

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2022**

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A k t i v a			31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		23.423.962,21	16.730.844,06
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.353.387.588,36		15.766.235.154,64
2. Technische Anlagen und Maschinen	7.725.373,67		6.799.294,80
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.112.739.447,56		1.084.986.163,85
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.417.172.262,59		1.305.312.928,82
		17.891.024.672,18	18.163.333.542,11
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2,00		2,00
2. Beteiligungen	2.000,00		2.000,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.611,55		59.611,55
4. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
		61.614,55	61.614,55
		17.914.510.248,94	18.180.126.000,72
B. Umlaufvermögen			
I. Grundstücke zum Verkauf		471.594.025,15	566.213.458,65
II. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	734.192,86		619.051,77
2. Unfertige Leistungen	948.841.715,96		812.478.662,10
3. Fertige Erzeugnisse	4.556.431,03		3.209.098,93
		954.132.339,85	816.306.812,80
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	139.576.812,53		173.636.251,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	157.457,35		123.396,83
3. Sonstige Vermögensgegenstände	84.364.736,26		61.907.222,46
--davon aus Steuern 5.987.420,59 EUR (31.12.2021 11.731.586,08 EUR)--			
		224.099.006,14	235.666.870,79
IV. Kassenbestand, Guthaben bei der Bundesbank und bei Kreditinstituten sowie Schecks		1.732.939.227,91	1.822.699.084,12
		3.382.764.599,05	3.440.886.226,36
C. Rechnungsabgrenzungsposten		7.725.255,95	6.551.902,29
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG		1.538.281.444,91	1.698.051.424,06
		22.843.281.548,85	23.325.615.553,43

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva			31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital		1.450.000.000,00	1.450.000.000,00
II. Kapitalrücklage nach § 6 Abs. 1 BlmA-ErrichtungsG		5.492.328.293,25	5.668.015.675,27
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen	599.543,00		599.543,00
2. Gewinnrücklage Umbewertung BilMoG	706.357.813,57		706.357.813,57
3. Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG	5.419.723.100,07		5.418.543.997,90
4. Zweckgebundene Rücklage für Gebäudeschäden als Selbstversicherer	30.000.000,00		30.000.000,00
5. Rücklage für Bauleistungsrisiken	100.000.000,00		100.000.000,00
6. Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen	53.420.833,36		24.659.098,75
7. Rücklagen zur Sicherstellung Bauleistungen des Bundes	900.000.000,00		1.200.000.000,00
		7.210.101.290,00	7.480.160.453,22
IV. Bilanzgewinn		0,00	0,00
		14.152.429.583,25	14.598.176.128,49
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		115.840.571,27	106.021.939,93
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	14.291.082,92		16.405.604,92
2. Sonstige Rückstellungen	5.960.515.126,58		6.134.112.549,61
		5.974.806.209,50	6.150.518.154,53
D. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	1.204.635.513,33		1.012.071.621,72
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	175.532.091,63		231.988.995,28
3. Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften	877.273.340,23		901.124.055,50
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.558.855,84		35.024.021,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten	164.595.076,48		143.763.505,46
--davon aus Steuern 5.949.403,47 EUR (31.12.2021 1.852.047,49 EUR)--			
		2.455.594.877,51	2.323.972.199,38
E. Rechnungsabgrenzungsposten		144.566.252,90	146.863.702,95
F. Passive latente Steuern		44.054,42	63.428,15
		22.843.281.548,85	23.325.615.553,43

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Gewinn- und Verlustrechnung für 2022

	EUR	EUR	2021 EUR
1. Umsatzerlöse	5.733.713.979,02		5.486.089.685,09
2. Erhöhung des Bestands an fertigen Leistungen und unfertigen Erzeugnissen	140.146.954,89		86.592.604,10
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>313.367.846,21</u>	6.187.228.780,12	<u>269.301.727,38</u> <u>5.841.984.016,57</u>
4. Aufwendungen für veräußerte Grundstücke		109.264.826,38	<u>118.199.685,19</u>
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	16.158.220,51		13.602.235,92
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.298.796.571,53</u>	2.314.954.792,04	<u>2.179.748.182,98</u> <u>2.193.350.418,90</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne, Gehälter und Besoldungen	354.388.358,56		343.753.762,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	96.507.621,83		<u>94.386.160,98</u>
-davon für Altersversorgung 38.779.054,20 EUR (Vorjahr 38.607.311,56 EUR)		450.895.980,39	<u>438.139.923,03</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.275.607.413,38	<u>1.223.606.594,70</u>
davon außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens 65.236.045,81 EUR (Vorjahr 10.038.136,05 EUR)			
8. Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG		160.949.081,32	<u>113.068.730,24</u>
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		234.386.940,53	<u>215.979.184,20</u>
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	<u>1.867,00</u>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		60.708.545,12	<u>191.654.608,73</u>
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		51.754.919,63	<u>209.816.282,41</u>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-593.608,37	<u>-3.237.238,50</u>
-davon aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern -19.373,73 EUR (Vorjahr -19.900,46 EUR)			
14. Ergebnis nach Steuern		<u>1.650.716.979,94</u>	<u>1.524.716.912,13</u>
15. Sonstige Steuern		<u>13.360.582,19</u>	<u>16.787.309,92</u>
16. Jahresüberschuss		1.637.356.397,75	1.507.929.602,21
17. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		436.405.336,86	757.416.174,70
18. Entnahmen aus den Gewinnrücklagen		300.000.000,00	100.000.000,00
19. Einstellungen in die Gewinnrücklagen		28.761.734,61	3.345.776,91
20. Abführung an den Bund		<u>2.345.000.000,00</u>	<u>2.362.000.000,00</u>
21. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

I. Allgemeine Angaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (nachfolgend kurz „Bundesanstalt“), ist zum 1. Januar 2005 als bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts errichtet worden. Sie hat ihren Sitz in Bonn und ist der Rechts- und Fachaufsicht des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zugeordnet.

Nach dem Gesetz zur Gründung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmAG) sind die Aufgaben, die am 31. Dezember 2004 den Bundesvermögensämtern, den Bundesforstämtern und den Bundesvermögensabteilungen der Oberfinanzdirektionen übertragen waren, zum 1. Januar 2005 auf die Bundesanstalt übergegangen. Die Bundesanstalt ist dabei nicht Rechtsnachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung geworden. Die von der Bundesvermögensverwaltung im Namen der Bundesrepublik Deutschland begründeten Vertrags- und sonstigen Rechtsverhältnisse sind nicht auf die Bundesanstalt übergegangen. Die Bundesanstalt ist Funktionsnachfolgerin geworden, die Aufgaben der Bundesvermögensverwaltung und des Bundesforsts sind zum 1. Januar 2005 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BlmAG auf die Bundesanstalt übergegangen.

Der Bundesanstalt ist durch das BlmAG ab dem 1. Januar 2005 sukzessive das Eigentum an sämtlichen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und beschränkten dinglichen Rechten der Bundesrepublik Deutschland übertragen worden.

In den Jahresabschluss der Bundesanstalt wird auch das Objekt in Moskau „Prospekt Wernadskowo 103“ einbezogen. Die Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft Berlin hat auch im Geschäftsjahr 2022 hierzu die Immobilienverwaltung weitergeführt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Bundesanstalt wird entsprechend des BlmAG i.d.F. vom 9. Juni 2021 und der Satzung in Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden die Vorschriften der §§ 264 ff. HGB berücksichtigt. Ergänzend sind gemäß BlmAG i.d.F. vom 9. Juni 2021 ausgewählte Vorschriften des DMBilG zu beachten. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Bundesanstalt erfolgte unter Beachtung von § 265 Abs. 5 und 6 HGB eine Anpassung der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Entsprechend § 8 BImAG ist das der Bundesanstalt übertragene Vermögen nach handelsrechtlichen Grundsätzen zu bewerten, es finden die allgemeinen Ansatz- und Bewertungsvorschriften des HGB Anwendung.

Die Regelungen der §§ 7, 9, 10 und 17 DMBilG finden nach dem im Geschäftsjahr 2022 geltenden BImAG entsprechende Anwendung. Die Anwendung der §§ 7, 9, 10 und 17 DMBilG ist nicht auf die Übernahme von Liegenschaftsvermögen unmittelbar nach Errichtung der Bundesanstalt und damit auf deren Eröffnungsbilanz beschränkt. Das zu übernehmende Vermögen und die Rückstellungen sind daher im Berichtsjahr mit den in entsprechender Anwendung der §§ 7, 9, 10 und 17 DMBilG ermittelten Werten anzusetzen.

2. Allgemeines zur Bilanzierung und Bewertung der Liegenschaften im Anlage- und im Umlaufvermögen

Im Anlage- und Umlaufvermögen wird insbesondere Grundbesitz ausgewiesen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um zum langfristigen Verbleib vorgesehene Vermögensgegenstände (Dienstliegenschaften und Wohnliegenschaften im Anlagevermögen) und um nicht betriebsnotwendige Grundstücke und Gebäude, die veräußert werden sollen (Umlaufvermögen).

Die im Berichtszeitraum vom Bund neu übernommenen Liegenschaften des Anlage- und Umlaufvermögens wurden entsprechend § 8 BImAG i. V. m. §§ 7, 9 und 10 DMBilG bewertet.

Zur Überprüfung der Vollständigkeit und der Wertansätze erfolgte im Jahr 2022 eine Immobilieninventur im Stichprobenverfahren.

3. Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über ein bis fünf Jahre linear abgeschrieben.

Ähnliche Rechte und Werte sowie grundstücksgleiche Rechte werden ebenfalls zu Anschaffungskosten aktiviert. Die Abschreibung erfolgt über die Laufzeit des Rechts.

Grundstücke und Bauten des Sachanlagevermögens werden zu den zum Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten (Neubewertung nach § 7 ff DMBilG bei unentgeltlichen Übertragungen gemäß BImAG) als beizulegende Anschaffungskosten bzw. zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (bei Erwerb) bewertet. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, sind die Anschaffungskosten um planmäßige Abschreibungen zu vermindern. Die Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Diese orientieren sich sowohl am Alter im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaften (Restnutzungsdauer) als auch an der Art der Nutzung der Immobilien.

Der Bilanzposten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken umfasst im Wesentlichen die gemäß BImAG übertragenen Dienstliegenschaften, Liegenschaften zur Erfüllung des Wohnraumbedarfs bzw. anderer Bundesinteressen und Liegenschaften, die den Streitkräften der Entsendestaaten nach dem NATO-Truppenstatut überlassen sind.

Letztere werden den ausländischen Streitkräften ohne Kündigungs- oder Widerrufsmöglichkeit unbefristet für die Dauer ihres Bedarfs überlassen. Sie stehen der Bundesanstalt derzeit weder zur Bewirtschaftung noch zum Verkauf zur Verfügung. Grundsätzlich tragen die ausländischen Streitkräfte auch die laufenden Kosten aus der Nutzung dieser Liegenschaften.

Für einzelne Liegenschaften dieser gesondert abgegrenzten Vermögensmasse (VM 240), bei denen die Bundesanstalt Informationen zur Bewertung der Liegenschaften erlangen konnte oder für die aufgrund anstehender Freizugsabsicht bereits konkrete Erlöserwartungen eingeschätzt werden konnten, wurde im Jahr 2009 letztmalig eine Bewertungskorrektur gemäß § 36 DMBilG durchgeführt. Für identifizierte Risiken aus der Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln wurden Rückstellungen gebildet.

Für die verbleibenden Liegenschaften ausländischer Streitkräfte wurde der Wertansatz von 1 EUR je Vermögensgegenstand auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen beibehalten, da es neben diesen Beschränkungen weder zuverlässige Erkenntnisse über ertragswertbildende Faktoren noch über die Größenordnung etwaiger Belastungen gab.

Bei der Bewertung der Dienst- und Wohnliegenschaften wird das Ertragswertverfahren nach § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde gelegt. Dazu werden ortsübliche Vergleichsmieten bzw. Kostenmieten herangezogen. Für Trafostationen, Heizhäuser und ähnliche Gebäude der Medienversorgung wird die Bewertung nach dem Sachwertverfahren (ebenfalls § 7 ImmoWertV) vorgenommen.

Der Grund und Boden ist mit seinem zum Zeitpunkt der Aktivierung ermittelten Verkehrswert bewertet. Diese Werte werden unter Berücksichtigung von Verkäufen bzw. unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV) berechnet. Sofern dabei wertbeeinflussende Merkmale erkennbar sind, wird dies durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt die Ermittlung der Wertansätze zum Zuführungszeitpunkt unter Berücksichtigung der individuellen Nutzung der Flächen. Dabei werden als Wertmaßstab die durchschnittlichen Bodenrichtwerte je Bundesland und Nutzungsart (z. B. Wald, Unland, landwirtschaftliche Nutzfläche) herangezogen. Aufstehendes Holz wird angesetzt bei Grunderwerb in Höhe der vereinbarten Bestandsentschädigung zzgl. Anschaffungsnebenkosten. In allen anderen Fällen wird das aufstehende Holz aufgrund besonderer Zweckbestimmung nicht in die Bewertung einbezogen.

Die Bewertung von im Jahr 2022 unentgeltlich übertragenen Liegenschaften erfolgte analog den zuvor genannten Verfahren.

Die Liegenschaften, die auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen werden (z. B. Sozialwerke – VM 250), sind mit jeweils 1 EUR pro Vermögensgegenstand bewertet.

Der planmäßigen Abschreibung von Gebäuden (außer der vom BMVg übertragenen sowie der gemäß BImAG § 2 Abs. 3 zum 1. Januar 2012 zugegangenen Dienstliegenschaften) werden folgende Restnutzungsdauern zu Grunde gelegt:

- zum 1. Januar 2005 in die Bundesanstalt eingebracht:

	Jahre
<u>Wohngebäude</u>	
- vor 1970 errichtet	In der Regel 20, nach Zustand auch 15 bzw. 10
- zwischen 1970 bis 1979 errichtet	In der Regel 30, nach Zustand auch 20 bzw. 10
- zwischen 1980 bis 1994 errichtet	In der Regel 40, nach Zustand auch 25 bzw. 10
- nach 1995 errichtet	In der Regel 50, nach Zustand auch 30 bzw. 10

<u>Andere Gebäude</u>	
- vor 1970 errichtet	In der Regel bis 10, nach Zustand auch 8 bzw. 7
- zwischen 1970 bis 1979 errichtet	In der Regel 15, nach Zustand auch 7 bzw. 5
- zwischen 1980 bis 1994 errichtet	In der Regel 25, nach Zustand auch 15 bzw. 7
- nach 1995 errichtet	In der Regel 33, nach Zustand auch 25 bzw. 10

- nach dem 1. Januar 2005 in die Bundesanstalt eingebracht:

	Jahre
Wohngebäude	nach Zustand von 20 bis 50
Betriebs- und Geschäftsgebäude	nach Zustand von 5 bis 10
Dienst- und Verwaltungsgebäude	nach Zustand von 10 bis 33

Die Unterscheidung der Nutzungsdauern richtet sich nach der Beschaffenheit - gut, mittel, schlecht oder Abriss - der Gebäude und erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei Berücksichtigung ihres bautechnischen Zustandes.

Der planmäßigen Abschreibung von Gebäuden und Außenanlagen (vom BMVg übertragene sowie gemäß BImAG § 2 Abs. 3 zum 1. Januar 2012 zugegangene Dienstliegenschaften) werden Restnutzungsdauern zu Grunde gelegt, die einzeln in Abhängigkeit von Baujahr, individueller Gesamtlebensdauer und Beschaffenheit ermittelt wurden. Sie betragen mindestens 10 Jahre (bei Wohngebäuden 15 Jahre) und maximal 30 Jahre (bei Wohngebäuden 40 Jahre). Gebäude mit dem Status „Abriss“ erhalten eine Restnutzungsdauer von einem Jahr.

In Fällen komplexer Sanierungen von Gebäuden sowie bei Neubauten und den damit im Zusammenhang stehenden Aktivierungen bei den Vermögensgegenständen werden die Nutzungsdauern entsprechend angepasst bzw. neu festgelegt und können gegebenenfalls von den o. g. Nutzungsdauern abweichen.

Bilanzielle Abbildung von Verwaltungskostenerstattungen der Landesbauverwaltungen

Die Bundesanstalt bedient sich bei Bauangelegenheiten in den Ländern der Bauverwaltungen der Länder nach den Regeln der Organleiheabkommen. Hierfür entrichtet die Bundesanstalt im Wege der Verwaltungskostenerstattung ein jährliches Entgelt an die Landesbauverwaltungen, im Jahr 2022 in Höhe von 172 Mio. EUR. Diese Verwaltungskostenerstattung beinhaltet Leistungen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen, wodurch eine prozentuale Aktivierung der Verwaltungskosten in Höhe von 84,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 erfolgt. Die übrigen pauschalen Verwaltungskosten betreffen nicht aktivierungsfähige Baumaßnahmen und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 87,1 Mio. EUR im Materialaufwand abgebildet.

Technische Anlagen und Maschinen werden mit Anschaffungskosten oder den zum Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten (Neubewertung nach § 7 DMBilG) als beizulegende Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bzw. Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Planmäßige Abschreibungen werden linear pro rata temporis über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Kunst am Bau/Kunstgegenstände sind nach den gleichen Grundsätzen bewertet. Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Kulturhistorische Kunst (Kunstgegenstände mit Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 5 TEUR bzw. kulturhistorisch wertvolle Kunst) wird nicht planmäßig abgeschrieben.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind mit Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten vermindert um Abschreibungen bewertet. Bei planmäßigen Abschreibungen wird folgende Nutzungsdauer zu Grunde gelegt:

	Jahre
Büro- und Geschäftsausstattung	4 bis 10
Technische Anlagen	8 bis 21
Land- und Forstmaschinen	10
Fahrzeuge	5

Die geringwertigen Anlagegüter mit einem Wert ab 250 EUR bis 1.000 EUR (jeweils zuzüglich USt) werden im Jahr der Anschaffung abgeschrieben.

Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau sind zum Nominalwert bzw. mit Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Bundesanstalt hat das Wahlrecht gemäß § 255 Abs. 3 HGB teilweise ausgeübt. In geringfügigem Umfang, z. B. bei Baumaßnahmen aus Globaldarlehen, werden Zinsen für Fremdkapital zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes als Herstellungskosten angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen**, die **Beteiligung** und die **Wertpapiere des Anlagevermögens** werden zu Anschaffungskosten bzw. in Höhe des Eigenkapitals im Übertragungszeitpunkt abzüglich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Unter den **Sonstigen Ausleihungen** wird die Beteiligung an der Almgennossenschaft Winklmoos, Reit im Winkl-Winklmoos, als Mitgliedschaftsrecht ausgewiesen.

4. Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Die **Grundstücke zum Verkauf** sind mit ihren auf den Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten bewertet. Diese werden unter Berücksichtigung von Verkäufen bzw. unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) ermittelt. Die Bewertung erfolgt in der Regel auf Basis des Ertragswertverfahrens. Sofern dabei wertbeeinflussende Merkmale erkennbar sind, sind diese durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Nicht für alle Immobilien ist eine Ermittlung des Ertragswertes möglich. Ursache hierfür sind vor allem nichtexistierende Märkte für Spezialimmobilien, die ungewöhnliche, möglicherweise marktbeeinflussende Größe von Immobilien, das Fehlen von Bodenrichtwerten, die Notwendigkeit, für eine künftige Nutzung neues Planungsrecht zu schaffen, und ähnliches.

Im Rahmen des gemäß § 253 Abs. 4 HGB durchgeführten Niederstwerttests sind im Jahr 2022 für 131 Liegenschaften umfangreiche Wertüberprüfungen erforderlich geworden. Zusätzlich ist bei weiteren 3 Liegenschaften auch der Bauzustand überprüft worden. Die außerplanmäßigen Abschreibungen, die nicht als unüblich gewertet werden, werden wie im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen erfolgt die Ermittlung der Wertansätze zum Zuführungszeitpunkt unter Berücksichtigung der individuellen Nutzung der Flächen. Dabei werden als Wertmaßstab die durchschnittlichen Bodenrichtwerte je Bundesland und Nutzungsart (z. B. Wald, Unland, landwirtschaftliche Nutzfläche) herangezogen. Aufstehendes Holz wird angesetzt, aber aufgrund besonderer Zweckbestimmung nicht in die Bewertung einbezogen.

Soweit für Grundstücke der Bundesanstalt Erbbaurechte auf Grund und Boden eingeräumt sind, die sich auf den Wert des Grund und Bodens auswirken (Erwerbsrecht der Erbbauberechtigten für Grund und Boden mit Kaufpreisreduzierung), sind diese berücksichtigt worden.

Die Bundesanstalt hat im Geschäftsjahr 2022 weitere zum Verkauf bestimmte Liegenschaften unentgeltlich übernommen. Die Bewertung dieser Liegenschaften erfolgt analog zu den zuvor genannten Verfahren.

Konversionsliegenschaften (Liegenschaften mit aufgegebener militärischer Nutzung) werden im Zeitpunkt des Zugangs bzw. der Übertragung durch die Sparte Portfoliomanagement (PM) in marktgängige und in nicht marktgängige Liegenschaften unterteilt und die Gründe der Nichtmarktgängigkeit genauer untersucht.

Die Bewertung der nicht marktgängigen Liegenschaften erfolgt mit einem Wert von 1 EUR je aufstehendem Gebäude. Bei den entsprechenden Flurstücken wird der Bodenrichtwert grundsätzlich mit dem Wert für Unland angesetzt. In allen anderen Fällen erfolgt die Bewertung auf Grundlage von Gutachten oder Bewertungsvorschlägen der Sparte PM.

Im Jahr 2022 sind weitere unentgeltliche Übertragungen von zum Verkauf bestimmten Liegenschaften gemäß Rahmenvertrag vom 13. Mai 2008 zwischen der Gesellschaft der Deutschen Bundesstiftung Umwelt zur Sicherung des Nationalen Naturerbes - DBU Naturerbe GmbH, Osnabrück - und der Bundesanstalt vorgenommen worden. Entsprechend der Abgänge erfolgt eine Inanspruchnahme der Rückstellung für unentgeltliche Übertragungen.

Die Bewertung der **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** erfolgt zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Die **unfertigen Leistungen** beinhalten noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heizkosten und sonstige abrechenbare Leistungen sowie noch nicht abgerechnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geschäftsbereich Bundesforst (z. B. Aufforstung aufgrund von Straßenbaumaßnahmen). Die Bewertung erfolgt in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen, bei den Betriebs-, Heizkosten und sonstigen abrechenbaren Leistungen vermindert um Leerstandskosten und die Kosten für die Eigennutzung.

In die Bewertung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden Fremdleistungen sowie durch die Bundesanstalt erbrachte Leistungen einbezogen. Die Leistungen der Bundesanstalt werden auf Basis von Stundenverrechnungssätzen, die Einzel- und Gemeinkosten enthalten, angesetzt.

Unter den **fertigen Erzeugnissen** werden geschlagenes Holz und Wildbret ausgewiesen. Diese werden unter Bildung einzelner Gruppen im Wege der retrograden Bewertung, ausgehend von den Verkaufspreisen abzüglich noch anfallender Kosten, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert; vorhandene Risiken werden durch die Vornahme von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Wertberichtigungen in Abhängigkeit der Überfälligkeiten nach gestaffelten Prozentsätzen vorgenommen. Dabei werden Forderungen unter Berücksichtigung von Sicherheiten wie folgt wertberichtigt:

Überfälligkeit	Wertberichtigung um
60 Tage	30 %, d. h. auf 70 % des Nominalwerts
90 Tage	50 %, d. h. auf 50 % des Nominalwerts
180 Tage	70 %, d. h. auf 30 % des Nominalwerts
ein Jahr	100 %, d. h. auf 0 % des Nominalwerts

Die unter dem Posten **Kassenbestand, Guthaben bei der Bundesbank und bei Kreditinstituten sowie Schecks** ausgewiesenen liquiden Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

5. Bilanzierung und Bewertung der übrigen Aktivposten

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das **Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBiG** (kurz „Sonderverlustkonto“) wird entsprechend den Regelungen des DMBiG gebildet. Werden Rückstellungen wegen der erstmaligen Anwendung des § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB gebildet, so ist in Höhe des Betrags dieser Rückstellung auf der Aktivseite ein Sonderverlustkonto gesondert auszuweisen. Der aktivierte Betrag ist in den Folgejahren jeweils in Höhe der Aufwendungen abzuschreiben, die zur Erfüllung der zurückgestellten Verpflichtungen entstehen.

Die Bildung eines Sonderverlustkontos kommt nur bei erstmaliger Bildung von Rückstellungen im Zugangsjahr in Betracht. Im Rahmen der Folgebewertung erfolgen Abschreibungen des Sonderverlustkontos in Höhe der jeweiligen Inanspruchnahmen, Auflösungen und Abzinsungen.

6. Bilanzierung und Bewertung des Eigenkapitals

Das **Grundkapital** in Höhe von 1.450 Mio. EUR wurde zum Stichtag der Eröffnungsbilanz rechnerisch ermittelt und orientierte sich an der Höhe des in der Eröffnungsbilanz ausgewiesenen Sachanlagevermögens. Der Ausweis erfolgt unverändert.

Die **Kapitalrücklage** wurde entsprechend § 6 Abs. 1 BImAG gebildet. Im Zuge erfolgsneutral (nach §§ 9 und 10 DMBilG) übertragener Vermögensgegenstände erhöht sich entsprechend die Kapitalrücklage. Bei erfolgsneutral übertragenen Schulden vermindert sich die Kapitalrücklage entsprechend.

Innerhalb der **Gewinnrücklagen** wurde zum 1. Januar 2005 in Höhe des Sonderverlustkontos eine Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG eingestellt. Ergaben sich in der Folgezeit weitere Zuführungen zum Sonderverlustkonto, erhöhte sich gleichlautend die Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG. Diese Sonderrücklage darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten verwendet werden. Im Fall der Inanspruchnahme oder Auflösung der Rückstellungen in einem späteren Jahresabschluss wird die Rücklage in Höhe des jeweils aufgelösten Betrags frei verfügbar, soweit sie nicht zum Ausgleich eines eingetretenen Verlustes benötigt wird.

Durch die erstmalige Anwendung der Bestimmungen des BilMoG hatte sich bei der Bewertung der Rückstellungen zum 1. Januar 2010 ein Auflösungsbetrag ergeben. Der Auflösungsbetrag war in Anwendung der Bestimmung in Art. 67 Abs. 1 Satz 3 EGHGB ergebnisneutral in eine entsprechende Gewinnrücklage eingestellt worden.

Zur Entwicklung und Zusammensetzung der Gewinnrücklagen wird auf Abschnitt III.4. verwiesen.

7. Bilanzierung und Bewertung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse

Die Bundesanstalt hat von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht, erhaltene öffentliche Zuschüsse für Neubauvorhaben im Sonderposten für Investitionszuschüsse auszuweisen. Der Sonderposten wird in Abhängigkeit von den Nutzungsdauern der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Ferner werden unter dem Sonderposten Zuschüsse gemäß §§ 87b, 88d II. WoBauG (3. Förderungsweg) für die im Westvermögen gelegenen Objekte, bei denen dem Bund Wohnungsbelegungsrechte für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt worden sind, ausgewiesen. Die Zuschüsse werden zeitanteilig entsprechend der Laufzeit der Wohnungsbelegungsrechte erfolgswirksam aufgelöst.

8. Bilanzierung und Bewertung der Rückstellungen

Die Rückstellungen werden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die Rückstellungen der Bundesanstalt beinhalten Personal- und Sachkosten bzw. Kosten für Fremdleistungen. Bei den Sachkosten und den Kosten für Fremdleistungen ist eine Kostensteigerung von 2 % sowie bei den Personalkosten eine angemessene Tarifsteigerung (durchschnittlich 2 % p. a.) berücksichtigt. Bei Aufwendungen, die keinen generellen Kostensteigerungen unterliegen, sondern sich erst nach Gesetzesänderungen ergeben könnten (z. B. Gerichtskosten), erfolgt kein Ansatz einer pauschalen Kostensteigerung. Alle Rückstellungen werden zu Vollkosten passiviert, d.h. Einzelkosten zuzüglich darauf entfallener Gemeinkosten. Es wird für alle Rückstellungen einheitlich unterstellt, dass die betreffenden Aufwendungen in voller Höhe jeweils zu Beginn eines Jahres anfallen. Damit werden für Aufwendungen, deren Anfall im ersten Jahr nach dem Abschlussstichtag erwartet wird, keine Preissteigerungen berücksichtigt.

Bei den Verpflichtungen, die mit gesetzlich übertragenen Aufgaben, z. B. hoheitliche Verwaltungsaufgaben, hoheitliche Beistandsleistungen oder Forstdienstleistungen für andere Institutionen oder Bundesministerien ohne Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen, in Zusammenhang stehen (§ 2 Abs. 1 BlmAG), werden die im Planungszeitraum bis 2027 voraussichtlich anfallenden Aufwendungen für die Bewertung der Rückstellungen zu Grunde gelegt. Der Zeitraum bis 2027 beruht auf der Annahme, dass die Aufgaben für bis zu 5 Jahre detailliert vorhergesehen werden können. Für eventuell danach anfallende Aufgaben werden basierend auf den Kosten des letzten Detailplanungsjahres Kostenschätzungen der Bundesanstalt jährlich für einen Grobplanungszeitraum von weiteren 25 Jahren angesetzt. Derzeit kann von der Bundesanstalt nicht verlässlich eingeschätzt werden, ob die Dienstleistungen nach einem Gesamtplanungszeitraum von 30 Jahren weiterhin unentgeltlich erbracht werden müssen.

Bei Rückstellungen für Sachleistungsverpflichtungen entspricht der Rückstellungswert dem Buchwert des ggf. herauszugebenden Vermögensgegenstandes. Zukünftige Kostensteigerungen belasten in diesem Fall die Bundesanstalt durch den bereits vollzogenen Anschaffungs- bzw. Herstellungsvorgang nicht mehr, so dass Wertsteigerungen nicht in die Rückstellungsbewertung einbezogen werden.

Sofern im Zusammenhang mit potenziellen Sachleistungsverpflichtungen Erträge bis zum Bilanzstichtag vereinnahmt worden sind, werden diese Verpflichtungen als Rückstellungen aus Erlösauskehr passiviert.

Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen werden gemäß § 277 Abs. 5 HGB unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Für die Rückstellungen, die auf Basis der einzelnen Verpflichtungen mit den individuellen Laufzeiten angesetzt wurden, erfolgt die Abzinsung grundsätzlich mit eigenen laufzeitadäquaten Zinssätzen, die teilweise auch interpoliert worden sind.

Analog zu den Kostensteigerungen wird auch für Zwecke der Abzinsung die Annahme getroffen, dass zu erwartende Aufwendungen stets zu Beginn des jeweiligen Jahres anfallen. Für Aufwendungen, die im auf das Geschäftsjahr folgenden Jahr erwartet werden, wird damit keine Abzinsung vorgenommen.

Bei Rückstellungen, die in gleichwertigen Jahresbeträgen und stetig verbraucht werden, werden zur Abzinsung ab dem Jahr 2024 durchschnittliche Laufzeiten und ein daraus abgeleiteter einheitlicher Zinssatz verwendet.

Ungewisse Verpflichtungen, denen Sachleistungen zu Grunde liegen (z. B. Restitutionen), und ungewisse Geldwertschulden (z. B. Erlösauskehr bei Restitutionen) werden nicht abgezinst, da die mit diesen Vermögensgegenständen erzielten Erträge ebenfalls ausgekehrt werden müssen.

Bei der Bewertung der Rückstellung für Altersteilzeit, die neben den Ansparguthaben unter Berücksichtigung individueller Besonderheiten auch die leistenden Aufstockungsbeträge enthält, werden die folgenden Vereinfachungen vorgenommen:

- Bei der Ermittlung der Aufstockungsbeträge wird das Sterberisiko auf Grundlage der Versicherungsbarwerte des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. In den sonstigen Positionen erfolgt keine Berücksichtigung des Sterbe- bzw. Invaliditätsrisikos, da das Risiko der Inanspruchnahme nicht vollständig entfällt. Für die Abzinsung wird ein Zinssatz entsprechend § 253 Abs. 2 HGB verwendet.
- Es wird eine angemessene jährliche Gehaltssteigerung (2 % p. a.) zu Grunde gelegt.

Die Ermittlung der Verpflichtungen erfolgt auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen für Schwerbehinderte. Für Beamte wird in Anwendung des § 19 Abs. 3 BImAG ein Zuschlag von 33 % der ruhegehaltsfähigen Bruttobezüge angesetzt, für Arbeiter und Angestellte ein Zuschlag von 20 % (Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung).

9. Bilanzierung und Bewertung der übrigen Passivposten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Devisenkassamittelkurs bewertet.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie einen Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Berechnung der latenten Steuern beruht auf den temporären Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Bilanzposten der Betriebe gewerblicher Art der Bundesanstalt. Die in der Bilanz ausgewiesenen **passiven latenten Steuern** resultieren aus der unterschiedlichen Behandlung der Investitionszuschüsse für das Sachanlagevermögen in der Handels- und Steuerbilanz eines BgA. Die sich insgesamt ergebenden Steuerbelastungen werden mit den BgA-individuellen Steuersätzen, im vorliegenden Fall 47 %, im Zeitpunkt des Abbaus der Differenz bewertet.

Für alle anderen Betriebe gewerblicher Art ergaben sich ausschließlich aktive latente Steuern. Vom Wahlrecht, den Überhang der aktiven latenten Steuern zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

III. Erläuterungen zur Bilanz zum 31. Dezember 2022

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens 2022 ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** umfassen im Wesentlichen entgeltlich erworbene Software und Lizenzen, grundstücksbezogene Rechte (z. B. Wege-, Leitungs- und Fischereirechte) sowie den Erwerb von Wohnungsbelegungsrechten.

Die **Sachanlagen** enthalten im Wesentlichen Grundstücke und Gebäude, die von der Bundesanstalt und von anderen Bundeseinrichtungen genutzt werden, sowie Anlagen im Bau, im Wesentlichen für begonnene Bauvorhaben der Bundesressorts.

Im Geschäftsjahr 2022 sind neben Zugängen aus Käufen auch unentgeltliche Übernahmen von Immobilien und beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens im Umfang von insgesamt 256,9 Mio. EUR zu verzeichnen. Der wesentliche Teil davon sind militärische Baumaßnahmen auf den Liegenschaften der Bundeswehr mit 135,2 Mio. EUR und deren technische Anlagen mit 26,9 Mio. EUR. Periodenfremde Zuführungen erfolgten dabei erstens bei Liegenschaften der Bundeswehr mit 28,9 Mio. EUR und technische Anlagen mit 41,3 Mio. EUR sowie zweitens bei ELM-Klassik-Liegenschaften mit 16,1 Mio. EUR und technische Anlagen mit 2,9 Mio. EUR. Die unentgeltlichen Übernahmen sind im Anlagenspiegel in den Zugängen gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BlmAG enthalten.

Im Berichtsjahr ergeben sich außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von 65,2 Mio. EUR insbesondere aufgrund von Planungsänderungen mit 29,4 Mio. EUR und unentgeltlichen Überlassungen mit 22,4 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2022 sind u. a. die Baumaßnahmen für Bundesministerien in Berlin, Mauerstr. mit 226,2 Mio. EUR, den UN-Campus in Bonn mit 75,6 Mio. EUR, das Julius-Kühn-Institut in Dossenheim mit 38,2 Mio. EUR, die Bundespolizeiakademie Falkenfeld in Lübeck mit 23,8 Mio. EUR und das Bildungs- und Wissenschaftszentrum der Bundesfinanzverwaltung in Münster mit 22,9 Mio. EUR in die betreffenden Anlageklassen umgegliedert worden.

Unter den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** werden:

- die 100 % ige Beteiligung an der Gästehaus Petersberg GmbH, Königswinter
- die 100 % ige Beteiligung an der GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin

sowie unter den **Beteiligungen** wird die 0,2 % ige Beteiligung an der PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin, ausgewiesen.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** der Wirtschaftsbetriebe Meppen setzen sich aus 1.377 Aktien an der Agravis AG, mit Sitz in Münster, mit 17 TEUR und aus 92 Aktien an der Emsland Stärke AG, mit Sitz in Emlichheim, mit 43 TEUR zusammen.

Unter den **Sonstigen Ausleihungen** wird die Beteiligung an der Almgemossenschaft Winklmoos als Mitgliedschaftsrecht mit 1 EUR ausgewiesen.

2. Umlaufvermögen

Im Posten **Grundstücke zum Verkauf** sind im Geschäftsjahr unentgeltliche Übernahmen von Immobilien im Umfang von 10,3 Mio. EUR enthalten. Diese unentgeltlichen Übernahmen sind erfolgsneutral als Zugänge erfasst.

Auf den Liegenschaftsbestand im Umlaufvermögen werden im Jahr 2022 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 49,1 Mio. EUR und sonstige Wertkorrekturen in Höhe von insgesamt 902 TEUR vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus der Überprüfung der Wertansätze der Liegenschaften gemäß § 253 Abs. 4 HGB (strenges Niederstwertprinzip), insbesondere aufgrund des aktuellen Leerstands von 50 % der Liegenschaft Wernadskowo in Moskau (38,5 Mio. EUR) und der Verkaufsplanung (3,4 Mio. EUR).

In Höhe von 16,6 Mio. EUR erfolgen im Geschäftsjahr Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen auf den beizulegenden Wert, insbesondere infolge von Wertüberprüfungen im Rahmen der Verkaufsplanung mit 5,8 Mio. EUR, Zuschreibungen der ehemals vorgenommen außerplanmäßigen Abschreibungen mit 4,6 Mio. EUR sowie Wertüberprüfungen im Rahmen von Gutachten mit 1,5 Mio. EUR.

Die **Vorräte** beinhalten unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 744,0 Mio. EUR (im Vorjahr 643,5 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete sonstige Leistungen in Höhe von 204,8 Mio. EUR (im Vorjahr 168,9 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind im folgenden Forderungsspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	Gesamtbetrag 31.12.2022	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	Mio. EUR	Mio. EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2021)	139,6 (173,7)	11,4 (14,8)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen (31. Dezember 2021)	0,1 (0,1)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände (31. Dezember 2021)	84,4 (61,9)	23,1 (14,9)
Summe (31. Dezember 2021)	224,1 (235,7)	34,5 (29,7)

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (139,6 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen und -vermietungen. Infolge rechtskräftig abgeschlossener Vergleiche, Insolvenzen oder anderer Sachverhalte sind Forderungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR aufwandswirksam ausgebucht worden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betreffen Forderungen aus Vermietung und Verpachtung mit 7,0 Mio. EUR und aus Grundstücksverkäufen mit 4,4 Mio. EUR.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (0,1 Mio. EUR) beinhalten Abrechnungen aus der Rahmenvereinbarung zur Übertragung von Grundstücken des Finanzvermögens zwischen der GESA und der Bundesanstalt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (84,4 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Forderungen gegenüber Nutzern aus Weiterbelastungen in Höhe von 51,2 Mio. EUR, dem Finanzamt in Höhe von 5,9 Mio. EUR sowie aus Fiskalerbschaften in Höhe von 5,0 Mio. EUR mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr. Sie bestehen aufgrund von Vermögenswerten, die sich in einem Sondervermögen einer Gesamthandsgemeinschaft/Erbgemeinschaft befinden, an denen der Bund oder die Bundesanstalt einen Anteil halten. Dieses Vermögen steht einem oder mehreren Erben zu und wird bis zur endgültigen Auseinandersetzung durch den Bund treuhänderisch verwaltet. Die Bundesanstalt führt die Verwaltungstätigkeit aus und bildet diese im Buchungskreis 4000 ab.

Die **flüssigen Mittel** in Höhe von 1.732,9 Mio. EUR (im Vorjahr 1.822,7 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen aus einem Verwahrkonto bei der Bundeskasse. Den liquiden Mitteln stehen in Höhe von insgesamt 1.083,4 Mio. EUR (im Vorjahr 1.354,7 Mio. EUR) zweckgebundene Rücklagen und weitere gebundene Mittel in Höhe von 580,6 Mio. EUR (im Vorjahr 433,3 Mio. EUR) gegenüber. Davon entfallen 27,3 Mio. EUR (im Vorjahr 26,2 Mio. EUR) auf Mietkautionen. In den flüssigen Mitteln sind Liquiditätsbestände für Fremdvermögen in Höhe von 55,2 Mio. EUR (im Vorjahr 52,1 Mio. EUR) enthalten.

3. Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderverlustkonto

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** von 7,7 Mio. EUR (im Vorjahr 6,6 Mio. EUR) sind vor allem im Dezember 2022 für Januar 2023 geleistete Bezüge an die Beamten der Bundesanstalt erfasst.

Das **Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG** entwickelt sich wie folgt:

	Mio. EUR
1. Januar 2022	1.698,0
Zuführungen in Verbindung mit der erfolgsneutralen Bildung von Rückstellungen	1,2
Abschreibungen 2022	-160,9
31. Dezember 2022	1.538,3

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Sonderrück- lage nach § 17 Abs. 4 DMBilG	Zweckge- bundene Rücklagen	Bilanz- gewinn	Summe Eigenkapital
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
31. Dezember 2021	1.450,0	5.668,0	707,0	5.418,5	1.354,6	0,0	14.598,1
Entnahmen	0	-436,4	0	0	0	436,4	0
Abführung an den Bund	0	0	0	0	0	-2.345,0	-2.345,0
Unentgeltliche Übertragungen /Übernahmen	0	260,7	0	1,2	0	0	261,9
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0	0	0	0	-271,2	271,2	0
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	1.637,4	1.637,4
31. Dezember 2022	1.450,0	5.492,3	707,0	5.419,7	1.083,4	0,0	14.152,4

Die Entnahmen aus der Kapitalrücklage dienen dazu, unter Berücksichtigung von Jahresergebnis und Abführung an den Bund jährlich einen Bilanzgewinn von Null auszuweisen.

Die Entnahmen wegen Abführung an den Bund gehen mit der Festlegung im Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022, Kapitel 6004, Titel 121 01 - 811 einher. Die generelle Verpflichtung zur Abführung an den Bund ist in § 7 BlmAG geregelt.

Im Geschäftsjahr 2022 ist eine Einstellung in die zweckgebundene Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen in Höhe von 28,8 Mio. EUR erfolgt. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rücklage somit 53,4 Mio. EUR.

Ferner erfolgte im Geschäftsjahr 2022 eine Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes in Höhe von 300,0 Mio. EUR, die Höhe der Rücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 somit 900,0 Mio. EUR.

5. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der ausgewiesene Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 115,8 Mio. EUR (im Vorjahr 106,0 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse für Bauvorhaben aus dem Konjunkturprogramm II mit 17,4 Mio. EUR, Zuschüsse für Bauvorhaben Energetische Sanierung mit 8,1 Mio. EUR sowie Baukostenzuschüsse, im Wesentlichen für die Baumaßnahme Bundespolizeiakademie in Lübeck (14,2 Mio. EUR), des BKA in Berlin (10,9 Mio. EUR), des BMEL (3,7 Mio. EUR) und der Bundespolizei in Fulda (2,8 Mio. EUR).

Die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 5,8 Mio. EUR erfolgt entsprechend dem Abschreibungsverlauf der bezuschussten Vermögensgegenstände.

Ferner werden hier auch die erhaltenen Zuschüsse gemäß §§ 87b, 88d II. WoBauG (3. Förderungsweg) für die im Westvermögen gelegenen Objekte, bei denen dem Bund Wohnungsbelegungsrechte für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt wurden, in Höhe von 978 TEUR (im Vorjahr 1,3 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Zuschüsse werden zeitanteilig entsprechend der Laufzeit der Wohnungsbelegungsrechte erfolgswirksam aufgelöst.

6. Rückstellungen

Rückstellungen in einer Gesamthöhe von 5.974,8 Mio. EUR (im Vorjahr: 6.150,5 Mio. EUR) werden für folgende wesentliche Sachverhalte gebildet:

	31.12.2022	31.12.2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Risiken aus Grundstücksbelastungen, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	3.877,3	4.036,5
Übernahme von altlastenbezogenen Verträgen der BvS	483,6	476,7
Hoheitliche Verwaltungsaufgaben	401,5	406,5
Forstdienstleistungen	378,7	410,0
Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	212,3	199,3
Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden	183,9	166,1
Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken	161,6	163,9

Die **Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen** umfasst die mit den übertragenen Grundstücken enthaltenen Verpflichtungen, u. a. für die Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln und sonstigen Gefahren sowie die im Rahmen der im Jahr 2005 geschlossenen Altgeschäftsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen. Aufgrund von Anordnungen und Auflagen anderer Behörden bzw. getroffenen Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung bestehen weitere Verpflichtungen z. B. für Abbruch, Entsorgung, Rekultivierung und Sanierung.

Diese Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen berücksichtigt insbesondere

- a) die Ergebnisse eines systematischen Ermittlungsverfahrens der voraussichtlichen Aufwendungen für Erkundung und Beseitigung von Altlasten sowie die Risiken aus Bodenkontaminationen gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (erhöhte Entsorgungskosten)
- b) die voraussichtlichen Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen.

Zu a) Altlasten und Bodenkontaminationen

Zur Ermittlung der Altlastenrisiken, insbesondere bei der Übernahme von Bundeswehrliegenschaften, wird das systematische Ermittlungsverfahren angewendet. Dabei wird neben der individuellen Bewertung der Liegenschaften in einigen Fällen auch eine Risikobewertung für Musterstandorttypen in Ansatz gebracht.

Im Jahr 2022 sind insgesamt 881 Liegenschaften mit Altlastenverdacht mittels Checklisten überprüft, eine Einordnung in Fallgruppen vorgenommen und deren Rückstellungsrelevanz geprüft worden. Sofern erforderlich, erfolgt danach in einem dritten Schritt die vertiefende gutachterliche Bewertung im Rahmen der Erstellung von strategischen Handlungskonzepten. Für insgesamt 204 Liegenschaften ist im Jahr 2022 eine neue Rückstellung gebildet worden. Insgesamt bestehen per 31. Dezember 2022 für 2.309 Liegenschaften mit Altlastenverdacht Rückstellungen.

Erhöhte Entsorgungskosten entstehen in den Fällen, in denen der Untergrund, z. B. im Zuge einer Baumaßnahme, zum gefährlichen Abfall wird, der dann gesondert zu behandeln und zu entsorgen ist und nicht auf der Liegenschaft verbleiben darf.

Zu b) Kampfmittelbeseitigung

Die Rückstellung für Kampfmittel umfasst die Aufwendungen der Gefahrenforschung und teilweisen Räumung von Kampfmitteln mithilfe eines Modellansatzes.

Im Allgemeinen erfolgt die Kampfmittelbeseitigung durch die Länder, die Kosten erstattet der Bund. Dieser Grundsatz gilt nicht für bundeseigene Liegenschaften. Die Rückstellung umfasst die Aufwendungen der Gefahrenforschung und Räumung von Kampfmitteln auf Teilflächen. Zur Ermittlung des Rückstellungsbedarfs werden vier Verursachungsszenarien (1. Militärischer Regelbetrieb, 2. Munitionsentsorgung, 3. Luftangriffe, 4. Bodenkämpfe) als Ursachen von Kampfmittelbelastungen zu Grunde gelegt. Für jedes Szenario wird ein Kostenschätzungsmodell entwickelt, das konkret je Liegenschaft die Kosten für die Gefahrenforschung (Phasen A und B der ressortübergreifend eingeführten Bund-Länder-Arbeitshilfe Kampfmittelräumung der Leitstelle des Bundes bei der OFD Hannover) und für die Beseitigung von Gefahren (Phase C) entlang von Straßen und Fahrwegen sowie bei Bombenblindgängerverdachtspunkten ermittelt. Eine Kampfmittelberäumung ungenutzter Flächen ist im Regelfall nicht vorgesehen.

Für die Beurteilung der von Kampfmitteln ausgehenden Risiken ist bei den übernommenen Bundeswehrliegenschaften eine angepasste Vorgehensweise erforderlich, bei der umfangreiche Daten der OFD Niedersachsen (u. a. aus dem Informationssystem Boden- und Grundwasserschutz INSA) genutzt werden können. Dabei werden für diese Liegenschaften auch die bisherigen Kostenschätzungsmodelle angewendet.

Für einige - von der Bundeswehr übernommene - große Truppenübungsplätze werden seitens der Bundeswehr zusätzliche Informationen zum Munitionsbelastungsgrad der Plätze bereitgestellt. In diesen Fällen wird nicht auf statistische Durchschnittswerte entsprechend des pauschalen Modellansatzes zurückgegriffen, sondern die entsprechenden Flächenanteile werden auf Basis des Munitionsbelastungsgrades in der Kostenschätzung berücksichtigt.

Im Jahr 2022 sind 798 Liegenschaften im Checklistenverfahren geprüft worden, für insgesamt 335 Liegenschaften ist eine Rückstellungsbildung für voraussichtliche Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen erfolgt. Insgesamt sind per 31. Dezember 2022 für 2.481 Liegenschaften Rückstellungen für Kampfmittel gebildet.

Bei den Rückstellungen für die Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln werden interne und externe Personalkosten mittels Gemeinkostenzuschlägen berücksichtigt. Diese betragen 13 % (Vorjahr 16 %) für interne und unverändert zum Vorjahr 25 % für externe Personalkosten. Die Anpassung des internen Zuschlagssatzes erfolgte aufgrund der jährlichen Überprüfung.

Bei der Bestimmung und regelmäßigen Überprüfung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird zwischen einem Detailplanungszeitraum und einem Grobplanungszeitraum differenziert. Der Zeitraum der Detailplanung umfasst die ersten fünf Jahre nach dem Bilanzstichtag. Die Abzinsung wird auf der Grundlage der laufzeitadäquaten Zinssätze für jede Jahresscheibe im Detailplanungszeitraum gesondert ermittelt.

Für den Grobplanungszeitraum werden die Rückstellungen für Bodenkontaminations- und Kampfmittelbeseitigung dahingehend unterteilt, ob das zugrundeliegende Risiko zeitlich planbar ist oder ob die Planung mit Unsicherheiten behaftet ist.

Für Rückstellungen, bei denen der zeitliche Anfall der Aufwendungen als planbar eingeschätzt wird, erfolgt die Abzinsung mit einem einheitlichen Zinssatz entsprechend der hierfür ermittelten durchschnittlichen Restlaufzeit. Die Ermittlung der durchschnittlichen Restlaufzeit erfolgt unter Berücksichtigung des sich aus der Planung ergebenden voraussichtlichen Abschlusszeitpunktes für die jeweilige Maßnahme.

Für Rückstellungen, die als „unsicher“ einzustufen sind, beträgt die Restlaufzeit für beide Bereiche (Altlasten und Kampfmittel) 17 Jahre. Dieser Wert stellt eine vorsichtige Schätzung im Sinne eines angenommenen durchschnittlichen frühesten Beginns der Maßnahmen für die Gesamtheit aller betroffenen Liegenschaften dar.

Insgesamt werden die Rückstellungen für Risiken aus Grundstücksbelastungen mit Zinssätzen zwischen 0,43 % und 1,54 % (im Vorjahr zwischen 0,30 % und 1,52 %) abgezinst.

Rückstellungen für Rückbauverpflichtungen enthalten Verpflichtungen aus Mietverträgen bei angemieteten Dienstliegenschaften. Zukünftige Kostensteigerungen sind in Höhe der durchschnittlichen Inflationsrate berücksichtigt.

Die Rückstellung für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge ist gebildet worden, da durch Übertragungsvertrag vom 16/17.12.2013 nach § 23a TreuHG altlastenbezogene Verträge und der einzige bestehende Geschäftsanteil an der GESA mbH mit Wirkung zum 01.01.2014 auf die Bundesanstalt übertragen wurde. Die sich aus der Übernahme ergebenden Verpflichtungen setzen sich aus Einzelrisiken und Risiken aus einer Risikoliste zusammen. Hinsichtlich der Einzelrisiken sind auf Basis einer abgestimmten Stichprobe eine fachtechnische Prüfung der Kostenansätze der GESA vorgenommen und entsprechende Rückstellungen gebildet worden. Für die Positionen der Risikoliste existieren grundsätzlich Ansprüche der Länder sowie Rechtsgrundlagen für den Eintritt der Risiken. Da jedoch nicht abschließend feststeht, ob, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe überhaupt Ansprüche eintreten, erfolgt keine Rückstellungsbildung für die Sachverhalte der Risikoliste.

Bei den Rückstellungen, für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge werden Personalkosten der Bundesanstalt und der GESA mittels Gemeinkostenzuschlägen berücksichtigt.

Bei der Bestimmung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird ebenfalls zwischen einem Detailplanungszeitraum und einem Grobplanungszeitraum differenziert. Der Zeitraum der Detailplanung umfasst die ersten fünf Jahre nach dem Bilanzstichtag. Die Abzinsung wird auf der Grundlage der laufzeitadäquaten Zinssätze für jede Jahresscheibe im Detailplanungszeitraum gesondert ermittelt. Für den Zeitraum nach der Detailplanung bis zum voraussichtlich angenommenen Ende der Maßnahmen 2040 wird eine kontinuierliche Durchführung der Maßnahmen unterstellt. Eine Abzinsung erfolgt mit einem einheitlichen Zinssatz entsprechend der hierfür ermittelten durchschnittlichen Restlaufzeit.

Die **Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben** berücksichtigt zu erbringende sonstige Dienstleistungen bzw. Beistandsleistungen, die für andere Institutionen oder Bundesministerien ohne Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen erbracht werden. Die hoheitlichen Verwaltungsaufgaben sind von der Bundesanstalt eigenverantwortlich im Rahmen der gemäß § 1 BlmAG vom Bund übertragenen liegenschaftsbezogenen sowie sonstigen Aufgaben wahrzunehmen.

Grundlage der Ermittlung der Höhe der enthaltenen Rückstellung für unentgeltliche Leistungen der Sparte Verwaltungsaufgaben zum 31. Dezember 2022 ist der Personalbedarf unter Berücksichtigung der Aufgabenentwicklung von 2023 bis 2027. Dem Personalbedarf je Leistung werden die für die jeweilige Laufbahngruppe ermittelten durchschnittlichen Personalkosten sowie zurechenbare Gemeinkosten zugeordnet. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2028 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2028 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2027 Kostenschätzungen angesetzt.

Die **Rückstellung für Forstdienstleistungen** berücksichtigt gemäß § 1 BlmAG vom Geschäftsbereich Bundesforst zu erbringende sonstige Dienstleistungen bzw. Beistandsleistungen für andere Institutionen oder Bundesministerien. Die Bundesanstalt kann für die Erfüllung dieser Aufgaben keine Erstattungsansprüche geltend machen.

Zur Ermittlung der Rückstellung werden die Kosten für die jeweils unentgeltlichen Leistungen gewichtet mit dem prozentualen Anteil an der Gesamtfläche berechnet. Einbezogen werden die Personalkosten, die Sachkosten sowie die Gemeinkosten. Es wird erwartet, dass die Leistungen bis 2027 unentgeltlich zu erbringen sind. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2028 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2028 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2027 Kostenschätzungen angesetzt.

Die ausgewiesene **Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke** enthält Verpflichtungen, die sich aus abgeschlossenen Kaufverträgen ergeben.

Umgliederungen werden aus der Rückstellung für Grundstücksbelastungen, Altlasten und Kampfmittel aufgrund der Verkäufe dieser Liegenschaften und der Feststellung einer nunmehr vertraglichen Verpflichtung vorgenommen. Nach Umgliederung erfolgt eine Anpassung an die Höhe des Betrages der Verpflichtung gemäß Kaufvertrag. Die bei der Rückstellung für Grundstücksbelastungen, Altlasten und Kampfmittel gebildeten Gemeinkostenzuschläge werden bei der Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke aufgelöst, weil sie nicht mehr benötigt werden.

Die Verpflichtung zur Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel bei der unentgeltlichen Übertragung an das Nationale Naturerbe (DBU) verbleibt trotz Eigentumsübergang weiterhin bei der Bundesanstalt. Die Rückstellungen dieser unentgeltlich übertragenen Liegenschaften werden ebenfalls in die Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke umgegliedert. In den Übertragungsbedingungen zur 3. Tranche des Nationalen Naturerbes hat der Haushaltsausschuss des Bundestages erstmalig festgelegt, dass die DBU Naturerbe GmbH der Bundesanstalt den aktiven Abbau der dortigen Risikorückstellungen ermöglichen muss. Für diese Liegenschaften wird daher seit dem Geschäftsjahr 2018 im Bereich Kampfmittelräumung mit einem Risikoabbau begonnen.

Die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gem. § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden, beinhaltet sowohl Herrichtungskosten für Dritten überlassene Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen (Haushaltsvermerk 3.6 zu Kapitel 6004 Titel 121 0) und für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie (Haushaltsvermerk 3.7 zu Kapitel 6004 Titel 121 01) als auch Bewirtschaftungskosten für Dienstliegenschaften.

Aufgrund der Haushaltsvermerke 3.6 und 3.7 erstattet die Bundesanstalt den Bedarfsträgern gegen Nachweis die für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und die für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie auf mietzinsfrei überlassenen Grundstücke entstandenen notwendigen und angemessenen Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten). Die Herrichtungsmaßnahmen sind zwischen der Bundesanstalt und den Bedarfsträgern gemäß Haushaltsvermerk einvernehmlich abzustimmen bzw. vertraglich zu regeln.

Grundlage für die Berechnung der Rückstellung bilden die bei der Sparte FM vorliegenden Informationen zu den einzelnen Erstattungsverfahren. Bei den bereits abgeschlossenen Verfahren werden nur Beträge in die Rückstellungsberechnung mit einbezogen, bei denen noch keine Auszahlung erfolgte. Bei den offenen Verfahren erfolgt eine Kategorisierung nach „Anzeigen vor Erstattungsvereinbarungen“, „Erstattungsvereinbarungen, zu denen noch kein Antrag vorliegt“ und „in Bearbeitung befindliche Erstattungsvereinbarungen“. Eine Erstattungsvereinbarung wird zwischen dem Bedarfsträger und der Bundesanstalt geschlossen. Bei den Anzeigen von Maßnahmen vor dem Abschluss einer Erstattungsvereinbarung wurde aufgrund der Unsicherheit einer vollständigen Inanspruchnahme ein Abschlag für voraussichtlich nicht erstattungsfähige Beträge vorgenommen. Dieser ergibt sich aus dem Verhältnis der bereits stattgegebenen Erstattungsbeträge zu den bisher abgelehnten Beträgen in den bereits abgeschlossenen Verfahren. Für die Rückstellungsberechnung werden die Anteile an aktivierungspflichtigen Maßnahmen anhand der vorhandenen Informationen herausgerechnet. Zusätzlich werden noch Personalkosten der Sparte FM incl. eines Gemeinkostenzuschlagssatzes in die Rückstellung einbezogen.

Bei der Bestimmung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird der so ermittelte Gesamtbetrag anhand einer Schätzung ihrer möglichen Erfüllung auf die Jahre 2023 bis 2028 (im Vorjahr 2022 bis 2027) aufgeteilt.

Die ebenfalls enthaltene Rückstellung für Liegenschaften, die anderen Ressorts gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken außerhalb des Haushaltsvermerks 3.6 unentgeltlich überlassen wurden, enthält die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten der Jahre 2023 bis 2027, für die erwarteten Kosten ab dem Jahr 2028 werden vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2027 Kostenschätzungen angesetzt.

Die Rückstellung für Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten von Sozialwerken betreffen Personal- und Bewirtschaftungskosten für den Zeitraum 2023 bis 2027, da sich die Bundesanstalt aufgrund bestehender Vereinbarungen an der Bewirtschaftung und dem Bauunterhalt von zur Nutzung überlassenen Liegenschaften zu beteiligen hat.

Die Personalkosten basieren auf einer sachgerechten Schätzung der Arbeitszeiten, die Bewirtschaftungskosten auf der Auswertung der angefallenen Kosten und Erlöse. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2028 die Kosten für die Bewirtschaftung von Objekten der Sozialwerke vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2028 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2027 Kostenschätzungen angesetzt.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	Gesamtbetrag 31.12.2022 Mio. EUR	davon mit einer Restlaufzeit		
		bis zu einem Jahr Mio. EUR	von ein bis fünf Jahren Mio. EUR	von mehr als fünf Jahren Mio. EUR
Erhaltene Anzahlungen (31. Dezember 2021)	1.204,6 (1.012,1)	1.125,8 (968,7)	78,2 (42,8)	0,6 (0,6)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2021)	175,5 (232,0)	171,8 (228,6)	2,0 (2,1)	1,7 (1,3)
Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften (31. Dezember 2021)	877,3 (901,1)	32,8 (29,3)	117,2 (105,8)	727,3 (766,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31. Dezember 2021)	33,6 (35,0)	33,6 (35,0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (31. Dezember 2021)	164,6 (143,8)	58,3 (44,6)	51,0 (43,7)	55,3 (55,5)
Summe (31. Dezember 2021)	2.455,6 (2.324,0)	1.422,3 (1.306,2)	248,4 (194,4)	784,9 (823,4)

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 1.204,6 Mio. EUR (im Vorjahr 1.012,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten mit 921,6 Mio. EUR sowie erhaltene Zahlungen der Nutzer für vereinbarte zukünftige Mieterinvestitionen mit 265,2 Mio. EUR.

Bei den **Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften** in Höhe von 877,3 Mio. EUR (im Vorjahr 901,0 Mio. EUR) handelt es sich um rückzahlbare, zweckgebundene Darlehen zur Finanzierung von großen Baumaßnahmen für Dienstliegenschaften des Bundes, welche die Bundesanstalt im Rahmen der ihr übertragenen Bauherrenaufgaben aus dem Bundeshaushalt erhalten hat.

Im Geschäftsjahr wurde die Tilgung für dreizehn Darlehen fortgesetzt.

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 33,6 Mio. EUR (im Vorjahr 35,0 Mio. EUR) wird im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der GESA GmbH aus Kontenclearing mit 28,6 Mio. EUR ausgewiesen.

In den **sonstigen Verbindlichkeiten** sind im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der BMBF Betriebs GmbH, Grünwald, aus der Finanzierung des Neubaus BMBF in Berlin gemäß ÖPP-Vertrag mit 61,3 Mio. EUR (im Vorjahr 62,8 Mio. EUR), die erhaltenen Kautionen in Höhe von 26,4 Mio. EUR (im Vorjahr 25,8 Mio. EUR) die Verbindlichkeiten gegenüber den Mandaten und den Fiskalerbschaften aus Kontenclearing mit insgesamt 26,7 Mio. EUR (im Vorjahr 22,1 Mio. EUR) sowie die Sicherheitseinbehalte in Höhe von 14,2 Mio. EUR (im Vorjahr 11,7 Mio. EUR) enthalten.

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 144,6 Mio. EUR (im Vorjahr 146,9 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Vorauszahlungen für Mieten mit 80,0 Mio. EUR (im Vorjahr 94,3 Mio. EUR), die Abgrenzung der erhaltenen Zahlungen über die Laufzeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bundesforst mit 39,4 Mio. EUR (im Vorjahr 31,4 Mio. EUR).

9. Passive latente Steuern

Die in der Bilanz saldiert ausgewiesenen **passiven latenten Steuern** in Höhe von 44 TEUR (Vorjahr 63TEUR) resultieren im Wesentlichen aus Investitionszuschüssen im Sachanlagevermögen des Betriebs gewerblicher Art „Energieerzeugung“ (EE-BgA), welche in der Handelsbilanz ertragswirksam vereinnahmt oder als Sonderposten ausgewiesen, in der Steuerbilanz jedoch von den Anschaffungskosten abgesetzt wurden.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgte auf Grundlage des kombinierten Ertragsteuersatzes in Höhe von 47,0 %, welcher Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Kapitalertragsteuer (zuzüglich SolZ) und Gewerbesteuer enthält. Der angewendete Hebesatz von 435 % ergibt sich aus Hebesätzen der 21 Betriebsstättengemeinden des EE-BgA.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	5.345,4	5.074,9
Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	202,9	257,4
Erlöse aus Dienstleistungen	85,7	76,0
Erlöse Geschäftsbereich Bundesforst	50,6	24,3
Baukostenzuschüsse	38,8	36,2
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	1,4	1,7
Sonstige Erlöse	8,9	15,6
	5.733,7	5.486,1

Der Anteil der Mieterlöse des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) aus Vermietung und Verpachtung beträgt für das Geschäftsjahr 2022 4.574,0 Mio. EUR (Vorjahr 4.386,0 Mio. EUR), davon Bundeswehr 2.748,0 Mio. EUR (Vorjahr 2.700,0 Mio. EUR), und ist in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erlöse in Höhe von insgesamt 27,4 Mio. EUR (im Vorjahr 40,1 Mio. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Erlösen aus Vermietung und Verpachtung.

Die **Bestandsveränderungen** ergeben sich insbesondere aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (vor allem noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 138,3 Mio. EUR (im Vorjahr 85,2 Mio. EUR) und aus der Minderung der fertigen Erzeugnisse (Holz und Wildbret).

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 251,7 Mio. EUR (im Vorjahr 200,8 Mio. EUR) und Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen in Höhe von 52,0 Mio. EUR (im Vorjahr 59,2 Mio. EUR) ausgewiesen. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (228,1 Mio. EUR), insbesondere der Rückstellung für Grundstücksbelastungen mit 163,5 Mio. EUR. Die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen betreffen insbesondere die Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben in Höhe von 13,0 Mio. EUR, die Rückstellung für Forstdienstleistungen in Höhe von 11,7 Mio. EUR, die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften mit 9,7 Mio. EUR, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassenen wurden, und die Rückstellung für Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken in Höhe von 4,8 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen für veräußerte Grundstücke** in Höhe von 109,3 Mio. EUR (im Vorjahr 118,2 Mio. EUR) beinhalten Buchwertabgänge der Grundstücke zum Verkauf (48,0 Mio. EUR, im Vorjahr 67,2 Mio. EUR), Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge (28,8 Mio. EUR, im Vorjahr 24,7 Mio. EUR) und für Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke (19,8 Mio. EUR, im Vorjahr 15,2 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten des Verkaufs wie Makler- und Notargebühren.

Die Aufwendungen für veräußerte Grundstücke enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 8,3 Mio. EUR (im Vorjahr 10,5 Mio. EUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf Verlusten aus dem Abgang von Grundstücken des Umlaufvermögens ohne Erlös mit 4,8 Mio. EUR (im Vorjahr 5,3 Mio. EUR) und nachträglichen Kosten des Verkaufs mit 2,6 Mio. EUR (im Vorjahr 4,9 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** in Höhe von 2.298,8 Mio. EUR (im Vorjahr 2.179,7 Mio. EUR) betreffen vor allem die Kosten der Hausbewirtschaftung (1.331,6 Mio. EUR, im Vorjahr 1.146,3 Mio. EUR), Instandhaltungsaufwendungen (671,1 Mio. EUR, im Vorjahr 701,9 Mio. EUR), die Aufwendungen für Verwaltungskostenerstattungen der Bauverwaltungen der Länder (87,1 Mio. EUR, im Vorjahr 84,1 Mio. EUR) sowie die Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (110,4 Mio. EUR, im Vorjahr 154,5 Mio. EUR) und zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen (59,4 Mio. EUR, im Vorjahr 53,8 Mio. EUR). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 63,4 Mio. EUR (im Vorjahr 63,7 Mio. EUR).

Der **Personalaufwand** setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Löhne und Gehälter	292,4	278,6
Besoldungen	60,3	63,1
Sonstiger Personalaufwand, u. a. Zuführung zu der / abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Urlaub und Gleitzeitüberhänge	1,7	2,0
	354,4	343,7
Soziale Abgaben	57,7	55,8
Aufwendungen für Altersversorgung	38,8	38,6
	96,5	94,4
	450,9	438,1

Die **Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG** in Höhe von 160,9 Mio. EUR (im Vorjahr 113,1 Mio. EUR) erfolgen korrespondierend zur Inanspruchnahme, Auflösung und Abzinsung von Rückstellungen nach § 17 Abs. 4 DMBilG. Die Abschreibungen resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung der Rückstellung für Grundstücksbelastungen mit 86,2 Mio. EUR und den Abzinsungen der Rückstellungen für Grundstücksbelastungen mit 36,3 Mio. EUR.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter anderem außerplanmäßige Abschreibungen für Grundstücke und Gebäude im Umlaufvermögen mit 49,1 Mio. EUR (im Vorjahr 13,0 Mio. EUR) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 19,9 Mio. EUR (im Vorjahr 16,4 Mio. EUR) enthalten.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 49,1 Mio. EUR beruhen im Wesentlichen auf dem aktuellen Leerstand von 50 % der Liegenschaft Wernadskowo in Moskau (38,5 Mio. EUR) und der Verkaufsplanung (3,4 Mio. EUR).

Die periodenfremden Aufwendungen (19,9 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 12,8 Mio. EUR (im Vorjahr 11,9 Mio. EUR) sowie Zahlungsausfälle in Höhe von 3,5 Mio. EUR (im Vorjahr 2,7 Mio. EUR).

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind im Wesentlichen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 60,3 Mio. EUR (im Vorjahr 190,7 Mio. EUR) enthalten.

Unter **den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind insbesondere der Zinsaufwand für Baudarlehen des Bundes in Höhe von 31,8 Mio. EUR (im Vorjahr 32,7 Mio. EUR) sowie der Aufzinsungsaufwand für Rückstellungen in Höhe von 14,5 Mio. EUR (im Vorjahr 172,3 Mio. EUR) ausgewiesen. Da die mittel- und langfristigen Rückstellungen mit ihren Barwerten auszuweisen sind, werden sie entsprechend ihrer Restlaufzeiten aufgezinst. Bei im Jahr 2022 erfolgten Zuführungen (zum Barwert) erfolgt die Aufzinsung in den Folgejahren.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betragen im Jahr 2022 -594 TEUR (im Vorjahr -3,2 Mio. EUR). Im Wesentlichen handelt es sich um die Erstattung von Körperschaft- und Gewerbesteuer aus Vorjahren für die Betriebe gewerblicher Art.

Bei den **sonstigen Steuern** in Höhe von 13,4 Mio. EUR (im Vorjahr 16,8 Mio. EUR) handelt es sich bis auf 679 TEUR (im Vorjahr 321 TEUR) um Grundsteuern. Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Steuererstattungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR und periodenfremde Steuernachzahlungen von 596 TEUR.

V. Sonstige Angaben

In der Bundesanstalt sind im Geschäftsjahr 2022 im Durchschnitt folgende Anzahl an **Beschäftigten**¹ in den einzelnen Bereichen tätig:

Sparte/Querschnittsbereich	2022	2021
	Beschäftigte	Beschäftigte
Vorstandsbereich einschließlich Stäbe	217	219
Facility Management	3.076	3.023
Finanzen/Controlling	204	204
Bundesforst	1.218	1.224
Informationstechnik	141	136
Organisation, Personal	531	532
Portfoliomanagement	350	333
Verkauf	281	281
Verwaltungsaufgaben	294	302
Wohnen	424	405
ohne Spartenzuordnung ²	17	18
	6.753	6.677
Altersteilzeit – Freistellungsphase u. a. Freistellungen	242	217
Auszubildende	236	237
Gesamt	7.231	7.131

¹ohne Personalgestellungen

²umfasst Beschäftigte, die komplett oder überwiegend für Interessenvertretungen freigestellt sind

Für bereits vereinnahmte Zuschüsse im Zusammenhang mit der Verwaltung des so genannten Westvermögens sind **Grundpfandrechte** gewährt. Insoweit können korrespondierend zum Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 978 TEUR (im Vorjahr 1,3 Mio. EUR) Verpflichtungen bestehen.

Zum 31. Dezember 2022 bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen an eigenen Anlagegegenständen in Höhe von 1.003,4 Mio. EUR (im Vorjahr 824,2 Mio. EUR), aus Miet-, Leasing- und ähnlichen Verträgen in Höhe von 1.915,3 Mio. EUR (im Vorjahr 1.582,7 Mio. EUR) sowie aus Bestellungen für Kraftfahrzeuge mit 4,8 Mio. EUR (im Vorjahr 5,0 Mio. EUR). Für 2023 geplante Investitionen in Liegenschaften des Anlage- und des Umlaufvermögens betragen 1.275,0 Mio. EUR. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt eine Abführungsverpflichtung an den Bundeshaushalt in Höhe von 2.337,0 Mio. EUR für das Jahr 2023.

Organe der Bundesanstalt

Verwaltungsrat

Nach Art. 1 § 4 Abs. 2 BImAG ist bei der Bundesanstalt ein Verwaltungsrat gebildet worden. Ihm gehörten im Geschäftsjahr 2022 an:

- Werner Gatzer
Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen
- Vorsitzender des Verwaltungsrates -
- Dr. Thorsten Rudolph (seit dem 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates -
- Andreas Audretsch (seit dem 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Christoph Meyer (seit dem 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Markus Uhl (seit dem 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Prof. Dr. Regina Zeitner
Hochschullehrerin für Facility Management, Hochschule für Technik und
Wirtschaft, Berlin
- Dr. Arend Voß
Forstsachverständiger OFD Karlsruhe
- Vera Junker
Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen a.D., Berlin
- Petra Wessler
Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Berlin
- Dr. André Berghegger (bis zum 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Christian Dürr (bis zum 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Dennis Rohde (bis zum 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Florian Oßner (bis zum 4. April 2022)
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin

Als Vorstandsmitglieder sind bestellt:

- Dr. Christoph Krupp
- Sprecher des Vorstands –
- Holger Hentschel
- Paul Johannes Fietz

Die Bezüge des Vorstands betrugen im Geschäftsjahr insgesamt 805 TEUR (Dr. Christoph Krupp 304 TEUR, Paul Johannes Fietz 254 TEUR, Holger Hentschel 247 TEUR).

Die Verwaltungsratsmitglieder erhalten gemäß Geschäftsordnung des Verwaltungsrats für ihre Teilnahme an den Sitzungen einen Ersatz ihrer Auslagen. Weitere Vergütungen werden nicht gezahlt.

Erklärung zum Public Corporate Governance Kodex

Die mit der Einführung des BilMoG geänderten Offenlegungspflichten des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) für Implementierung, Publizierung und Überwachung der Risikomanagement-, internen Kontroll- und internen Revisionssysteme – insbesondere bezogen auf die Rechnungslegungsprozesse - werden für die Bundesanstalt in Abstimmung mit dem BMF ab dem 1. Januar 2011 angewendet.

Die Wirtschaftsführungsbestimmungen verpflichten den Vorstand jährlich zu berichten, ob den Pflichten aus dem PCGK des Bundes entsprochen wurde. Diese Erklärung hat der Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 fristgerecht abgegeben. Die Gliederung der Erklärung erfolgt nach Maßgabe des PCGK des Bundes und beinhaltet ausschließlich eine Aussage zur Einhaltung im betreffenden Geschäftsjahr.

Die Veröffentlichung der Erklärung des Vorstands der Bundesanstalt für das Geschäftsjahr 2022 ist auf der Internetseite der Bundesanstalt (www.bundesimmobilien.de) erfolgt.

Anteilsbesitz

Die Gästehaus Petersberg GmbH weist zum 31. Dezember 2022 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 301 TEUR aus. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresfehlbetrag von 100 TEUR erwirtschaftet.

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH weist zum 31. Dezember 2022 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 19,3 Mio. EUR aus. Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 3,4 Mio. EUR erwirtschaftet.

Nach § 290 Abs. 5 i.V.m. 296 Abs. 2 S. 1 HGB wird auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses verzichtet. Der Einzelabschluss vermittelt bereits ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (VFE-Lage) des Konzerns, da alle Beteiligungen aufgrund ihres Geschäftsumfangs nur einen unbedeutenden Einfluss auf die VFE-Lage haben und alle wesentlichen Verpflichtungen und Risiken des Konzerns bereits im Einzelabschluss enthalten sind.

Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentliche finanzielle Auswirkungen haben.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar (einschließlich Umsatzsteuer, da die Bundesanstalt diesbezüglich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist) beträgt insgesamt 234 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 einschließlich der Prüfung der Gästehaus Petersberg GmbH und der GESA.

Berichterstattung über nicht marktübliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Person gemäß § 285 Satz 1 Nr. 21 HGB ist der Bund anzusehen. Die Bundesanstalt hat den Auftrag, Liegenschaften des Bundes zu verwerten und zu vermieten. Hierzu hat sie vom Bund die zur Vermietung und zum Verkauf bestimmten Liegenschaften übertragen bekommen. Die Übertragungen erfolgten seit dem 1. Januar 2005. Mit der „Zuordnungs- und Verrechnungsvereinbarung zu den vor dem 1. Januar 2005 entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten“ (kurz „Altgeschäftsvereinbarung“) vom 22. Dezember 2005 hat die Bundesanstalt mit Wirkung zum 1. Januar 2005 weitere Vermögensgegenstände und Schuldposten sowie Rechnungsabgrenzungsposten übernommen.

In den Jahren 2005 bis 2022 erfolgten weitere Übertragungen solcher Liegenschaften auf die Bundesanstalt. Wegen abgeschlossener Vereinbarungen erfolgten in geringem Umfang auch unentgeltliche Abgaben von Liegenschaften an Bundesressorts bzw. Institutionen des öffentlichen Bereichs. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte aufgrund des am 14. Dezember 2012 zwischen dem Bund und den Neuen Ländern sowie Berlin geschlossenen Staatsvertrags, der am 4. Juli 2013 in Kraft trat, eine abschließende Aufteilung des Finanzvermögens gemäß Artikel 22 EV. Ergänzend wurde zwischen der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das BMF, und der Bundesanstalt mit Datum vom 15. August 2013 eine „Erste Ergänzung zur Zuordnungs- und Verrechnungsvereinbarung zu vor dem 1. Januar 2005 entstandenen Forderungen und Verbindlichkeiten“ abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2022 erfolgt gemäß Schreiben vom 4. Juli 2022 des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit Wirkung zum 1. August 2022 die Aufgabenübertragung der Organleihe im Bundesbau vom BMWSB auf die Bundesanstalt. Die Bundesanstalt tritt damit als Vertreterin der BRD in die mit 15 Bundesländern bestehenden Verwaltungsvereinbarungen zur Übertragung der Leitung und Erledigung der Bauaufgaben des Bundes im Wege der Organleihe ein. Die Rechte und Pflichten der Länder und des Bundes im Sinne der Verwaltungsvereinbarungen bleiben dadurch unverändert bestehen.

Die im Geschäftsjahr 2018 abgegebene Patronatserklärung der Bundesanstalt gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht weiter fort. Ein finanzielles Risiko besteht, wird aber wertmäßig als gering eingeschätzt.

Folgende als nicht marktüblich anzusehende Geschäfte sind im Jahr 2022 getätigt worden:

Art des Geschäfts im Jahr 2022	Wert in Mio. EUR
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Anlagevermögens vom Bund	256,9
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Umlaufvermögens vom Bund	10,3
Unentgeltliche Abgaben von Liegenschaften des Umlaufvermögens	4,2
Unentgeltliche Dienstleistungen	39,8
Unentgeltliche Übernahme von Herrichtungskosten der für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie mietzinsfrei überlassenen Grundstücke	7,2

Bonn, den 27. April 2023

Dr. Christoph Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							Aufgelaufene Abschreibungen						Buchwerte	
	1.1.2022	Zugänge gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BlmAG	entgeltliche Zugänge	Zugänge aus Tausch und Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2022	1.1.2022	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE															
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	55.832.096,13	0,00	11.702.154,68	0,00	-41.465,26	-13.612,86 ¹⁾	67.479.172,69	39.101.252,07	4.957.896,27	0,00	0,00	-3.937,86 ⁶⁾	44.055.210,48	23.423.962,21	16.730.844,06
	55.832.096,13	0,00	11.702.154,68	0,00	-41.465,26	-13.612,86	67.479.172,69	39.101.252,07	4.957.896,27	0,00	0,00	-3.937,86	44.055.210,48	23.423.962,21	16.730.844,06
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.742.229.880,38	185.761.506,27	11.634.203,78	31.764.406,07 ⁸⁾	469.142.129,18	-57.785.984,16 ²⁾	28.382.746.141,52	11.975.994.725,74	1.092.042.725,65	-1.755.733,37	1.720.042,75	-38.643.207,61 ⁴⁾	13.029.358.553,16	15.353.387.588,36	15.766.235.154,64
2. technische Anlagen und Maschinen	20.291.798,47	0,00	2.389.776,01	0,00	85.277,61	-622.946,28	22.143.905,81	13.492.503,67	1.528.585,46	0,00	9.475,29	-612.032,28	14.418.532,14	7.725.373,67	6.799.294,80
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.136.762.885,09	71.128.089,66	72.438.440,07	0,00	55.171.276,36	-19.089.316,18 ³⁾	2.316.411.375,00	1.051.776.721,24	169.065.984,57	0,00	-1.729.518,04	-15.441.260,33 ⁵⁾	1.203.671.927,44	1.112.739.447,56	1.084.986.163,85
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.305.372.090,23	0,00	651.977.066,16	239.915,45 ⁷⁾	-524.357.217,89	-7.988.208,52	1.425.243.645,43	59.161,41	8.012.221,43	0,00	0,00	0,00	8.071.382,84	1.417.172.262,59	1.305.312.928,82
	31.204.656.654,17	256.889.595,93	738.439.486,02	32.004.321,52	41.465,26	-85.486.455,14	32.146.545.067,76	13.041.323.112,06	1.270.649.517,11	-1.755.733,37	0,00	-54.696.500,22	14.255.520.395,58	17.891.024.672,18	18.163.333.542,11
III. FINANZANLAGEN															
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.766.425,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.766.425,79	16.766.423,79	0,00	0,00	0,00	0,00	16.766.423,79	2,00	2,00
2. Beteiligungen	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
3. Ausleihungen des Anlagevermögens	59.611,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.611,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.611,55	59.611,55
4. Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
	16.828.038,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.828.038,34	16.766.423,79	0,00	0,00	0,00	0,00	16.766.423,79	61.614,55	61.614,55
	31.277.316.788,64	256.889.595,93	750.141.640,70	32.004.321,52	0,00	-85.500.068,00	32.230.852.278,79	13.097.190.787,92	1.275.607.413,38	-1.755.733,37	0,00	-54.700.438,08	14.316.342.029,85	17.914.510.248,94	18.180.126.000,72

¹⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 112,86
²⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 16.086.090,46
³⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 118.575,19
⁴⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 5.734.468,92
⁵⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 36.391,19
⁶⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 102,86
⁷⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 239.915,45
⁸⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 31.668.247,19

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Liquiditätsrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022 TEUR	2021 TEUR
1. Jahresüberschuss	1.637.356	1.507.930
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.275.607	1.223.606
3. Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.756	-4.528
4. Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-5.801	-5.845
5. Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10.642	10.185
6. Abnahme der Rückstellungen laut Vermögenslage	-175.712	-34.486
7. Kapitalentnahme	-1.179	-342
8. Abnahme der Rückstellungen nach Umbewertung und Berichtigungen	-176.891	-34.828
9. Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke laut Vermögenslage	86.323	52.200
10. Kapitaleinlagen und Umgliederungen	-11.235	-16.405
11. Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke nach Berichtigung	75.088	35.795
12. Abnahme der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten und des Sonderverlustkontos laut Vermögenslage	32.339	44.502
13. Kapitaleinlage	2.475	1.755
14. Abnahme der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umbewertung und Berichtigungen	34.814	46.257
15. Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten laut Vermögenslage	161.453	209.399
16. Kapitaleinlage	223	-570
17. Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umgliederung und Kapitaländerungen	161.676	208.829
18. Zinsaufwand für Baudarlehen	31.795	32.675
19. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.042.530	3.020.076
20. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.877	3.106
21. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-738.439	-700.457
22. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11.702	-10.317
23. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-747.264	-707.668
24. Abführung an den Bund	-2.345.000	-2.362.000
25. Gezahlte Zinsen für die vom Bund gewährten Baudarlehen	-29.552	-32.796
26. Auszahlungen für die Tilgung der vom Bund gewährten Baudarlehen	-26.094	-25.256
27. Einzahlungen für Investitionen durch Dritte (Investitionszuschüsse)	15.620	19.770
28. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.385.026	-2.400.282
29. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-89.760	-87.874
30. Finanzmittelbestand zum 1. Januar	1.822.699	1.910.573
31. Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.732.939	1.822.699

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verwahrkonto bei der Bundeskasse	1.657.247	1.753.158
Guthaben bei Kreditinstituten	75.628	69.237
Kassenbestand	64	303
Schecks	0	1
	1.732.939	1.822.699

Bonn, den 27. April 2023

Dr. Christoph Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Bundesanstalt	3
2	Wirtschaftsbericht	5
2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
2.2	Geschäftsverlauf	5
2.3	Lage	15
2.3.1	Vermögenslage	15
2.3.2	Finanzlage	18
2.3.3	Ertragslage	19
3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	21
3.1	Finanzielle Leistungsindikatoren - Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2022	21
3.2	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	21
4	Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken	23
4.1	Prognosebericht	23
4.1.1	Allgemeine Geschäftsentwicklung	23
4.1.2	Gesetzesänderungen	23
4.1.3	Einheitliches Liegenschaftsmanagement	24
4.1.4	Wohnliegenschaften	24
4.1.5	Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften	25
4.1.6	Liegenschaftsverkauf	25
4.1.7	Forstwirtschaftlicher Betrieb und Dienstleistungsbetrieb	26
4.2	Governance Kodex	27
4.2.1	Risikomanagement	27
4.2.2	Compliance und Innenrevision	27
4.3	Chancen und Risiken	28

1 Grundlagen der Bundesanstalt

Die zum 1. Januar 2005 errichtete Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesanstalt) hat ihren Sitz in Bonn und ist dem Bundesministerium der Finanzen (BMF) zugeordnet.

Die Bundesanstalt als Anstalt öffentlichen Rechts nimmt öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aufgaben wahr. Sie versteht sich dabei als öffentliches Unternehmen, das sich hinsichtlich Wertentwicklung, Rendite, Servicequalität, Wirtschaftlichkeit, Kooperationsverhalten und Handlungsfähigkeit mit privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen vergleicht. Sie setzt die Zielvorgaben ihres Trägers um und nimmt die ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich nach unternehmerischen Grundsätzen wahr. Die drei strategischen Leitlinien der Bundesanstalt bilden das 2018 mit dem BMF vereinbarte Leitplankenpapier, die auf die Bundesanstalt bezogenen Aussagen des Koalitionsvertrages für die 20. Legislaturperiode sowie die Reform Bundesbau. Einen zentralen Aspekt der Reform stellt das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus dar. Mit diesem Gesetz wurde auch das Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Dezember 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 geändert. Hierdurch wurde unter anderem die ministerielle Aufsicht des BMF auf die Rechtsaufsicht beschränkt und gleichzeitig die bisherige Beratungs- und Überwachungsfunktion des Verwaltungsrates der Bundesanstalt durch neue Aufgaben und Entscheidungsbefugnisse erweitert und gestärkt. Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus wurde der gesetzliche Auftrag auf die zivilen Bauangelegenheiten des Bundes erweitert und das Ziel der klimaneutralen Bundesverwaltung sowie die Unterstützung der bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele des Bundes gesetzlich normiert.

Die Bundesanstalt gliedert sich in Sparten und Stabsbereiche. Zu den Sparten gehören:

- Facility Management
- Bundesforst
- Wohnen
- Verkauf
- Verwaltungsaufgaben
- Portfoliomanagement
- Finanzen
- Informationstechnik
- Organisation und Personal

Zu den Stabsbereichen zählen: Innenrevision, Einkauf, Compliance, Recht, Datenschutz, Geheimschutz, Digitalisierung, Presse und Kommunikation sowie das Vorstandsbüro.

Die Bundesanstalt gliedert sich in folgende Organisationseinheiten:

- eine Zentrale mit Sitz in Bonn nebst ausgelagerten Arbeitseinheiten,
- regionale, spartenbezogene Hauptstellen Portfoliomanagement, Verkauf, Facility Management, Bundesforst, Verwaltungsaufgaben, Organisation und Personal, sowie Regionalbereiche, Kundencenter und Serviceteams in der Sparte Wohnen; Teile der Hauptstellen können sich als Nebenstellen an verschiedenen Standorten befinden.

Die Kerngeschäftsfelder der Bundesanstalt sind:

- Dienstleistungen im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements,
- Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum für Bundesbedienstete,
- forstliche Dienstleistungen einschließlich forstlicher Bewirtschaftung und naturschutzfachlicher Betreuung des Bundesvermögens,
- hoheitliche und verwaltungsnahe Tätigkeiten mit und ohne Liegenschaftsbezug sowie
- Verwertung des nicht betriebsnotwendigen Bundesvermögens.

Erlöse werden aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien, aus Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden, aus Land- und Forstwirtschaft sowie aus Dienstleistungen für Bundesressorts erzielt.

Zum 31. Dezember 2022 betreut die Bundesanstalt 12.300 im Eigentum befindliche Liegenschaften (Vorjahr: rund 12.550) sowie weitere rund 2.100 (Vorjahr: rund 2.300) Liegenschaften von Rechtsträgern der ehemaligen DDR nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 Einigungsvertrag, die zum 1. Januar 2005 Eigentum der Bundesanstalt geworden sind. Zusätzlich werden rund 1.500 Beteiligungen des Bundes an Gesamthandsgemeinschaften bearbeitet. Zusätzlich zu den vorgenannten Beständen verfügt die Bundesanstalt über rund 2.100 angemietete Flächen. Diese werden vor allem an Bedarfsträger im Bereich ELM-Klassik weitervermietet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich Beschäftigten (ohne Auszubildende, einschließlich der Beschäftigten in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6.894 auf 6.995 Beschäftigte erhöht. Von den Beschäftigten sind 3.261 Beschäftigte (47 %) weiblich. Der Stellenbesetzungsgrad liegt bei rund 95 % (Vorjahr: rund 94 %).

2 Wirtschaftsbereich

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft wurde in 2022 durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, durch hohe Energie- und Rohstoffpreise sowie durch hohe Inflationsraten belastet. Die Verbraucherpreise haben sich in 2022 im Jahresdurchschnitt um 7,9 % im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Zu den Haupttreibern der historisch hohen Jahresteuerrate zählen die extremen Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine. Um der hohen Inflation im Euroraum entgegenzuwirken hat die Europäische Zentralbank die Leitzinsen bis zum Ende des Jahres 2022 vier Mal erhöht. Der Hauptrefinanzierungssatz wurde von 0,00 % p. a. auf 2,50 % p. a. angehoben. Trotz der Energiepreiskrise befand sich die deutsche Wirtschaft mit einem um 1,8 % gestiegenen preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt in 2022 auf Wachstumskurs. Gründe hierfür sind vor allem Nachholeffekte beim privaten Konsum und der Produktion nach der Corona-Pandemie sowie nachlassende Lieferengpässe.

Die geänderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen auch die Entwicklung der Immobilienwirtschaft. Die kriegsbedingte Zuwanderung aus der Ukraine führt zu einer zusätzlichen Nachfrage an Wohnungen. Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist weiterhin ungebrochen hoch. Der Markt für Büroimmobilien bleibt trotz konjunktureller Unsicherheiten stabil.

In der Bauwirtschaft kam es aufgrund der Materialengpässe und der hohen Preissteigerungen bei Baustoffen sowie der hohen Kapazitätsauslastung verbunden mit einem Fachkräftemangel zu Kostensteigerungen und damit verbundenen Verzögerungen bis hin zu Stornierungen bei Neubauprojekten. Die Bauinvestitionen in Deutschland sind in 2022 um 1,4 % gesunken.

Im Wohnungsbau reicht die Bautätigkeit weiterhin nicht aus, um den Bedarf an preiswertem Wohnraum zu decken. Dies gilt insbesondere für Wohnraum in Städten mit Bevölkerungszuwachs. Im Jahr 2021 war die Zahl der Baufertigstellungen seit langer Zeit wieder rückläufig. Es wurden rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt, ein Rückgang von rund 4 % zum Vorjahr.

2.2 Geschäftsverlauf

Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen den Geschäftsverlauf der Bundesanstalt in 2022. Dabei wirken sich die wirtschaftlichen Einflussfaktoren auf verschiedene Geschäftsbereiche aus. Hierzu zählen vor allem deutlich gestiegene Kosten für die Bewirtschaftung in Folge der gestiegenen Energiekosten sowie durch die gestiegenen Verbraucherpreise. Darüber hinaus führen u. a. gestörte Lieferketten dazu, dass der Bauunterhalt im Vergleich zum Vorjahr nicht weiter gesteigert werden konnte.

Neuausrichtung des Bundesbaus

Gemäß Koalitionsvertrag wird die Bundesanstalt auf die bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele der Bundesregierung ausgerichtet. Die Bundesanstalt erhält in diesem Zusammenhang mehr Freiheiten, sodass sie im Rahmen ihrer Aufgaben schneller selber bauen kann. Zur Neuausrichtung des Bundesbaus wurde im

März 2022 vom BMF gemeinsam mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) das Projekt „Reform Bundesbau“ eingesetzt. Um die Neuausrichtung des Bundesbaus zu ermöglichen, wurden in 2022 die drei folgenden Meilensteine der Reform umgesetzt.

Zum 1. August 2022 ist der Bundesanstalt die bisher vom BMWSB wahrgenommene Zuständigkeit für die Organleihe im Bundesbau der Bundesanstalt übertragen worden. Damit ist die Bundesanstalt als Vertreterin der Bundesrepublik Deutschland in die mit 15 Bundesländern bestehenden Verwaltungsvereinbarungen zur Übertragung der Leistung und Erledigung der Bauaufgaben des Bundes auf die Landesbauverwaltungen im Wege der Organleihe eingetreten.

Darüber hinaus ist in 2022 die Richtlinie für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau) vereinfacht und aktualisiert worden. Die verschlankte Neue RBBau ist am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten und eröffnet allen am Bundesbau Beteiligten und damit auch der Bundesanstalt erheblich mehr Freiheiten bei der Durchführung von Baumaßnahmen und führt zu einer direkteren Zusammenarbeit zwischen der Bundesanstalt und den Bauverwaltungen. Außerdem ist die Neue RBBau praxisgerechter gestaltet und auf die anstehenden Bauaufgaben wie beispielsweise die energetische Sanierung ausgerichtet.

Im Dezember 2022 ist das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus beschlossen worden, das am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist. Die Bundesanstalt erhält die gesetzliche Zuständigkeit für die zivilen Bauangelegenheiten des Bundes, soweit diese nicht beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) liegt. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die Bundesanstalt bei der Verwaltung des Liegenschaftsvermögens die Ziele der klimaneutralen Bundesverwaltung berücksichtigen muss.

Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)

Die dienstlich genutzten Liegenschaften im Eigenbestand weisen rund 36.000 Gebäude auf. Die Brutto-Grundfläche (BGF) dieser Liegenschaften beträgt 43,8 Mio. m². Mieterlöse werden in Höhe von 4,57 Mrd. EUR (Vorjahr: 4,38 Mrd. EUR) erzielt. Die Anfang 2021 eingeführte integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie wird im Bereich der Dienstliegenschaften weiterhin angewendet. Sie stellt die Grundlage für eine langfristige zielgerichtete Kombination von Maßnahmen der Instandsetzung der Dienstliegenschaften dar und vereint die Ziele und Bedarfe aus den drei Dimensionen Bauzustand, Energie/Klimaschutz sowie Barrierefreiheit. Darüber hinaus unterstützt die Bundesanstalt die Bundesverwaltung auf dem Weg in die Klimaneutralität. Hierfür setzt die Bundesanstalt bei Neubauten den energetischen Gebäudestandard EGB 40 und bei der Sanierung der Bestandsgebäude den energetischen Gebäudestandard EGB 55 um. Unterschieden wird grundsätzlich zwischen der Vermietung an das Bundesministerium der Verteidigung (ELM-Bundeswehr) und der Vermietung an alle anderen Ressorts (ELM-Klassik).

ELM-Klassik

Das Teilportfolio ELM-Klassik erzielt einen Jahresüberschuss in Höhe von 426,7 Mio. EUR (Vorjahr: 382,8 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2022 sind Mieterlöse in Höhe von 1,83 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,68 Mrd. EUR) generiert worden. Hierin enthalten sind Mieterlöse aus angemieteten Liegenschaften mit Anmietkosten in Höhe von 569,0 Mio. EUR

(Vorjahr: 468,3 Mio. EUR). Von den Anmietkosten entfallen 44,9 Mio. EUR auf Baukostenzuschüsse an die Eigentümer für Umbaumaßnahmen in den angemieteten Liegenschaften. Schwerpunkte der Anmiettätigkeiten stellen Berlin und der Großraum Köln/Bonn dar. Die höchsten Erlöse erzielen die Vermietungen an die Bundespolizei (223,1 Mio. EUR), die Generalzolldirektion (179,4 Mio. EUR) und den Bundesnachrichtendienst (147,8 Mio. EUR).

Der Aufwand im Bereich der Bewirtschaftung erhöht sich um 69,0 Mio. EUR von 520,0 Mio. EUR im Jahr 2021 auf 588,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022. Dies ist unter anderem auf die deutlich gestiegenen Energiekosten zurückzuführen. Der Bauunterhalt beläuft sich auf 295,0 Mio. EUR (Vorjahr: 302,5 Mio. EUR). Der Großteil des Bauunterhalts ist für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften aufgewendet worden.

Darüber hinaus sind bei den ELM-Klassik-Liegenschaften Investitionen in Höhe von 529,2 Mio. EUR (Vorjahr: 539,2 Mio. EUR) durchgeführt worden, wovon 498,2 Mio. EUR (Vorjahr: 427,1 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 16,9 Mio. EUR (Vorjahr: 20,6 Mio. EUR) auf den Ersatz von gebäudebezogenen technischen Anlagen entfallen. Die Bauinvestitionen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 71,1 Mio. EUR gesteigert werden. Die höchste Bauinvestitionsleistung wurde 2022 für die Herrichtung neuer Dienstsitze für das Bundesministerium für Gesundheit (BMG) und das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) auf einer Liegenschaft in Berlin in Höhe von 68,1 Mio. EUR realisiert.

ELM-Bundeswehr

Im Teilportfolio der Bundeswehrliegenschaften wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,51 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,44 Mrd. EUR) erzielt. Mieterlöse werden in Höhe von 2,74 Mrd. EUR generiert (Vorjahr: 2,69 Mrd. EUR).

Für den baulichen Unterhalt der durch die Bundeswehr genutzten Liegenschaften setzt die Bundesanstalt im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 371,3 Mio. EUR (Vorjahr: 369,5 Mio. EUR) ein. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften.

Die Investitionen belaufen sich auf 58,6 Mio. EUR (Vorjahr: 67,3 Mio. EUR), wovon 29,2 Mio. EUR (Vorjahr: 35,3 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 26,1 Mio. EUR (Vorjahr: 31,8 Mio. EUR) auf Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen entfallen.

Der im Vergleich zum Teilportfolio ELM-Klassik geringe Anteil an Bauinvestitionen ist darauf zurückzuführen, dass gemäß Dachvereinbarung investive militärische Baumaßnahmen durch das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) als eigenfinanzierte Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierdurch sind unentgeltliche Zugänge in das Anlagevermögen von insgesamt 232,3 Mio. EUR zu verzeichnen. Zu diesen unentgeltlichen Zugängen zählt u. a. die ehemalige MV Werft in Rostock-Warnemünde, die zu einem Kaufpreis abzüglich Einbehalt in Höhe von 69,2 Mio. EUR aus den Haushaltsmitteln des BMVg erworben wurde.

Wohnliegenschaften

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Hierfür besitzt und ver-

waltet die Bundesanstalt im Teilportfolio Wohnen über 38.000 Wohnungen. Um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sichert sich die Bundesanstalt Wohnungsbelegungsrechte. Dadurch verfügt die Bundesanstalt neben den eigenen Wohnungen über rund 26.500 Belegungsrechte an Wohnungen im Eigentum Dritter.

Das Teilportfolio Wohnen erzielt aufgrund der weiterhin hohen Bauunterhaltungsmaßnahmen einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 87,8 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 55,9 Mio. EUR). Aufgrund der Altersstruktur der Wohnimmobilien, welche überwiegend in den Jahren 1950 bis 1960 erbaut wurden, sind umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Die Erlöse aus der Vermietung betragen im Teilportfolio Wohnen 210,1 Mio. EUR und liegen leicht unter dem Vorjahresniveau (212,1 Mio. EUR). Gemäß der im Bundeshaushaltsplan 2020 ermöglichten Mietfestsetzung ist die Bundesanstalt unter bestimmten Voraussetzungen dazu ermächtigt, die Nettokaltmieten von Bestands-, Erst- und Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten auf 10 EUR/m² zu begrenzen.

Die Leerstandquote bei den eigenen Wohnungen beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 12,8 %. Gegenüber dem Vorjahr ist damit die Quote um 0,1 Prozentpunkte angestiegen. Ursächlich für die Leerstandquote sind im Wesentlichen die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in größeren Wohnanlagen und der hohe Anteil von Wohnungen mit erheblichen technischen Mängeln, während der Leerstand vermietungsfähiger Wohnungen rund 1,9 % beträgt.

Die Bundesanstalt verfolgt mit ihrer Instandsetzungsstrategie für den eigenen Wohnungsbestand zum einen das Ziel, die Wohngebäude in einen zeitgemäßen Zustand zu bringen und zum anderen, insbesondere leerstehende Wohnungen technisch herzurichten und wieder einer Vermietung zuzuführen. Durch die verstärkte Instandsetzung dieser Wohnungen können wieder mehr attraktive und bezahlbare Wohnungen für Bundesbedienstete angeboten werden. In 2022 sind Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von 122,7 Mio. EUR umgesetzt worden (Vorjahr: 148,0 Mio. EUR).

Die Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftung belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 84,7 Mio. EUR und liegen damit um 11,3 Mio. EUR über dem Vorjahreswert von 73,4 Mio. EUR. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Zusätzlich zur Herrichtung des Wohnungsbestandes bildet der Neubau von Wohnungen einen Schwerpunkt. Für die Wohnraumoffensive hat die Bundesanstalt auf der Grundlage einer durchgeführten Potenzialanalyse ein mehrjähriges Wohnungsneubauprogramm aufgelegt. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren durch Neubau auf unbebauten Flächen, Nachverdichtung und Aufstockung 6.000 bis 8.000 Wohnungen auf den Liegenschaften der Bundesanstalt entstehen. Davon hat die Bundesanstalt fast 150 Neubauwohnungen fertiggestellt und mit dem Bau von rund 2.500 Wohnungen begonnen. Die trotz gestiegener Baukosten kontinuierlich fortschreitende Neubautätigkeit spiegelt sich in den deutlich gestiegenen Investitionen wieder. Die Investitionen in Neubauprojekte und in die Bestandsentwicklung betragen in 2022 120,4 Mio. EUR und konnten somit im Vergleich zum Vorjahr (61,2 Mio. EUR) annähernd verdoppelt werden.

Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Dieses Portfolio ist äußerst heterogen und umfasst insbesondere großflächige Konversionsliegenschaften aus militärischer Vornutzung sowie unbebaute Kleinflächen.

Für die Konversionsgrundstücke werden unterschiedliche Entwicklungsstrategien verfolgt. Diese sind abhängig von den baurechtlichen Möglichkeiten, dem Grundstückszustand einschließlich möglicher Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel sowie der Marktfähigkeit. Ziel ist eine nachhaltige Folgenutzung, wobei neben einer dienstlichen Nutzung im ELM-Klassik auch Potenziale für eine zukünftige Nutzung als Wohnbauflächen ausgeschöpft werden. In 2022 wurden wie in den Vorjahren vielfältige vorbereitende Maßnahmen (u. a. Planungsrecht, Medientrennung, Abbruch) für die Immobilienentwicklung durchgeführt. Für rund 92 % der Gebäudeleerstandflächen bestehen konkrete Entwicklungsziele. Aus dem Anfang 2022 bestehenden Portfolio konnte der Gebäudeleerstand von 5,30 Mio. m² um rund 1,6 Mio. m², überwiegend im Bereich der gewerblichen und sonstigen Liegenschaften, verringert werden.

Das Teilportfolio erzielt einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 70,8 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 48,2 Mio. EUR). Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung belaufen sich in 2022 auf 30,4 Mio. EUR (Vorjahr: 33,1 Mio. EUR). Die rückläufigen Erträge resultieren aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Der Bewirtschaftungsaufwand beträgt im betrachteten Geschäftsjahr 23,9 Mio. EUR (Vorjahr: 24,7 Mio. EUR). Der Bauunterhalt hat sich von 37,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 27,6 Mio. EUR in 2022 weiter reduziert. Die gesunkenen Aufwendungen in Höhe von 9,5 Mio. EUR sind vor allem auf geringere Aufwendungen in Höhe von 8,9 Mio. EUR für die Erstherrichtung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen zurückzuführen.

Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen

Die Bundesanstalt überlässt den Ländern und Gemeinden aufgrund des Haushaltsgesetzes Grundstücke mietzinsfrei, soweit und solange diese der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen. Sie erstattet den Bedarfsträgern die auf diesen Liegenschaften entstandenen Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten). Die Liegenschaft muss mindestens zu 30 % ihrer Gesamtunterbringungskapazität benötigt und genutzt werden.

Zum 31. Dezember 2022 sind 329 (Vorjahr: 256) Liegenschaften einschließlich Mitbenutzungen den Bedarfsträgern überlassen worden. Es werden damit 67.789 (Vorjahr: 52.692) Unterbringungsplätze auf Liegenschaften der Bundesanstalt zur Verfügung gestellt. In 2022 sind Herrichtungskosten einschließlich Kosten für Rückbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 7,2 Mio. EUR erstattet worden.

Aufgrund der mietzinsfreien Überlassung belaufen sich die nicht vereinnahmten Nettokaltmieten in 2022 auf 39,2 Mio. EUR (Vorjahr: 32,3 Mio. EUR). Der Mietwert vormals leerstehender mietzinsfrei überlassener Liegenschaften beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 39,6 Mio. EUR (Vorjahr: 36,3 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Konversionsflächen, bei denen aufgrund fehlenden Planungsrechts eine vollumfängliche Vermietung oder Verpachtung in dieser Größenordnung nicht realisierbar gewesen wäre.

Verkauf

Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Liegenschaften auf dem Immobilienmarkt spiegelt sich auch bei der Bundesanstalt wider. Besonders gefragt sind vor allem Objekte in den Ballungsgebieten und Metropolregionen. Hier treten aufgrund der Erstzugriffsoption

insbesondere Kommunen und kommunale Gesellschaften als Kaufinteressenten auf und nachrangig Privatpersonen und Investoren.

Der Verkauf von größeren Objekten in guten Lagen trägt auch in 2022 wesentlich zum Verkaufsergebnis bei. Mit 200,2 Mio. EUR liegt der Gesamterlös aus Verkäufen planmäßig unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 241,5 Mio. EUR). Der sinkende Verkaufserlös ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl an großen Konversionsliegenschaften im Verkaufsportfolio abnimmt. Diese haben durch ihre Größe und Werthaltigkeit einen entscheidenden Einfluss auf das Verkaufsergebnis.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, inklusive Verkauf von Dritteigentum (z. B. BADV-Liegenschaften), beträgt insgesamt 1.009 (Vorjahr: 1.055) und umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 1.207 ha. Verkäufe an Gebietskörperschaften tragen mit einem Verkaufserlös von 86,6 Mio. EUR wesentlich zu diesem Ergebnis bei.

Erlöse aus dem Verkauf von Konversionsliegenschaften sind in Höhe von rund 102,6 Mio. EUR erzielt worden (Vorjahr: 120 Mio. EUR). Wie schon in den Vorjahren hat die Bundesanstalt eine große Zahl von Konversionsliegenschaften im Wege der „Erstzugriffsoption“ unter Ausschluss des Immobilienmarktes zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert an die Länder und Kommunen verkauft.

Folgende bedeutsame Verkaufsfälle (Verkaufsfläche von rund 438 ha) sind realisiert worden:

- | | |
|--|---------------|
| • Hamburg, Notkestraße 25 | 27,5 Mio. EUR |
| • Hanau, Großauheim Kaserne (Restfläche) | 26,2 Mio. EUR |
| • Haltern-Lavesum, Übungsplatz | 19,8 Mio. EUR |

Gemäß Haushaltsbeschluss werden die Gewinne aus den Verkaufserlösen der Teilflächen (Platzteil Lavesum) des ehemaligen Truppenübungsplatzes Haltern in Höhe von 19,5 Mio. EUR in die Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen eingestellt. Die Gewinne aus den Verkaufserlösen sollen in die ökologische Aufwertung, naturschutzfachliche Maßnahmen und die Renaturierung und die Erhaltung sowie den Schutz der Moore auf den verbliebenen Flächen investiert werden.

Auf der Grundlage eines Haushaltsvermerks können Liegenschaften für bestimmte öffentliche Zwecke wie z. B. kommunale Infrastruktureinrichtungen oder zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen an Gebietskörperschaften, insbesondere Kommunen und deren Gesellschaften, verbilligt verkauft werden. Darüber hinaus kann die Bundesanstalt laut Haushaltsvermerk Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verbilligt veräußern. Damit konnte in 2022 durch die verbilligte Veräußerung entbehrlicher Liegenschaften der Bau von 276 öffentlich geförderten Wohnungen angestoßen werden. Insgesamt hat die Bundesanstalt in 2022 Verbilligungen von insgesamt rund 23,0 Mio. EUR gewährt.

Bundesforst

Das Kerngeschäft des Geschäftsbereichs Bundesforst ist die forst- und naturschutzfachliche Betreuung von rund 351.000 ha Flächen der Streitkräfte und Bundesverwaltungen. Des Weiteren bewirtschaftet der Bundesforst ca. 95.000 ha Geschäftliegenschaften der Bundesanstalt und betreut rund 125.000 ha Flächen aus dem Nationalen Naturerbe (NNE).

Durch die warmen und sehr trockenen Sommer der letzten Jahre, verbunden mit einer Borkenkäferkalamität und mehreren größeren Stürmen, sind auch die Wälder der Bundesanstalt geschädigt worden. Die Waldflächen auf trockenen Standorten mit Kiefernwäldern sind unter diesen Rahmenbedingungen besonders waldbrandgefährdet. Als Reaktion hat die Bundesanstalt die Arbeitsgruppe „Waldbrandschutz“ eingerichtet. Ziel dieser Gruppe ist es, insbesondere auf kampfmittelbelasteten Liegenschaften die bestehenden Konzepte zum Waldbrandschutz zu optimieren und mit den beteiligten Behörden und Einsatzkräften zu koordinieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergeben sich folgende Arbeitsschwerpunkte im Bereich der Dienst- und Beratungsleistungen sowie des Forstbetriebes:

Im Geschäftsjahr 2022 sind im Bereich der hoheitlichen und gewerblichen Dienstleistungen 81,9 Mio. EUR (Vorjahr: 73,3 Mio. EUR) vereinnahmt worden. Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus sonstigen Dienstleistungen, Gestattungsentgelten und sonstigen Zuweisungen belaufen sich die Entgelte im Dienstleistungsbereich auf insgesamt 87,7 Mio. EUR (Vorjahr: 81,7 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2022 ist der Holzeinschlag bei rund 982.000 Erntefestmetern (Vorjahr: 600.000 Erntefestmeter) erfolgt. Die Holzpreise für Stammholzware sind im Verlauf des Jahres aufgrund zurückhaltender Nachfrage und gesättigter Märkte gesunken. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Energieholz gestiegen. Die Holzerlöse liegen mit 42,2 Mio. EUR deutlich über den Erlösen von 2021 mit 16,3 Mio. EUR. Die Erlöse aus dem Verkauf von Wild, Nebenprodukten und sonstigen Forstprodukten von 1,6 Mio. EUR entsprechen denen des Vorjahres. Somit wurden im Geschäftsjahr 2022 Gesamterlöse in Höhe von 43,9 Mio. EUR für Waldprodukte erzielt.

In Folge öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen unterstützt der Bundesforst bei der Bekämpfung der Afrikanischen Schweinepest (ASP) auf den Liegenschaften des Bundes. Seit Ende 2020 wurden Fälle der Schweinepest in Sachsen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Aufgrund effektiver Präventions- und Bekämpfungsmaßnahmen vor Ort breitete sich die Seuche innerhalb Deutschlands seither nicht wesentlich weiter aus. Befallene Gebiete werden teilweise großräumig eingezäunt und es bestehen Kontakt- und Quarantäneregeln, wodurch die normale Nutzung der Flächen deutlich eingeschränkt wird.

Kontaminationsmanagement

Zur Vertiefung der Zusammenarbeit bei der Kampfmittelerkundung und -räumung mit den für die Kampfmittelbeseitigung zuständigen Ländern hat die Bundesanstalt bereits im Jahr 2020 Kooperationsvereinbarungen mit den Ländern Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg geschlossen, um den Abbau der Kampfmittelrisiken über erhöhte Planungssicherheit zu beschleunigen. Diese beiden Bundesländer weisen die höchsten Kampfmittelbelastungen auf Liegenschaften der Bundesanstalt auf. Mittelfristig werden hierfür rund 145 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Die Länder Sachsen, Sachsen-Anhalt und Nordrhein-Westfalen haben auf das von der Bundesanstalt unterbreitete Kooperationsangebot ebenfalls positiv reagiert. Die Gespräche hierzu werden fortgeführt und lassen mittelfristig eine Intensivierung der Kampfmittelräumung erwarten.

In 2022 sind Kampfmittelräummaßnahmen in Höhe von 37,5 Mio. EUR durchgeführt worden. Davon entfallen Kampfmittelräumungen in Höhe von 32,1 Mio. EUR auf den ehemaligen Truppenübungsplatz in Wittstock (Brandenburg). Der etwa 12.000 ha große

ehemalige sowjetische Truppenübungsplatz Wittstock ist mit Rückständen von Streumunition auf einer Fläche von etwa 1.100 ha belastet. Gemäß der Genfer Konvention zum Verbot von Streumunition ist die Bundesanstalt verpflichtet, diese zu räumen. Die Kampfmittelbelastung des Geländes ist insgesamt sehr hoch, was auch die Räumung dieser Rückstände erschwert. Nach dem Ende der militärischen Nutzung ist das Gebiet zum Naturschutzgebiet erklärt worden. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen und Restriktionen sind bei der Konzeption und Durchführung der Räumungen zu berücksichtigen. Seit Aufnahme der Räumarbeiten 2017 sind 6.488 Stück Streumunition gefunden und 572 ha Streumunitionsverdachtsflächen (rund 52 %) geräumt worden. Auf Grundlage aktueller Prognosen werden die Gesamtkosten der Maßnahme bis 2025 auf 170,1 Mio. EUR geschätzt. Die Mehrkosten ergeben sich aus dem erhöhten technischen Räumaufwand und dem damit verbundenen zusätzlichen Einsatz von Maschinen zur Erreichung des vom Auswärtigen Amt beantragten und von der UN genehmigten Räumziels bis 2025.

Das systematische Nacherfassungsprogramm für Liegenschaften mit möglichem Kontaminationsverdacht aus Altlasten und Kampfmitteln mit öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen (ÖRV) wird fortgeführt. Nach Abschluss des Programms werden rund 98 % der gesamten Grundstücksfläche der Bundesanstalt bewertet sein.

Die Bearbeitung der Kontaminationssachverhalte mit ÖRV führte in 2022 dazu, dass für 144 Fälle die rückstellungsrelevanten Risiken vollständig ausgeräumt werden konnten. In weiteren 1.125 Fällen sind rückstellungsrelevante Risiken im Rahmen der Erst-/Neubewertung erfasst bzw. konkretisiert. Insgesamt sind der Bundesanstalt zum Jahresabschluss 3.656 Liegenschaften mit Altlasten- oder Kampfmittelrisiko bekannt. Davon befinden sich 758 Liegenschaften in der Bewirtschaftung der Bundeswehr.

Die Schadstoffgruppe PFC (poly- und perfluorierte Chemikalien) ist seit ca. 2007 analytisch messbar und seit 2013 auf Bundesflächen in Erfassung. Aufgrund der fortschreitenden Erfassung von PFC-Kontaminationen sind Sanierungskosten nunmehr für einzelne Projekte darstellbar. Mit der im Jahr 2021 beschlossenen Mantelverordnung und der damit geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) werden erstmalig ab 1. August 2023 auch für PFC bundesweit einheitliche Bewertungsgrundlagen in Kraft treten, sodass damit die Mindestanforderungen an eine einheitliche Gefährdungsbeurteilung gegeben sind. Aufgrund der weiterhin erheblichen Unsicherheiten bei den anzuwendenden Sanierungs-/Sicherungsverfahren und somit den Kostenprognosen, wird die Thematik weiterhin im Risikomanagement geführt.

Die Bearbeitung der Altlastensachverhalte auf den ehemaligen Liegenschaften der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) erfolgt durch die Geschäftsbesorgerin GESA (Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH) und führt in 2022 zu dem Ergebnis, dass drei Verpflichtungen vollständig erfüllt werden konnten. Weitere 59 Verpflichtungen sind konkretisiert. Insgesamt bestehen zum Jahresabschluss noch 83 Verpflichtungen und weitere fünf Themenkomplexe, die im Risikomanagement beobachtet werden.

Der Freistaat Thüringen hat im Dezember 2020 gegen die Bundesanstalt und die BRD eine Klage eingereicht. Der Freistaat Thüringen begehrt mit der Klage im wirtschaftlichen Ergebnis die Aufhebung des sogenannten Generalvertrages, der im Jahr 1999 zwischen der BvS und dem Freistaat Thüringen abgeschlossen worden ist. Der Freistaat möchte

erreichen, dass die Bundesanstalt bzw. der Bund weitere Zahlungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Altlastenaufgaben im Freistaat übernehmen.

Stationierungsentscheidungen der Gaststreitkräfte

Der Bundesanstalt obliegt im Rahmen des NATO-Truppenstatuts die Aufgabe, den ausländischen Streitkräften Liegenschaften zur Verfügung zu stellen und alle damit zusammenhängenden zivil-, öffentlich-rechtlichen und völkerrechtlichen Fragestellungen zu klären.

Die Veränderungen der sicherheitspolitischen Lage führen – insbesondere bei den US-Streitkräften – zu einem steigenden Liegenschaftsbedarf (Einrichtung neuer Stützpunkte) sowie zum Ausbau bestehender US-Einrichtungen (Bautätigkeit auf bereits überlassenen Liegenschaften). Die britischen Streitkräfte beabsichtigen die weitere dauerhafte Nutzung von Truppenübungsplätzen, insbesondere des Truppenübungsplatzes Senne (Nordrhein-Westfalen) inklusive angrenzender Kasernen, sowie von rund 460 Wohneinheiten.

Die Restwertverhandlungen über eine Pauschalvereinbarung noch nicht abgerechneter, von den britischen Streitkräften genutzter Liegenschaften ist im Jahr 2022 fortgeführt worden.

Andere Dienstleistungen für Bundesressorts

Die Bundesanstalt erbringt unentgeltliche Leistungen auf Veranlassung der Bundesressorts.

Schadensregulierung

Die Schadensregulierungsstellen der Bundesanstalt regulieren im Auftrag und mit Haushaltsmitteln des BMF auf der Grundlage völkerrechtlicher Vereinbarungen Schäden, die Angehörige ausländischer Streitkräfte in Deutschland verursacht haben. Im Jahr 2022 hat die Bundesanstalt in diesem Zusammenhang Zahlungen in Höhe von insgesamt 8,2 Mio. EUR an Geschädigte geleistet. Sie stellt sicher, dass die jeweils verursachenden Streitkräfte die völkerrechtlich von ihnen geschuldeten Erstattungen dieser Zahlungen an den Bundeshaushalt erbringen.

Allgemeines Kriegsfolgengesetz

Durch Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages beteiligt sich der Bund mit 60 Mio. EUR an den Kosten der Bundesländer für die Beseitigung alliierter Munition auf Drittgrundstücken. Das BMF hat die Prüfung der Erstattungsanträge der Bundesländer der Bundesanstalt übertragen. Mit Stand Dezember 2022 hat der Bund den Ländern rund 41,2 Mio. EUR erstattet.

Auf der Grundlage der sog. Staatspraxis zwischen Bund und Ländern beteiligt sich der Bund seit Anfang 2020 insbesondere auch an den Kosten der Kampfmittelräumung des bislang größten bekannten Rüstungsaltlastenstandorts in Deutschland, dem Dethlinger Teich. Der Bund wird dem Land Niedersachsen hierzu in den nächsten Jahren voraussichtlich einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag für die Beseitigung, den Transport und die Vernichtung der dort vorgefundenen chemischen Kampfmittel erstatten. Perspektivisch werden sich die Kostenerstattungen an die Länder auf der Grundlage der

Staatspraxis in den kommenden Jahren von bislang rund 44,0 Mio. EUR auf über 50,0 Mio. EUR pro Jahr erhöhen.

Rückabwicklung von Zivilschutzanlagen (öffentlichen Schutzräumen)

Mit Verwaltungsvereinbarung vom 1. September 2020 übertrug das Bundesministerium des Innern und für Heimat (BMI) der Bundesanstalt die rechtliche Rückabwicklung der noch rund 1.000 gewidmeten Zivilschutzanlagen (öffentliche Schutzräume). Das BMI erstattet der Bundesanstalt die für diese Aufgabe entstehenden Personal- und Sachkosten. Im aktuellen Kontext des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hat der Bund Anfang März 2022 entschieden, die weitere Entwidmung öffentlicher Schutzräume ruhend zu stellen. Aktuell unterliegen noch rund 600 Anlagen rein formal der Zivilschutzbindung. Diese Anlagen sind jedoch aufgrund der bereits seit dem Jahr 2007 geltenden Einstellung der funktionalen Bewirtschaftung weder funktionsfähig noch einsatzbereit. Der Bund führte deshalb mit Unterstützung der Länder und Kommunen eine komplexe Bestandsaufnahme der noch dem Zivilschutz unterliegenden Anlagen durch, die im ersten Quartal 2023 planmäßig abgeschlossen wurde.

Umsetzung Finanzvermögen Staatsvertrag

Nach Ratifizierung des Staatsvertrages Finanzvermögen zum 4. Juli 2013 hatte die Bundesanstalt rund 100.000 Flurstücke ermittelt, die im Grundbuch noch als „Eigentum des Volkes“ verzeichnet sind. Zum Stand 31. Dezember 2022 hat die Bundesanstalt die Prüfung von rund 63.000 Flurstücken abgeschlossen. Das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (BADV) hat der Bundesanstalt bis Ende 2022 rund 5.600 Flurstücke zugeordnet.

Richtlinienkompetenz für Wert- und Entschädigungsermittlung

Die Bundesanstalt betreut die land- und forstwirtschaftlichen Wertermittlungs- und Entschädigungsvorschriften des Bundes und setzt diese in eigenentwickelten IT-Programmen um. Anwendungsschwerpunkt ist die Ermittlung von Entschädigungen beim Grunderwerb für den Neu- und Ausbau von Bundesverkehrswegen. Die Sachverständigen der Bundesanstalt erstellen bundesweit Entschädigungsgutachten und tragen so zum rechtssicheren und zügigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sowie von Projekten im Rahmen des Klimaschutzes bei.

2.3 Lage

2.3.1 Vermögenslage

In dieser Darstellung werden die Vermögensgegenstände und Schulden der Bundesanstalt entsprechend ihrer Laufzeit und Bindung gegliedert. Dabei werden Aktiv- und Passivposten, soweit zulässig, miteinander verrechnet, wie z. B. das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG (nachfolgend kurz „SVK“) auf der Aktivseite und die entsprechende Sonderrücklage nach § 17 Abs. 4 DMBilG.

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.424	0,1	16.731	0,1	6.693
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	15.353.387	72,1	15.766.235	72,9	-412.848
Übriges Sachanlagevermögen	2.537.637	11,9	2.397.098	11,1	140.539
Finanzanlagen	62	0,0	62	0,0	0
Summe Anlagevermögen	17.914.510	84,1	18.180.126	84,1	-265.616
Umlaufvermögen					
Grundstücke zum Verkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen Verkauf)	467.671	2,2	553.995	2,6	-86.324
Vorräte	954.132	4,5	816.307	3,8	137.825
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	139.577	0,7	173.636	0,8	-34.059
Übrige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und Rechnungsabgrenzungsposten	92.248	0,4	68.583	0,3	23.665
Flüssige Mittel	1.732.939	8,1	1.822.699	8,4	-89.760
Summe Umlaufvermögen	3.386.567	15,9	3.435.219	15,9	-48.652
Gesamtvermögen (ohne Sonderverlustkonto)	21.301.077	100,0	21.615.345	100,0	-314.268
Passiva					
	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital					
Grundkapital und Rücklagen <u>abzüglich</u> SVK	14.152.429	66,4	14.598.176	67,5	-445.747
	1.538.281	7,2	1.698.051	7,9	-159.770
Summe Eigenkapital	12.614.148	59,2	12.900.125	59,7	-285.977
Sonderposten für Investitionszuschüsse	115.841	0,5	106.022	0,5	9.819
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.783.157	22,5	4.953.590	22,9	-170.433
Erhaltene Anzahlungen	685	0,0	579	0,0	106
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.727	0,0	1.285	0,0	442
Baudarlehen des Bundes	727.315	3,4	765.967	3,5	-38.652
Sonstige Verbindlichkeiten	55.344	0,3	55.488	0,3	-144
Summe langfristiges Fremdkapital	5.568.228	26,1	5.776.908	26,7	-208.681
Kurz- und mittelfristig					
Übrige Rückstellungen	1.191.649	5,6	1.196.928	5,5	-5.279
Baudarlehen des Bundes	149.958	0,7	135.157	0,6	14.801
Erhaltene Anzahlungen	1.200.028	5,6	999.274	4,6	200.754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	173.805	0,8	230.704	1,1	-56.899
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	287.420	1,3	270.226	1,3	17.194
Summe kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	3.002.860	14,1	2.832.290	13,1	170.571
Fremdkapital gesamt	8.571.088	40,2	8.609.198	39,8	-38.110
Gesamtkapital (nach Abzug des Sonderverlustkontos)	21.301.077	100,0	21.615.345	100,0	-314.268

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 314,3 Mio. EUR gesunken. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Eigenkapitalquote 59,2 % (Vorjahr: 59,7 %). Das Vermögen der Bundesanstalt besteht zu 72,1 % aus Grundstücken im Sachanlagevermögen sowie zu 2,2 % aus Grundstücken, die zum Verkauf bestimmt sind.

Aktiva

Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich das **Anlagevermögen** um insgesamt 265,6 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund von:

- Abschreibungen (1,28 Mrd. EUR), davon außerplanmäßig 65,2 Mio. EUR
- Erhöhungen durch Neubaumaßnahmen und Grunderwerbe von insgesamt 750,1 Mio. EUR
- Unentgeltliche Zugänge in Höhe von 256,9 Mio. EUR. Im Wesentlichen aus militärischen Baumaßnahmen der Bundeswehr und dem Ankauf der ehemaligen MV Werft in Rostock-Warnemünde (232,3 Mio. EUR)
- Erhöhungen durch Umgliederungen von Liegenschaften ins Anlagevermögen in Höhe von 31,9 Mio. EUR.

Im Vorjahresvergleich verringert sich das **Umlaufvermögen** um insgesamt 48,7 Mio. EUR, insbesondere durch:

- Verringerung der Grundstücke zum Verkauf hauptsächlich aus Buchwertabgängen aus Verkäufen in Höhe von 48,0 Mio. EUR
- Erhöhung der Vorräte um 137,8 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten sowie sonstiger Leistungen für Dienstliegenschaften
- Verringerung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 34,1 Mio. EUR. Offene Forderungen bestehen aus der Vermietung und Verpachtung an Bundesbehörden in Höhe von 77,2 Mio. EUR sowie aus Forderung aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von 38,5 Mio. EUR
- Verringerung der Bankguthaben um 89,8 Mio. EUR.

Passiva

Das **Eigenkapital** (nach Abzug des SVK) vermindert sich um 286,0 Mio. EUR, da die Abführung an den Bund das Jahresergebnis übersteigt.

Das **Fremdkapital** reduziert sich um 38,1 Mio. EUR. Die **Rückstellungen** als wesentliche Positionen im Fremdkapital vermindert sich gemäß der nachfolgenden Tabelle gegenüber dem Vorjahr um 175,7 Mio. EUR.

	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Buchwert zum 31. Dezember 2021		6.150,5
Veränderungen innerhalb des Jahres 2022		-175,7
- Zuführungen	337,1	
- Inanspruchnahmen	-238,9	
- Auflösungen	-228,1	
- Aufzinsungen	14,5	
- Abzinsungen	-60,3	
Buchwert zum 31. Dezember 2022		5.974,8

Insgesamt sind Rückstellungen in Höhe von 337,1 Mio. EUR zugeführt worden. Die Zuführungen erfolgen für:

- Grundstücksbelastungen (111,6 Mio. EUR), davon Altlastenbeseitigungen (64,2 Mio. EUR) und Kampfmittelräumungen (47,2 Mio. EUR)
- Ausstehende Rechnungen (59,4 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (43,6 Mio. EUR), davon für Haushaltsvermerke (28,8 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (38,5 Mio. EUR)
- Von der BvS übernommene altlastenbezogene Verträge (28,8 Mio. EUR)
- Sonstige Sachverhalte (55,2 Mio. EUR).

Inanspruchnahmen von Rückstellungen erfolgen insgesamt in Höhe von 238,9 Mio. EUR für:

- Grundstücksbelastungen (59,5 Mio. EUR), davon Kampfmittelräumungen (50,7 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (7,6 Mio. EUR)
- Ausstehende Rechnungen (57,0 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (43,4 Mio. EUR), davon für Haushaltsvermerke (12,8 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (38,1 Mio. EUR)
- Von der BvS übernommene altlastenbezogene Verträge (15,2 Mio. EUR)
- Sonstige Sachverhalte (25,7 Mio. EUR).

Die Auflösungen von Rückstellungen erfolgen insgesamt in Höhe von 228,1 Mio. EUR und betreffen:

- Grundstücksbelastungen (163,5 Mio. EUR), davon Kampfmittelräumungen (111,0 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (49,3 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (33,0 Mio. EUR)
- Sonstige Rückstellungen (31,5 Mio. EUR).

Die Auflösungen, Inanspruchnahmen und Abzinsungen der Rückstellungen erfolgen in Höhe von 160,9 Mio. EUR ergebnisneutral durch die Abschreibung des SVK gem. § 17

Abs. 4 DMBilG. Die Nominalbeträge der Rückstellungen, d. h. die nicht abgezinsten Beträge unter Berücksichtigung jährlicher Kostensteigerungen von 2 %, betragen 7,24 Mrd. EUR. Die Differenz zwischen den Nominalbeträgen und den Barwerten beträgt 1,26 Mrd. EUR.

Die **Baudarlehen der Bundesanstalt** vermindern sich im Wesentlichen aufgrund geleisteter Tilgungszahlungen um 23,9 Mio. EUR.

Die **erhaltenen Anzahlungen** sind um 200,9 Mio. EUR gestiegen. Der Grund dafür sind erhöhte noch nicht abgerechnete Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten sowie Zahlungen der Bundesbehörden für vereinbarte Mieterinvestitionen.

Die weiteren **Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern** sind im Vergleich zum Vorjahr um 39,4 Mio. EUR gesunken.

2.3.2 Finanzlage

Über die Finanzlage und die finanzielle Entwicklung der Bundesanstalt gibt die laut Satzung und gemäß § 8 Abs. 3 BImAG zu erstellende Liquiditätsrechnung Aufschluss. Sie wird in Form einer Kapitalflussrechnung erstellt.

Die Kapitalflussrechnung weist einen positiven **Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** in Höhe von 3,04 Mrd. EUR (Vorjahr: 3,02 Mrd. EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Erlösen für Mieten.

Der negative **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** in Höhe von 747,3 Mio. EUR (Vorjahr: 707,7 Mio. EUR) ergibt sich vor allem aus den Ausgaben für Neubauvorhaben des Bundes sowie Liegenschaftsankäufe.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** ist mit 2,39 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,40 Mrd. EUR) ebenfalls negativ. Die gemäß Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr vorgesehene Abführung an den Bund in Höhe von 2,35 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,36 Mrd. EUR) ist vollständig erbracht worden. Hierbei wurde eine Forderung der Bundesanstalt in Höhe von 2,3 Mio. EUR gegenüber dem Bund (Kosten für das Besucherinformationszentrum des Deutschen Bundestages) mit der 4. Abschlagszahlung verrechnet.

Der **Finanzmittelbestand** der Bundesanstalt von 1,73 Mrd. EUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 89,8 Mio. EUR verringert. Dieser enthält Fremdvermögen (einschließlich der Kautionen) in Höhe von 82,5 Mio. EUR (Vorjahr: 78,3 Mio. EUR). Den liquiden Mitteln stehen zweckgebundene Rücklagen in Höhe von 1,08 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,35 Mrd. EUR) gegenüber. Die Veränderung ergibt sich aus einer Reduzierung der Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes um 300,0 Mio. EUR und einer Erhöhung der Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen um 28,8 Mio. EUR.

Die **Finanzierung der Bundesanstalt** im abgelaufenen Geschäftsjahr ist jederzeit sichergestellt gewesen. Die Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit sind täglich dem Kas senkreislauf des Bundes zugeführt worden. Kurzfristige Liquiditätsengpässe sind im Geschäftsjahr 2022 nicht aufgetreten. Eventuelle Engpässe könnten durch die Inanspruchnahme eines vom Bund gewährten Betriebsmittelkredits in Höhe von 200,0 Mio. EUR gedeckt werden.

2.3.3 Ertragslage

In der nachfolgenden Übersicht wird eine unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten abgeleitete Ergebnisrechnung dargestellt. Das ordentliche Unternehmensergebnis wird getrennt von außerordentlichen Einflüssen auf die Geschäftstätigkeit des Jahres ausgewiesen.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	206.296	3,5	260.287	4,6	-53.991
aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	5.316.116	90,0	5.032.459	89,8	283.657
übrige	183.869	3,1	153.232	2,7	30.637
	<u>5.706.281</u>	<u>96,6</u>	<u>5.445.978</u>	<u>97,3</u>	<u>260.303</u>
Bestandsveränderungen	140.147	2,4	86.592	1,5	53.555
Andere laufende betriebliche Erträge	61.686	1,0	68.469	1,2	-6.783
Betriebsleistung	<u>5.908.114</u>	<u>100,0</u>	<u>5.601.039</u>	<u>100,0</u>	<u>307.075</u>
Aufwendungen für verkaufte Grundstücke	-101.003	-1,7	-107.709	-1,9	6.706
Materialaufwand	-2.251.587	-38,2	-2.129.610	-38,0	-121.977
Personalaufwand	-450.896	-7,6	-438.140	-7,8	-12.756
Abschreibungen	-1.210.371	-20,5	-1.213.568	-21,7	3.197
Andere laufende betriebliche Aufwendungen	-214.442	-3,6	-199.616	-3,6	-14.826
Gewinnunabhängige Steuern	-13.942	-0,2	-17.066	-0,3	3.124
Aufwendungen für die Betriebsleistung	<u>-4.242.241</u>	<u>-71,8</u>	<u>-4.105.709</u>	<u>-73,3</u>	<u>-136.532</u>
Betriebsergebnis	<u>1.665.873</u>	<u>28,2</u>	<u>1.495.330</u>	<u>26,7</u>	<u>170.543</u>
Zinsergebnis	<u>8.954</u>		<u>-18.162</u>		<u>27.116</u>
Ordentliches Unternehmensergebnis	<u>1.674.827</u>		<u>1.477.168</u>		<u>197.659</u>
Erträge aus Beteiligungen	0		2		-2
Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto	-160.949		-113.069		-47.880
Außerplanmäßige Abschreibungen AV	-65.236		-10.038		-55.198
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen	0		0		0
Periodenfremdes Ergebnis	188.121		150.629		37.492
Ergebnis vor Ertragsteuer	<u>1.636.763</u>		<u>1.504.692</u>		<u>132.071</u>
Ertragsteuern	593		3.237		-2.644
Jahresüberschuss	<u>1.637.356</u>		<u>1.507.929</u>		<u>129.427</u>

Der **Jahresüberschuss** 2022 beträgt 1,64 Mrd. EUR und liegt damit um 129,4 Mio. EUR über dem Vorjahresüberschuss. Die **Betriebsleistung** hat sich um 307,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Grund für die Erhöhung der Betriebsleistung sind insbesondere um 283,7 Mio. EUR höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forst). Hierzu haben u. a. Anmietungen im Bereich der ELM-Dienstliegenschaften und die Fertigstellung von Baumaßnahmen beigetragen. Aus Verkäufen von Liegenschaften des Umlaufvermögens werden Umsatzerlöse von 206,3 Mio. EUR (inkl. Erlöse aus Kaufvertragsklauseln, ohne periodenfremde Erlöse) erzielt. Bei den Verkäufen sind unter Berücksichtigung der abgehenden Buchwerte insgesamt Buchgewinne von 152,2 Mio. EUR entstanden. Die höchsten Buchgewinne treten bei Verkäufen von Konversionsliegenschaften auf. Die Bestandsveränderungen sind um 53,6 Mio. EUR gestiegen.

Die gegenüber dem Vorjahr um 136,5 Mio. EUR gestiegenen **Aufwendungen für die Betriebsleistung** resultieren insbesondere aus dem um 122,0 Mio. EUR gestiegenen Materialaufwand, vor allem für zusätzliche Anmietungen im Bereich ELM-Dienstleistungen (103,9 Mio. EUR), für die Bewirtschaftung (83,6 Mio. EUR) sowie geringere Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (44,1 Mio. EUR). Dazu kommen um 14,8 Mio. EUR höhere andere laufende betriebliche Aufwendungen, insbesondere außerplanmäßige Abschreibungen im Umlaufvermögen in Höhe von 49,1 Mio. EUR. Davon sind 38,5 Mio. EUR für die außerplanmäßige Abschreibung der Liegenschaft Wernadskowo angefallen.

Aufgrund der gestiegenen Betriebsleistung und der im Verhältnis weniger stark gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung hat sich das **Betriebsergebnis** im Vergleich zum Vorjahr um 170,5 Mio. EUR auf 1,67 Mrd. EUR erhöht.

Das gegenüber dem Vorjahr um 27,1 Mio. EUR bessere positive **Zinsergebnis** resultiert aus einem geringerem Zinsaufwand (158,1 Mio. EUR), insbesondere aus dem geringeren Aufzinsungsaufwand von Rückstellungen (157,8 Mio. EUR). Dem stehen geringere Zinserträge (130,9 Mio. EUR), insbesondere aus dem niedrigeren Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 130,5 Mio. EUR gegenüber.

Die **Abschreibungen des SVK** aus Rückstellungsbildung (§ 17 Abs. 4 DMBilG) sind mit 160,9 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr um 47,9 Mio. EUR gestiegen, da Rückstellungen in größerem Umfang aufgelöst wurden und ein höherer Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen entstanden ist.

Mio. EUR

Abschreibung wegen der

- Inanspruchnahme von Rückstellungen	28,7
- Auflösungen von Rückstellungen	88,1
- Abzinsungen von Rückstellungen	<u>44,2</u>
	160,9

Die größte Einzelposition der **Abschreibungen SVK** in 2022 resultiert aus der Auflösung der Rückstellung für Grundstücksbelastungen (86,2 Mio. EUR), der Inanspruchnahme der Rückstellung für die von der BvS übernommenen altlastbezogenen Verträge (13,3 Mio. EUR) sowie aus der Abzinsung der Rückstellung für Grundstücksbelastungen (36,3 Mio. EUR).

Im Berichtsjahr ergeben sich **außerplanmäßige Abschreibungen** im Anlagevermögen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von 65,2 Mio. EUR (Vorjahr: 10,0 Mio. EUR). Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren insbesondere aus Planungsänderungen (29,4 Mio. EUR) sowie aus der unentgeltlichen Überlassung von Liegenschaften (22,4 Mio. EUR).

Das **periodenfremde Ergebnis** erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um 37,5 Mio. EUR auf 188,1 Mio. EUR, vor allem durch 53,3 Mio. EUR höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, insbesondere der Rückstellungen für Grundstücksbelastungen mit 163,5 Mio. EUR. Dazu kommen um 13,2 Mio. EUR niedrigere periodenfremde Erlöse aus Vermietung.

3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren - Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2022

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Bundesanstalt einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,64 Mrd. EUR erwirtschaftet und die geplante Abführung in Höhe von 2,35 Mrd. EUR geleistet. Der Jahresüberschuss liegt 397,0 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Erträge belaufen sich auf 6,19 Mrd. EUR und liegen damit 314,5 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 312,2 Mio. EUR liegen um 143,1 Mio. EUR über dem Planwert und sind vor allem auf außerplanmäßige Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen. Darüber hinaus liegen die Bestandsveränderungen in Höhe von 140,1 Mio. EUR im Wesentlichen durch die Bestandserhöhungen nicht abgerechneter Nebenkosten um 105,2 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Die Umsatzerlöse Waren in Höhe von 388,4 Mio. EUR liegen durch höhere Erträge aus der Land- und Forstwirtschaft und durch höhere Dienstleistungsentgelte und sonstige Entgelte um 70,7 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 4,54 Mrd. EUR unterschreiten mit 76,2 Mio. EUR den Planansatz. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Zinsen und ähnliche Aufwendungen um 224,3 Mio. EUR unter dem Planwert liegen. Grund hierfür sind geringere Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Darüber hinaus liegen die Zinsen und ähnliche Erträge um 54,5 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Diesen Positionen stehen gegenüber der Planung vor allem um 93,2 Mio. EUR höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, um 100,3 Mio. EUR höhere Abschreibungen sowie um 33,5 Mio. EUR höherer Materialaufwand entgegen.

Von den geplanten Investitionen in Höhe von 974,6 Mio. EUR wurden 753,1 Mio. EUR getätigt. Die Planunterschreitung von 221,5 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf Verzögerungen bei einigen Wohn- und ELM-Klassik-Neubauprojekten zurückzuführen.

3.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren leisten einen entscheidenden Beitrag zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung bzw. Positionierung der Bundesanstalt am Markt und im politischen Raum. Die Indikatoren betreffen die Organisation, Mitarbeiter- und Kundenbeziehungen sowie gesellschaftliche Belange. Hierbei werden interne und externe nicht finanzielle Leistungsindikatoren voneinander unterschieden.

Unter den internen nicht finanziellen Leistungsindikatoren wird das Geschehen innerhalb der Bundesanstalt zusammengefasst. Im Wettbewerb um qualifizierte und engagierte Beschäftigte auf dem Arbeitsmarkt wird die Bundesanstalt besonders in den Themenfeldern Führungskräfteentwicklung, Fortbildung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Gesundheitsförderung tätig. Bei der Besetzung von Führungspositionen wird ein Frauenanteil von 50 % angestrebt. Mit der fortschreitenden Digitalisierung und durch die in der Corona-Pandemie gewonnenen Erfahrungen und Kenntnisse rücken moderne, flexible Arbeitsmodelle in den Fokus. Seit Mai 2022 wird den Beschäftigten der Bundesanstalt daher das Mobile Arbeiten im Rahmen einer Erprobungsphase ermöglicht.

Einen entscheidenden Baustein zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Bundesanstalt stellt die Digitale Transformation dar. Die hierfür von der Bundesanstalt entwickelte Digitalstrategie beinhaltet die Rahmenbedingungen und das Zielbild der Digitalisierung sowie einen Umsetzungsplan. Um die Digitalisierung technisch umsetzen zu können, ist es notwendig, die passive Netzinfrastruktur der Dienstliegenschaften in erheblichem Umfang zu erneuern. Hierfür wurde in 2022 die Bestandsaufnahme durchgeführt und die Planung vorbereitet.

Um die Ziele der Digitalstrategie zu erreichen, muss der digitale Arbeitsplatz aus anwenderfreundlichen Oberflächen und bedarfsorientierten Anwendungen zur Unterstützung der Aufgabenerfüllung bestehen. Hierzu zählen beispielsweise die Digitalprodukte Objekt- und Baumanagementcockpit, die in 2022 weiterentwickelt wurden. Darüber hinaus wurde die elektronische Liegenschaftsakte in der Sparte Wohnen eingeführt und das Immobilienportal der Bundesanstalt überarbeitet.

Zu den externen nicht finanziellen Leistungsindikatoren zählen Kundenbeziehungen, aber auch sozialpolitische, ökologische und ökonomische Belange. Um den an die Bundesanstalt gestellten Anforderungen gerecht zu werden, sind diese Aspekte gleichrangig zu betrachten und mit den Zielen der Bundesanstalt in Einklang zu bringen.

Der Kontakt und der Dialog mit der Öffentlichkeit sowie den Kunden bzw. den Bundesressorts sind unerlässlich. Impulse, die aus dem Austausch mit den Nutzern der Liegenschaften gewonnen werden, sollen in die Dienstleistungen der Bundesanstalt einfließen. Die stetig steigende Anzahl von Presseanfragen zeigt, dass die Bundesanstalt als Ansprechpartnerin für die Medien wahrgenommen wird. Dabei wirkt die transparente Beantwortung der Anfragen wie ein Multiplikator, der den Dialog mit der Öffentlichkeit verbessert und zum Aufbau und der Pflege des Unternehmensimages beiträgt. Erstmals seit den Beschränkungen im Rahmen der Corona Pandemie konnte 2022 wieder der Parlamentarische Abend in Berlin stattfinden. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt erneut an der EXPO REAL in München teilgenommen. Im Rahmen der EXPO REAL nutzte die Bundesanstalt die Gelegenheit, sich beim CareerDay als attraktive Arbeitgeberin zu präsentieren.

4 Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken

4.1 Prognosebericht

Die Bundesanstalt hat in den vergangenen Geschäftsjahren aus der laufenden Geschäftstätigkeit eine Abführung an den Bund in Höhe von 2,3 bis 2,4 Mrd. EUR erbracht. Durch die Änderung des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben soll sich die Abführung an den Bund zukünftig an der Höhe des Jahresüberschusses orientieren. Die aktuelle Wirtschaftsplanung der Bundesanstalt geht davon aus, dass mittelfristig eine jährliche Abführung von ca. 1,2 Mrd. EUR erbracht werden kann. Aufgrund der prognostizierten Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre können die steigenden Investitionen im Bereich des Wohnungsneubaus ab 2025 nicht mehr aus dem laufenden Geschäft der Bundesanstalt finanziert werden. Das aktuelle Investitionsprogramm zum Wohnungsneubau sieht jährliche Investitionen in Höhe von 300,0 Mio. EUR vor. Dieses Investitionsvolumen wäre unter der beschriebenen Prämisse durch Kredite zu finanzieren. Hierzu werden in 2023 die Möglichkeiten für eine erweiterte Nutzung von Tochtergesellschaften der Bundesanstalt und Gesellschaftsbeteiligungen geprüft.

Zusätzlich zum bisherigen Wohnungsbauprogramm hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages die Bundesregierung aufgefordert zu berichten, wie und in welchem Umfang die Bundesanstalt kommunales Bauen bereits unterstützt und einen Vorschlag zur künftigen Ausweitung und Stärkung dieser Unterstützung vorzulegen. Dieser Vorschlag soll auch darlegen, auf welchem Weg die Bundesanstalt die Anzahl der selbst gebauten bzw. in Kooperation mit Kommunen errichteten Wohnungen auf einen Zielwert von 3.000 Wohnungen jährlich steigern kann.

Für die im Koalitionsvertrag festgelegte Zielsetzung zur Eingliederung der nicht bahnnotwendigen Immobilien des Bundeseisenbahnvermögens in die Bundesanstalt soll dem Haushaltsausschuss und dem Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen bis Mitte 2023 ein Vorschlag zur Umsetzung vorgelegt werden.

4.1.1 Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die Bundesanstalt prognostiziert für das Jahr 2023 eine allgemein stabile Geschäftsentwicklung mit einem Jahresüberschuss von 1,61 Mrd. EUR.

Die Mieterlöse werden sich voraussichtlich auf 5,01 Mrd. EUR belaufen und vorrangig bei den Teilportfolios der Dienstliegenschaften generiert werden. Für das Geschäftsjahr 2023 sind für den Bauunterhalt 1,04 Mrd. EUR vorgesehen, die hauptsächlich für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erbracht werden sollen. Die Investitionen werden in 2023 auf 1,19 Mrd. EUR ansteigen und vor allem auf Neubauprojekte zurückzuführen sein.

Aufgrund des in 2022 genehmigten Wirtschaftsplans sieht die Bundesanstalt vor, für 2023 an den Bundeshaushalt eine Abführung in Höhe von 2,34 Mrd. EUR zu erbringen.

4.1.2 Gesetzesänderungen

Durch die am 1. Januar 2025 in Kraft tretende neue Reform zur Grundsteuer ist für etwa 21.000 Objekte der Bundesanstalt eine Datenprüfung, -pflege und -erhebung notwendig.

Davon sind auch die rund 65 % der Objekte betroffen, die von der Grundsteuer befreit sind. Aufgrund der Vielzahl an abzugebenden Feststellungserklärungen hat die Bundesanstalt eine Fristverlängerung für grundsteuerpflichtige Objekte bis zum 31. März 2023 und für nicht grundsteuerpflichtige Objekte bis zum 30. September 2023 beantragt.

4.1.3 Einheitliches Liegenschaftsmanagement

Mit der zum 1. Oktober 2022 eingeführten Neuen RBBau werden die Planungs- und Bauprozesse optimiert und verkürzt. Dadurch ist von einer Verdichtung der Bautätigkeit in den nächsten Jahren auszugehen. Die Bundesanstalt setzt dabei das Klimaprogramm weiter um und berücksichtigt das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus.

ELM-Klassik

Für das Jahr 2023 wird von einer weiterhin sehr hohen Bautätigkeit ausgegangen. Die Bauinvestitionen im Bereich ELM-Klassik werden sich durch den Beginn größerer Baumaßnahmen voraussichtlich bei 570,0 Mio. EUR bewegen. Zu den großen Neubaumaßnahmen zählen beispielsweise das Forschungs- und Laborgebäude für das Friedrich-Loeffler-Institut in Jena und das Ostgebäude des Bundesgerichtshofes in Karlsruhe.

Für Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen wird für das Geschäftsjahr 2023 ein Investitionsvolumen von 104,6 Mio. EUR prognostiziert. Ausgaben sind vor allem für Neu- bzw. Ersatzbeschaffungen und zur Steigerung der Energieeffizienz der Anlagen im Liegenschaftsbestand geplant.

Die Bundesanstalt etabliert ein Energiemanagement. Hierfür werden die energierelevanten Gebäude mit digitalen, fernauslesbaren Strom-, Wärme- und Wasserzählern ausgestattet. Um die erhobenen Daten zentral und dezentral auswerten und analysieren zu können, wird die Bundesanstalt ein Energiedatenmanagement einführen.

ELM-Bundeswehr

Um mittelfristig eine Verbesserung des Bauzustands im Portfolio der Bundeswehr zu erreichen, wird die Bundesanstalt in den nächsten Jahren den jährlichen Bauunterhaltsaufwand für das Portfolio ELM-Bundeswehr von 404,1 Mio. EUR in 2023 auf 476,8 Mio. EUR bis 2027 erhöhen.

Für Bauinvestitionen in nicht-militärische Baumaßnahmen wird ein Mittelbedarf in 2023 in Höhe von 30,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Zeitraum von 2024 bis 2027 werden sich die Bauinvestitionen auf jährlich 50,0 Mio. EUR erhöhen.

4.1.4 Wohnliegenschaften

Um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Bundesbedienstete zu verbessern, wird auch in den nächsten Jahren die Sanierung der Bestandsgebäude und der Neubau von Wohnungen im Fokus stehen. Mittelfristig besteht ein Bedarf der Ressorts an Wohnungen für Bundesbedienstete im Rahmen der Wohnungsfürsorge von mehr als 70.000 Wohnungen bis 2025. Ursächlich hierfür ist der starke Personalaufwuchs in den Bundesressorts, der insbesondere in den Ballungsgebieten mit einem sehr angespannten Mietmarkt für bezahlbaren Wohnraum entstehen wird.

Für die Heranführung an einen zeitgemäßen Wohnungsstandard wird sich der Bauunterhalt von 150,2 Mio. EUR in 2023 erhöhen und in den Folgejahren weiter ansteigen.

Der Sanierungsfortschritt wird sich perspektivisch positiv auf die Entwicklung der Leerstandquote auswirken. Für das Jahr 2023 wird eine Reduzierung des sanierungsbedingten Wohnungsleerstands angestrebt.

Darüber hinaus sind für die Jahre 2023 bis 2025 Investitionen über insgesamt 820 Mio. EUR für den Bau eigener Geschosswohnungen vorgesehen. Seit Beginn des Wohnungsneubauprogramms bis 2025 werden nach aktueller Einschätzung rund 3.000 bezugsfertige Wohnungen entstehen.

4.1.5 Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Die Anzahl von Konversionsliegenschaften nimmt insgesamt ab. Sie wurden weitgehend einer neuen Nutzung zugeführt. Insbesondere in Nordrhein-Westfalen befinden sich noch Konversionsliegenschaften der britischen Streitkräfte in der Entwicklung. Sofern kein Bundesbedarf vorliegt, wird in enger Abstimmung mit den Belegenheitskommunen angestrebt, die Liegenschaften zügig in eine zivile Folgenutzung zu überführen. Beim Verkauf haben auch hier die Kommunen Vorrang im Rahmen der Erstzugriffsoption.

Trotz der Bestrebungen, Erlöse aus Zwischenvermietungen bis zum Verkauf zu generieren, ist zu erwarten, dass aufgrund der Aufgabenstellungen für dieses Portfolio (Leerstandmanagement, Anentwicklungskosten, Herrichtungskosten Asyl, etc.) auch weiterhin negative Geschäftsergebnisse entstehen werden. Der Gebäudeleerstand, der überwiegend im Bereich gewerbliche und sonstige Liegenschaften besteht, soll in 2023 um weitere 500.000 m² verringert werden.

Die Intensität und Dauer der Belegung der Liegenschaften aufgrund mietzinsfreier Überlassung an Bedarfsträger zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und dadurch entstehende Herrichtungskosten werden hierbei das Ergebnis in den nächsten Jahren noch wesentlich beeinflussen.

4.1.6 Liegenschaftsverkauf

Das Verkaufsziel für 2023 beträgt 150 Mio. EUR. Der Erlös aus dem Verkauf der Flächen des ehemaligen Flughafen Tegel in Höhe von 261,4 Mio. EUR wird als wirtschaftlicher Sondereffekt betrachtet und ist nicht Bestandteil des Verkaufsziels für das Jahr 2023. Der Haushaltsvermerk zum verbilligten Verkauf besteht auch für 2023 fort.

Die Bundesanstalt wird insbesondere durch die Verwertung von Konversionsliegenschaften Wohnbauflächen mobilisieren und strebt an, durch Verkäufe den Bau von 1.500 Wohnungen zu initiieren. Weiterhin werden Konversionsliegenschaften für gewerbliche Zwecke und unwirtschaftliche Kleinflächen veräußert.

Im Rahmen des im Jahr 2017 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin abgeschlossenen Hauptstadtfinanzierungsvertrags wurde vereinbart, dass die Bundesanstalt die Flächen des ehemaligen Flughafens Tegel an das Land Berlin oder eine privatrechtliche Gesellschaft, an der das Land Berlin mehrheitlich beteiligt ist, verkauft. Ende 2022 wurde die Gesamtfläche des ehemaligen Flughafens von rund 248 ha in drei notariell beurkundeten Kaufverträgen an das Land Berlin, die Tegel Projekt GmbH und die Grün Berlin GmbH verkauft. Unter Berücksichtigung einer Gesamtverbilligung in Höhe von rund 5,9 Mio. EUR ist ein zu zahlender Kaufpreis in Höhe von 261,4 Mio. EUR vereinbart. Die Wirksamkeit aller Verträge und somit auch die Fälligkeit der Kaufpreise

ist abhängig von der Genehmigung des Berliner Abgeordnetenhauses und des BMF. Diese werden für die erste Jahreshälfte 2023 prognostiziert.

4.1.7 Forstwirtschaftlicher Betrieb und Dienstleistungsbetrieb

Die Waldbestände sind weiterhin Extremen ausgesetzt. Das Jahr 2022 war sehr warm und besonders in Mittel- und Ostdeutschland während der Sommerperiode trocken, wobei höhere Niederschlagsmengen im Winter zu verzeichnen waren. Diese Ungleichverteilung belastet den Grundwasserhaushalt der Waldbestände. Sollte der Sommer 2023 ähnlich verlaufen, ist mit einer weiteren Schwächung der Waldbestände zu rechnen, nicht zuletzt aufgrund von Befall durch Schadinsekten.

Der Dienstleistungsumfang wird in 2023 voraussichtlich das Niveau von 2022 übersteigen und insbesondere auf den militärisch genutzten Flächen im Zusammenhang mit der Wiederbewaldung von Waldflächen, welche in Folge von Borkenkäferkalamitäten und der Klimaerwärmung geschädigt sind, zunehmen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die Ausbreitung der ASP (z. B. durch Zaunbaumaßnahmen) auf Truppenübungsplätzen mehr Dienstleistungen erbracht. Durch die beabsichtigte Übernahme von Flächen der BVVG in das NNE im Rahmen der sogenannten Bundeslösung wird der Dienstleistungsumfang weiterhin ansteigen. Die naturschutzfachliche Betreuung von rund 2.000 ha Forstflächen wurde von der Bundesanstalt auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages von der BVVG im Rahmen der 4. Tranche bereits übernommen. Weitere 9.800 ha landwirtschaftlicher Fläche sollen in Auslegung des Koalitionsvertrages mittelfristig der Bundesanstalt übereignet werden.

Der Schwerpunkt der Kampfmittelräumungen wird auch in 2023 der ehemalige Truppenübungsplatz Wittstock sein. Neben der Maßnahme in Wittstock sind über die Kooperationsvereinbarung der Bundesanstalt mit dem Land Brandenburg weitere Kampfmittelmaßnahmen in Bearbeitung, z. B. Projekte in Streganz, Altsorgefeld, Straußberg und Perleberg. Auch vor dem Hintergrund anhaltender Hitze- und Trockenperioden und der resultierenden höheren Waldbrandgefahr wird besonders für mit Kampfmitteln belastete Flächen in Ortsnähe die Erstellung entsprechender Waldbrandschutzkonzepte forciert, die dann mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden. In 2023 soll die Vorlage von Konzepten für eine Fläche von 6.000 ha erfolgen. Die Bundesanstalt plant mittelfristig für die Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel auf allen ihren Liegenschaften einen Betrag zwischen 40,0 und 60,0 Mio. EUR pro Jahr ein.

Weiterhin werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Bedarfsträger des Bundes wie insbesondere die Deutsche Bahn AG auf bundeseigenen Flächen umgesetzt. Diese Kompensationsmaßnahmen fallen im Zuge von Eingriffen in die Natur und Landschaft aufgrund von Baumaßnahmen an und sind in der Regel Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens, z. B. im Verkehrswegebau.

Der Holzmarkt ist aktuell differenziert zu betrachten. Zwar sind die Preise für Energie- und Brennholz derzeit stabil, jedoch unterliegen die Preise für Bauholz einem leicht fallenden Trend. Vor dem Hintergrund der anhaltend unsicheren weltpolitischen Lage und der Energiekrise wird sich der Holzmarkt mittelfristig vermutlich vorerst nicht stabilisieren, sondern weiterhin Schwankungen unterworfen sein.

Die Bundesanstalt unterstützt den Ausbau der Erneuerbaren Energien unter anderem, indem sie geeignete Grundstücke für die Nutzung bereitstellt. Auf Grundlage der dazu

abgeschlossenen Verträge wurden bisher 59 Windenergie- und 31 Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den Liegenschaften der Bundesanstalt errichtet. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt weitere 57 Optionsverträge abgeschlossen. Sofern Baurecht geschaffen werden kann, erlauben diese Optionsverträge den Projektpartnern Anlagen zu planen, zu errichten und zu betreiben. Mit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zum 1. Januar 2023 soll der Ausbau der Erneuerbaren Energien deutlich beschleunigt werden, indem u. a. förderfähige Flächenkulissen erweitert und Vergütungen für erneuerbaren Strom erhöht werden. Dabei ist das EEG 2023 Teil eines größeren Gesetzespakets, das die Rahmenbedingungen für Erneuerbare Energien deutlich verbessert. Es wird vor allem ergänzt durch das Wind-an-Land-Gesetz, mit dem die für Windkraftanlagen zur Verfügung stehenden Flächen mittelfristig auf ca. 2 % der Bundesfläche ausgeweitet und auf diesem Weg der Windenergie mehr Raum geschaffen werden soll. Darüber hinaus ist künftig auch gesetzlich festgelegt, dass die Erneuerbaren Energien im öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Die Bundesanstalt geht davon aus, dass hierdurch mittelfristig mehr Optionsverträge wirksam werden und auch weitere Flächenpotentiale genutzt werden können.

4.2 Governance Kodex

4.2.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist Teil der durch den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) vorgeschriebenen Mechanismen guter Unternehmensführung. Ziel ist die Identifikation, Bewertung und Reduzierung der Risiken mittels geeigneter Maßnahmen. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass der Vorstand und der Verwaltungsrat zeitnah und strukturiert über die aktuelle Risikosituation informiert werden kann.

Zum Ende des Jahres 2022 sind insgesamt 24 Risiken identifiziert worden. Sie umfassen die Themen Kontamination, Klimawandel, Höhere Gewalt, Bauprozess, Flächenmanagement, Liegenschaftsbetrieb, Personal, IT- Sicherheit und Rechtsnormen. Die finanzielle Auswirkung der ermittelten Risiken würde mit ihrem Eintritt rund 400 Mio. EUR betragen. Davon wären 144 Mio. EUR direkt liquiditätswirksam und nicht bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt. Diese Risikosumme resultiert aus den Realisierungsriskokosten bei Neubauten oder umfangreicheren Instandsetzungen. Die Gesamtheit der Risiken ist daher als nicht bestandsgefährdend zu werten

Im Jahr 2022 führt keines der betrachteten Risiken zu einer nennenswerten Gefährdung oder zu wesentlichen finanziellen Schäden der Bundesanstalt.

4.2.2 Compliance und Innenrevision

Das Compliance Management System (CMS) ist ebenfalls Teil der durch den PCGK vorgeschriebenen Mechanismen guter Unternehmensführung.

Mit dem CMS werden folgende Ziele verfolgt:

- Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen, regulatorischen Standards, Konformität mit gesellschaftlichen Richtlinien und Wertvorstellungen
- Umsetzung des Unternehmensleitbildes
- Vermeidung von Korruption und Manipulation
- Schutz und Steigerung der Unternehmensreputation

- Stärkung der Beschäftigten- und Managementloyalität
- Verbesserung der Kunden- und Lieferantenbeziehungen.

Zu diesem Zweck gibt es ein Hinweisgebersystem mit einer extern besetzten Ombudsstelle. Alle Beschäftigten der Bundesanstalt haben die Möglichkeit, sich – auf Wunsch auch anonym – bei der Beobachtung von unkorrektem Verhalten oder von Regelverstößen in der Bundesanstalt an diese Ombudsstelle zu wenden. Sie können ihren Hinweis aber auch unmittelbar an den Stabsbereich Compliance richten.

Die Bundesanstalt hat die Erklärung zur Corporate Governance, die durch den PCGK vorgeschrieben ist, im Intranet und Internet veröffentlicht. Im Internet ist ebenfalls eine Erklärung gegen Korruption bekannt gegeben.

Die Innenrevision hat im Jahr 2022 ihre Arbeiten auf Grundlage der mit den Jahresabschlussprüfern abgestimmten risikoorientierten Prüfungsplanungen durchgeführt und die Prüfungen des Bundesrechnungshofes koordiniert.

4.3 Chancen und Risiken

Die im Koalitionsvertrag vereinbarte Ausrichtung der Bundesanstalt auf die bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele der Bundesregierung hat bereits in 2022 begonnen und zu weitreichenden Veränderungen geführt. Hierzu zählen die Übertragungen der Zuständigkeit für die Organleihe im Bundesbau an die Bundesanstalt, die in Kraft getretene Neue RBBau und das beschlossene Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus. Damit wurden die Voraussetzungen für eine Neuausrichtung des Bundesbaus geschaffen. Die Konzentration der Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der zivilen Bundesbauten und Bundesliegenschaften bei der Bundesanstalt ist gleichzeitig mit einer größeren Freiheit für die Bundesanstalt verbunden.

Aufgrund der Neuaufstellungen und Vereinfachungen erhält die Bundesanstalt die Chance, im Rahmen ihrer Aufgaben schneller und effizienter zu bauen. Dies ist notwendig, weil der Bedarf an Bundesbauten steigt. Unter anderem wird durch den Bundesbau das Risiko der steigenden Anmietungen mit hohen Mietpreisen entschärft. Darüber hinaus haben viele Kunden im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement spezielle Anforderungen an die Immobilien. In diesen Fällen müssen passgenaue Lösungen von der Bundesanstalt entwickelt werden. Hierzu zählt beispielsweise der geplante Neubau des sicherheitsrelevanten Forschungs- und Laborgebäudes für das Friedrich-Loeffler-Institut in Jena. Neben dem Neubau von Dienstliegenschaften steht auch die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen für Bundesbedienstete im Fokus. Dabei gewinnt das serielle und modulare Bauen unter anderem aufgrund der verkürzten Bauzeit an Bedeutung. Um die Bundesregierung auf dem Weg zur klimaneutralen Bundesverwaltung zu unterstützen, erhält die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes eine noch höhere Priorität.

Weiterhin eröffnet der Koalitionsvertrag der Bundesanstalt die Chance, ihr Engagement im Nationalen Naturerbe, bei der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und bei Kompensationsmaßnahmen für Bedarfsträger des Bundes erheblich zu erweitern.

Um auf dem angespannten Arbeitsmarkt konkurrenzfähig zu sein, positioniert sich die Bundesanstalt als attraktive Arbeitgeberin. Neben der großen Vielfalt an spannenden

Aufgabengebieten bietet der öffentliche Dienst einen Arbeitsplatz mit Bestand und Zukunftsperspektive. Darüber hinaus werden die Beschäftigten durch zielgerichtete Personalentwicklungs- und Weiterbildungsprogramme begleitet und gefördert. Durch Gleitzeit, flexible Teilzeitmodelle und Mobiles Arbeiten beziehungsweise Telearbeit besteht für die Beschäftigten die Möglichkeit, ihre Arbeitszeit individuell zu gestalten.

Die Beschäftigten stehen auch bei der Umsetzung der Digitalstrategie im Fokus. Geschäftsprozesse sollen noch nutzerfreundlicher und effizienter gestaltet werden und damit sowohl die Arbeitsfreude erhöhen, als auch die Arbeitsergebnisse optimieren. Mit der zunehmenden Digitalisierung sind erhöhte IT-Sicherheitsrisiken verbunden. Zur Absicherung verfügt die Bundesanstalt über alle notwendigen und möglichen Sicherheitssysteme. Des Weiteren werden die Beschäftigten laufend über Sicherheitsfragen aufgeklärt und geschult.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Entwicklungen werden die Geschäftstätigkeit der Bundesanstalt auch zukünftig beeinflussen. Es besteht das Risiko, dass die Inflationsrate auch mittelfristig auf einem hohen bis sehr hohen Niveau bleibt. Die Bundesanstalt ist hier insbesondere beim Bauunterhalt und bei den Neubauvorhaben betroffen, bei denen die Kostensteigerungen aktuell noch oberhalb der allgemeinen Inflationsrate liegen. Diesen Kosten stehen keine adäquaten Einnahmesteigerungen gegenüber, da die Kostensteigerungen nicht zu wesentlichen Steigerungen der Mieteinnahmen führen werden, da der aktuelle Mietmarkt bei den gewerblichen Liegenschaften im Einheitlichen Liegenschaftsmanagement Mieterhöhungen nur begrenzt zulässt.

Es wird erwartet, dass sich die Zinsentwicklung auf dem deutlich erhöhten Niveau zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres stabilisiert. Dies, verbunden mit der erhöhten Inflationsrate, führt zu deutlich sinkenden Investitionen institutioneller Anleger, da die mittelfristige Renditeerwartung unterhalb alternativer Anlageformen sinkt. Hierdurch werden sich gegebenenfalls die erheblichen Kapazitätsengpässe in der Baubranche bezogen auf den Fachkräftemangel als auch die Lieferengpässe für Baumaterialien etwas entspannen. Aufgrund der Marktlage bestehen in der Planungs- und Realisierungsphase dieser Projekte die finanziell größten Risiken der Bundesanstalt.

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Nachfrage nach Immobilien bei privaten wie institutionellen Anlegern sinkt und dass Kaufpreissteigerungen wie in den letzten Geschäftsjahren nicht mehr zu erwarten sind.

Die beschriebenen Risiken sind für die Bundesanstalt nicht als gefährdend anzusehen. Die Herausforderung wird darin bestehen, die ambitionierten Ziele der Bundesanstalt bei der Entwicklung der Portfolios auch unter den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konsequent umzusetzen.

Bonn, den 27. April 2023

Dr. Christoph Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Der vollständige Jahresabschluss wurde von der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 27. April 2023 uneingeschränkt testiert.