



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva			31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.730.844,06	10.128.640,17
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	15.766.235.154,64		16.311.648.351,80
2. Technische Anlagen und Maschinen	6.799.294,80		6.960.789,38
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.084.986.163,85		1.032.651.709,53
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.305.312.928,82		1.061.933.015,74
		18.163.333.542,11	18.413.193.866,45
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2,00		2,00
2. Beteiligungen	2.000,00		2.001,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	59.611,55		59.611,55
4. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
		61.614,55	61.615,55
		18.180.126,72	18.423.384.122,17
B. Umlaufvermögen			
I. Grundstücke zum Verkauf		566.213.458,65	630.042.129,36
II. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	619.051,77		699.099,60
2. Unfertige Leistungen	812.478.662,10		727.313.211,34
3. Fertige Erzeugnisse	3.209.098,93		1.991.750,92
		816.306.812,80	730.004.061,86
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173.636.251,50		207.699.134,59
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	123.396,83		211.842,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	61.907.222,46		44.567.607,35
- davon aus Steuern EUR 11.731.586,08 (31.12.2020: EUR 80.058,01)		235.666.870,79	252.478.584,78
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Bundesbank und Kreditinstituten sowie Schecks		1.822.699.084,12	1.910.572.783,23
		3.440.886.226,36	3.523.097.559,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.551.902,29	7.817.866,20
D. Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBiG		1.698.051.424,06	1.810.778.365,71
		23.325.615.553,43	23.765.077.913,31

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva			31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital		1.450.000.000,00	1.450.000.000,00
II. Kapitalrücklage nach § 6 Abs. 1 BImA-ErrichtungsG		5.668.015.675,27	6.162.998.117,54
III. Gewinnrücklagen			
1. Andere Gewinnrücklagen	706.957.356,57		706.957.356,57
2. Sonderrücklagen nach § 17 Abs. 4 DMBilG	5.418.543.997,90		5.418.202.209,31
3. Zweckgebundene Rücklage für Gebäudeschäden als Selbstversicherer	30.000.000,00		30.000.000,00
4. Rücklage für Bauleistungsrisiken	100.000.000,00		100.000.000,00
5. Rücklage für zukünftige Maßnahmenverpflichtungen	24.659.098,75		21.313.321,84
6. Rücklagen zur Sicherstellung Bauleistungen des Bundes	1.200.000.000,00		1.300.000.000,00
		7.480.160.453,22	7.576.472.887,72
IV. Bilanzgewinn		0,00	0,00
		14.598.176.128,49	15.189.471.005,26
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse		106.021.939,93	92.096.548,63
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	16.405.604,92		17.549.747,52
2. Sonstige Rückstellungen	6.134.112.549,61		6.167.454.098,54
		6.150.518.154,53	6.185.003.846,06
D. Verbindlichkeiten			
1. Erhaltene Anzahlungen	1.012.071.621,72		856.358.658,64
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	231.988.995,28		176.651.191,22
3. Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften	901.124.055,50		926.501.244,51
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35.024.021,42		32.024.021,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten	143.763.505,46		172.885.604,23
- davon aus Steuern: EUR 1.852.047,49 (31.12.2020: EUR 971.357,49)		2.323.972.199,38	2.164.420.720,02
E. Rechnungsabgrenzungsposten		146.863.702,95	134.002.464,73
F. Passive latente Steuern		63.428,15	83.328,61
		23.325.615.553,43	23.765.077.913,31

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

	EUR	EUR	31.12.2020 EUR
1. Umsatzerlöse	5.486.089.685,09		5.364.070.341,63
2. Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnisse und unfertigen Leistungen	86.592.604,10		65.664.797,71
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>269.301.727,38</u>	5.841.984.016,57	<u>441.079.592,81</u> <u>5.870.814.732,15</u>
4. Aufwendungen für veräußerte Grundstücke		118.199.685,19	<u>84.648.251,83</u>
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	13.602.235,92		12.175.436,16
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>2.179.748.182,98</u>	2.193.350.418,90	<u>2.078.249.700,41</u> <u>2.090.425.136,57</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne, Gehälter und Besoldungen	343.753.762,05		332.007.149,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 38.607.311,56 (Vorjahr: EUR 38.290.701,84)	<u>94.386.160,98</u>	438.139.923,03	<u>89.838.479,90</u> <u>421.845.629,30</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.223.606.594,70	<u>1.342.479.242,57</u>
8. Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG		113.068.730,24	<u>226.525.452,10</u>
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		215.979.184,20	<u>282.976.463,26</u>
10. Erträge aus Beteiligungen		1.867,00	<u>0,00</u>
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		191.654.608,73	<u>9.298.120,44</u>
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	<u>4.061.999,00</u>
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		209.816.282,41	<u>301.766.503,96</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag - davon aus der Veränderung bilanzierter latenter Steuern: EUR 19.900,46 (Vorjahr: EUR 15.561,77)		-3.237.238,50	<u>5.541.729,14</u>
15. Ergebnis nach Steuern		1.524.716.912,13	1.119.842.444,86
16. Sonstige Steuern		<u>16.787.309,92</u>	<u>16.146.662,06</u>
17. Jahresüberschuss		1.507.929.602,21	1.103.695.782,80
18. Entnahmen aus der Kapitalrücklage		757.416.174,70	1.250.407.728,12
19. Entnahmen von Gewinnrücklagen		100.000.000,00	5.896.489,08
20. Einstellung von Gewinnrücklagen		3.345.776,91	0,00
21. Abführungen an den Bund		<u>2.362.000.000,00</u>	<u>2.360.000.000,00</u>
22. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

I. Allgemeine Angaben

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn (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 werden auch das ehemalige Sondervermögen, das im Rahmen eines Vertrages aus den Jahren 1930/1934 durch die Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft Berlin, Verwaltungssitz Bonn, treuhänderisch verwaltet wird (so genanntes Westvermögen), und das Objekt in Moskau „Prospekt Wernadskowo 103“ einbezogen. Mit Vertrag vom 18. Dezember 2020 des Notars Michael Uerlings zwischen der Deutschen Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft Berlin als Treuhänderin und der Bundesanstalt als Treugeberin erfolgte die Beendigung/Rückabwicklung des bestehenden Treuhandverhältnisses mit wirtschaftlichem Übergang am 31. Dezember 2020. Die Deutsche Bau- und Grundstücks-Aktiengesellschaft Berlin hat über den Tag des wirtschaftlichen Übergangs hinaus die Immobilienverwaltung bis zum 30. Juni 2021 weitergeführt.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Bundesanstalt wird entsprechend des BlmAG und der Satzung in Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften ergänzt um einen Lagebericht und eine Liquiditätsrechnung aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts werden die Vorschriften der §§ 264 ff. HGB berücksichtigt. Ergänzend sind gemäß BlmAG 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, 17 und 36 DMBilG finden nach dem BImAG entsprechende Anwendung, wobei die Frist des § 36 Abs. 4 Satz 2 DMBilG mit Ablauf des Jahres 2009 endete. 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 2021 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 DMBilG bei unentgeltlichen Übertragungen gemäß BImAG) als beizulegende Anschaffungskosten bzw. zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (bei Erwerb) bewertet. Die Regelungen des § 9 (Grund und Boden) und des § 10 (Bauten und andere Anlagen) DMBilG finden nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BImAG darüber hinaus entsprechende Anwendung. 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 § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu Grunde gelegt. Dazu werden ortsübliche Vergleichsmieten bzw. Kostenmieten herangezogen.

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 (§ 10 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 2021 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 zugewandene 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 2021 in Höhe von 150 Mio. EUR. Diese Verwaltungskostenerstattung beinhaltet Leistungen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen, wodurch eine prozentuale Aktivierung der Verwaltungskosten in Höhe

von 65,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021 erfolgt. Die übrigen pauschalen Verwaltungskosten betreffen nicht aktivierungsfähige Baumaßnahmen und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 84,1 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.

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.

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

- Gästehaus Petersberg GmbH, Königswinter, zuzüglich der Kapitalerhöhungen in den Jahren 2013, 2016, 2017, 2018 und 2020 abzüglich Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.
- GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH, Berlin (von der BvS gemäß Übertragungsvertrag vom 16./17. Dezember 2013 auf Basis von § 23a TreuHGB übertragen).
Der Übertragungsvertrag sieht keine unmittelbaren Anschaffungskosten für die Übertragung der Geschäftsanteile vor. Der Bewertungsansatz erfolgte in Höhe des von der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 gemäß Prüfungsbericht zum Jahresabschluss ausgewiesenen bilanziellen Eigenkapitals entsprechend § 266 Abs. 3 A HGB. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte eine Kapitalerhöhung sowie Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Unter den **Beteiligungen** werden ausgewiesen:

- Partnerschaften Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin (PD).
- Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte die Beendigung der Liquidation sowie die Löschung im Handelsregister per Eintragung am 19. Februar 2021 der bisher unter den Beteiligungen ausgewiesenen Standortentwicklungsgesellschaft Vogelsang GmbH, Aachen. Es erfolgte im Jahr 2021 die Auszahlung der Anteile am Stammkapital der Gesellschaft sowie eines Restvermögens.

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.

Bei den **Wertpapieren des Anlagevermögens** handelt es sich um 1.377 Aktien der Agravis Raiffeisen AG, Münster, und um 92 Aktien der Beteiligungsgesellschaft Emsland Stärke AG, Eichelheim. Die Bewertung der Wertpapiere erfolgt mit den Anschaffungskosten.

Unter den **Sonstigen Ausleihungen** wird die Beteiligung an der Almggenossenschaft 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 (§ 10 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 2021 für 192 Liegenschaften umfangreiche wert- und fachgutachterliche Überprüfungen erforderlich geworden. Zusätzlich ist bei weiteren 7 Liegenschaften auch der Bauzustand durch die Sparte FM 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 2021 weitere zum Verkauf bestimmte Liegenschaften unentgeltlich übernommen. Die Bewertung dieser Liegenschaften erfolgt analog zu den zuvor genannten Verfahren.

Konversionsliegenschaften (Liegenschaften mit aufgegebenen 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 2021 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 DMBilG** (kurz „Sonderverlustkonto“) wird entsprechend den Regelungen des DMBilG 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.

Im Geschäftsjahr erfolgte eine Anpassung des Bilanzierungs- und Bewertungsansatzes 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 BImAG). Bisher wurden die voraussichtlich anfallenden Kosten für einen Planungszeitraum von 5 Jahren für die Bewertung zugrunde gelegt. Zusätzlich wurde für die nachfolgenden Jahre eine Pauschale berücksichtigt, bei der aus einem Anteil der Kosten des letzten Detailplanungszeitraums und einem Kapitalisierungszinssatz eine ewige Rente ermittelt wurde. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 ergab sich ein Kapitalisierungszinssatz in Höhe von 0 %. Ein Barwert für die ewige Rente, der für die Bilanzierung dieser Rückstellungen verwendet werden konnte, war somit nicht ermittelbar. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden daher weiterhin für die nächsten 5 Jahre die im Planungszeitraum bis 2026 voraussichtlich anfallenden Aufwendungen für die Bewertung der Rückstellungen zu Grunde gelegt. Der Zeitraum bis 2026 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 2023 durchschnittliche Laufzeiten und ein daraus abgeleiteter einheitlicher Zinssatz verwendet.

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

Die Bundesanstalt erstellt ihren Rückstellungsspiegel nach der Nettomethode. Das bedeutet, die Zuführungen erfolgen zu Barwerten, d. h. mit den über die Laufzeit diskontierten Erfüllungsbeträgen. Im ersten Jahr der Bilanzierung einer Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung kein Zinseffekt aus der Zuführung ausgewiesen.

Inanspruchnahmen sind 2021 maximal in Höhe des zum Vorjahr ausgewiesenen Barwerts erfolgt. Nicht mehr benötigte Rückstellungsbeträge werden mit ihrem Barwert aufgelöst. Basis für die Berechnung der barwertigen Inanspruchnahmen und Auflösungen ist das Verhältnis von Erfüllungsbetrag und Barwert zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Bei Zuführungen ist das Verhältnis von Erfüllungsbetrag und Barwert zum Bilanzstichtag ausschlaggebend, das auf die jeweiligen Erfüllungsbeträge für Zuführung, Inanspruchnahme und Auflösung angewandt wird.

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 2021

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens 2021 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 erstmals im Geschäftsjahr auch 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 Vorhaben der Bundesressorts.

Im Geschäftsjahr 2021 sind neben Zugängen aus Käufen auch unentgeltliche Übernahmen von Immobilien und beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens im Umfang von insgesamt 273,8 Mio. EUR zu verzeichnen. Der wesentliche Teil davon sind militärische Baumaßnahmen auf den Liegenschaften der Bundeswehr mit 113,4 Mio. EUR und deren technische Anlagen mit 40,6 Mio. EUR. Periodenfremde Zuführungen erfolgten dabei erstens bei Liegenschaften der Bundeswehr mit 56,1 Mio. EUR und technische Anlagen mit 42,5 Mio. EUR sowie zweitens bei ELM-Klassik-Liegenschaften mit 8,0 Mio. EUR und technische Anlagen mit 1,8 Mio. EUR. Die unentgeltlichen Übernahmen sind im Anlagenspiegel in den Zugängen gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BImAG enthalten.

Im Berichtsjahr ergeben sich außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens in Höhe von 10,0 Mio. EUR insbesondere aufgrund von Gutachten bei Umgliederungen mit 2,4 Mio. EUR, Nutzungsartenänderungen mit 1,3 Mio. EUR und Investitionen in Sozialwerksliegenschaften mit 1,3 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2021 sind u. a. die Baumaßnahmen Europäische Schule Perlacher Forst in München mit 80,9 Mio. EUR, Bildungszentrum der Bundeswehr in Mannheim mit 39,9 Mio. EUR, Theodor-Heuss-Kaserne in Stuttgart mit 11,9 Mio. EUR und Bundeskriminalamt in Wiesbaden mit 9,1 Mio. EUR in die betreffenden Anlageklassen umgegliedert worden. Bis zu seiner Fertigstellung wurde das Bauvorhaben unter der Rubrik geleistete Anzahlung und Anlagen im Bau ausgewiesen. Zugänge des Jahres 2021 im Bereich Anlagen im Bau erfolgten u. a. durch Baumaßnahmen für Bundesministerien in Berlin, Mauerstr. mit 81,6 Mio. EUR, den Bau des Bundespolizeipräsidiums in Potsdam mit 21,6 Mio. EUR sowie den Bau der Bundespolizeiakademie in Lübeck mit 21,1 Mio. EUR.

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

- 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.

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 Almgenossenschaft Winklmoos als Mitgliedschaftsrecht mit 1 EUR ausgewiesen.

2. Umlaufvermögen

Im Posten **Grundstücke zum Verkauf** sind im Geschäftsjahr unentgeltliche Übernahmen von Immobilien im Umfang von 10,1 Mio. EUR enthalten. Diese unentgeltlichen Übernahmen sind erfolgsneutral als Zugänge erfasst.

Ferner sind im Jahr 2021 unentgeltliche Abgänge von Liegenschaften im Wert von insgesamt 560 TEUR zu verzeichnen. Damit einhergehend vermindern sich die dafür gebildeten Rückstellungen um 245 TEUR aus dem am 13. Mai 2008 zwischen der DBU Naturerbe GmbH, Osnabrück, und der Bundesanstalt geschlossenen Rahmenvertrag.

Auf den Liegenschaftsbestand im Umlaufvermögen werden im Jahr 2021 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 13,0 Mio. EUR und sonstige Wertkorrekturen in Höhe von insgesamt 272 TEUR vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus der Überprüfung der Wertansätze der Liegenschaften gemäß § 253 Abs. 4 HGB (strenges Niederstwertprinzip), insbesondere aufgrund der gemäß Haushaltsvermerke mietzinsfreien Überlassung von Gebäuden zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie (8,7 Mio. EUR).

In Höhe von 16,8 Mio. EUR erfolgen im Geschäftsjahr Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen auf den beizulegenden Wert, insbesondere infolge von Wertüberprüfungen im Rahmen von Gutachten mit 5,8 Mio. EUR und im Rahmen der Verkaufsplanung mit 2,4 Mio. EUR, Zuschreibungen der ehemals vorgenommen außerplanmäßigen Abschreibungen mit 4,5 Mio. EUR sowie des Wegfalls der gemäß Haushaltsvermerk vorzunehmenden mietzinsfreien Überlassung von Gebäuden zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen mit 1,5 Mio. EUR.

Die **Vorräte** beinhalten unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 643,5 Mio. EUR (im Vorjahr 574,6 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete sonstige Leistungen in Höhe von 168,9 Mio. EUR (im Vorjahr 152,7 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind im folgenden Forderungsspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	Gesamtbetrag 31.12.2021	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	Mio. EUR	Mio. EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173,7	14,8
(31. Dezember 2020)	(207,7)	(18,7)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,1	0,0
(31. Dezember 2020)	(0,2)	(0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	61,9	14,9
(31. Dezember 2020)	(44,6)	(13,9)
Summe	235,7	29,7
(31. Dezember 2020)	(252,5)	(32,6)

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (173,7 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen und -vermietungen. Infolge rechtskräftig abgeschlossener Vergleiche, Insolvenzen oder anderer Sachverhalte sind Forderungen in Höhe von 623 TEUR aufwandswirksam ausgebucht worden. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen mit 14,5 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** (61,9 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Forderungen gegenüber Nutzern aus Weiterbelastungen in Höhe von 33,0 Mio. EUR sowie aus Fiskalerbschaften in Höhe von 4,5 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 Verwaltertätigkeit aus und bildet diese im Buchungskreis 4000 ab.

Die **flüssigen Mittel** in Höhe von 1.822,7 Mio. EUR (im Vorjahr 1.910,6 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen aus einem Verwahrkonto bei der Bundeskasse. Den liquiden Mitteln stehen in Höhe von insgesamt 1.354,7 Mio. EUR (im Vorjahr 1.451,3 Mio. EUR) zweckgebundene Rücklagen und weitere gebundene Mittel in Höhe von 433,3 Mio. EUR (im Vorjahr 381,5 Mio. EUR) gegenüber. Davon entfallen 26,2 Mio. EUR (im Vorjahr 26,6 Mio. EUR) auf Mietkautionen. In den flüssigen Mitteln sind Liquiditätsbestände für Fremdvermögen in Höhe von 52,1 Mio. EUR (im Vorjahr 45,5 Mio. EUR) enthalten.

3. Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderverlustkonto

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** von 6,6 Mio. EUR (im Vorjahr 7,8 Mio. EUR) sind vor allem im Dezember 2021 für Januar 2022 geleistete Bezüge an die Beamten der Bundesanstalt erfasst.

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

	Mio. EUR
1. Januar 2021	1.810,8
Zuführungen in Verbindung mit der erfolgsneutralen Bildung von Rückstellungen	0,3
Abschreibungen 2021	-113,1
31. Dezember 2021	1.698,0

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

	Grund- kapital	Kapital- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Sonderrück- lage nach § 17 Abs. 4 DMBiG	Zweckge- bundene Rücklagen	Bilanz- gewinn	Summe Eigenkapital
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
31. Dezember 2020	1.450,0	6.163,0	707,0	5.418,2	1.451,3	0,0	15.189,5
Entnahmen	0	-757,4	0	0	0	757,4	0
Abführung an den Bund	0	0	0	0	0	-2.362,0	-2.362,0
Unentgeltliche Übertragungen /Übernahmen	0	262,4	0	0,3	0	0	262,7
Entnahmen aus den Gewinnrücklagen	0	0	0	0	-96,7	96,7	0
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	1.507,9	1.507,9
31. Dezember 2021	1.450,0	5.668,0	707,0	5.418,5	1.354,6	0,0	14.598,1

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 2021, Kapitel 6004, Titel 121 01 - 811 einher. Die generelle Verpflichtung zur Abführung an den Bund ist in § 7 BlmAG geregelt.

Im Geschäftsjahr 2021 ist eine Einstellung in die zweckgebundene Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen in Höhe von 3,3 Mio. EUR erfolgt. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rücklage somit 24,7 Mio. EUR.

Ferner erfolgte im Geschäftsjahr 2021 eine Entnahme aus der zweckgebundenen Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes in Höhe von 100,0 Mio. EUR, die Höhe der Rücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 somit 1.200,0 Mio. EUR.

5. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der ausgewiesene Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 106,0 Mio. EUR (im Vorjahr 92,1 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse für Bauvorhaben aus dem Konjunkturprogramm II mit 19,1 Mio. EUR, Zuschüsse für Bauvorhaben Energetische Sanierung mit 8,6 Mio. EUR sowie Baukostenzuschüsse, im Wesentlichen für die Baumaßnahme der Bundespolizei in Fulda (15,3 Mio. EUR), des BKA in Berlin (6,5 Mio. EUR), das Bauvorhaben BMEL mit 3,9 Mio. EUR und den Bau des Regierungsflughafens Berlin-Schönefeld (2,4 Mio. EUR).

Die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 5,6 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 1,3 Mio. EUR (im Vorjahr 1,7 Mio. EUR) ausgewiesen. Die Zuschüsse werden zeitanteilig entsprechend der Laufzeit der Wohnungsbelegungsrechte erfolgswirksam aufgelöst.

6. Rückstellungen

Rückstellungen werden für folgende Sachverhalte gebildet:

	31.12.2021	31.12.2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Steuerrückstellungen		
Risiken aus der Nachforderung von Grundsteuern	16,4	16,5
Ertragsteuern	0,0	1,0
	16,4	17,5
Sonstige Rückstellungen		
Risiken aus Grundstücksbelastungen, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	4.036,5	3.898,3
Altlastenaufgaben BvS	476,7	453,3
Forstdienstleistungen	410,0	480,8
Hoheitliche Verwaltungsaufgaben	406,5	453,9
Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag	199,3	231,9
Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden	166,1	190,2
Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken	163,9	167,2
Rechtsstreitigkeiten	58,8	53,9
Ausstehende Rechnungen	57,1	61,4
Sonstige Personalaufwendungen, z. B. Urlaub, Gleitzeitüberhänge	39,6	37,6
Hoheitliche Beistandsleistungen (Sparte FM)	33,9	47,4
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27,1	26,9
Unentgeltliche Übertragungen	16,7	20,9
Restitutionsansprüche	14,8	10,9
Wohnungsfürsorge	7,5	3,4
Altersteilzeit	5,8	5,7
Verbilligte Abgabe von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gemäß Haushaltsvermerk	3,4	8,4
Unentgeltliche Leistungen der Sparte OP	2,5	3,5
Auskehrverpflichtungen nach dem Mauergesetz	1,3	1,4
Unentgeltliche Leistungen VA Kostenerstattung ehemaliger alliierter Kampfmittel auf nicht bundeseigenen Liegenschaften	0,7	1,0
Erlösauskehr	0,0	2,8
Andere sonstige Rückstellungen	5,9	6,7
	6.134,1	6.167,5
	6.150,5	6.185,0

Die **Steuerrückstellungen** beinhalten zum einen die Grundsteueraufwendungen für alle nicht grundsteuerbefreiten Objekte oder Teilflächen, bei denen bisher keine Grundsteuer auf Basis von Einheitswerten des Finanzamtes erhoben wurde und zum anderen die voraussichtlichen Ertragsteuern. Die Rückstellung für Ertragsteuern betrifft die voraussichtliche Gewerbesteuer des Jahres 2021 für den Energieerzeugungs-Betrieb gewerblicher Art.

Die Höhe der Rückstellung für noch nicht veranlagte Grundsteuern wird im Wege eines Schätzverfahrens ermittelt. Dabei wird aus dem Verhältnis der gezahlten Grundsteuern zu den Bodenwerten ein Umrechnungsfaktor ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor wird dann zur Ermittlung der Grundsteuerrückstellung bei den Objekten angewandt, bei denen noch keine Grundsteuer gezahlt wurde. Bewertungsabschläge wegen Erlassmöglichkeiten oder Reduzierung des Einheitswertes sind beim Schätzverfahren berücksichtigt. Reduzierungen der Einheitswerte sind z. B. Abschläge wegen Leerstand, wirtschaftlicher Überalterung, Baumängel oder Altlasten etc. Die Abzinsung erfolgt ebenfalls mit einem pauschalierenden Verfahren mit Hilfe von Durchschnittslaufzeiten.

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 2021 sind insgesamt 663 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 164 Liegenschaften ist im Jahr 2021 eine neue Rückstellung gebildet worden. Insgesamt bestehen per 31. Dezember 2021 für 2.200 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 Gefahrenereforforschung 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 Gefahrenereforforschung 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 Gefahrenereforforschung (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 2021 sind 961 Liegenschaften im Checklistenverfahren geprüft worden, für insgesamt 489 Liegenschaften ist eine Rückstellungsbildung für voraussichtliche Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen erfolgt. Insgesamt sind per 31. Dezember 2021 für 2.333 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 unverändert zum Vorjahr 16 % für interne und 25 % für externe Personalkosten.

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 0,30 % und 1,52 % (im Vorjahr zwischen 0,44 % und 1,80 %) abgezinst.

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

Die **Rückstellung für Altlastenaufgaben BvS** ist gebildet worden, da gemäß Übertragungsvertrag vom 16./17. Dezember 2013 die BvS aufgrund § 23a TreuHG ihre Altlastenaufgaben und den einzigen bestehenden Geschäftsanteil an der GESA mit Wirkung zum 1. Januar 2014 an die Bundesanstalt übertragen hat. Die sich aus der Übernahme der Altlastenaufgaben 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 Altlastenaufgaben BvS 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 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 2026 unentgeltlich zu erbringen sind. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2027 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2027 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 Kostenschätzungen angesetzt.

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 BImAG 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 2021 ist der Personalbedarf unter Berücksichtigung der Aufgabenentwicklung von 2022 bis 2026. 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 2027 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2027 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 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 2022 bis 2027 (im Vorjahr 2021 bis 2026) 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 2022 bis 2026, für die erwarteten Kosten ab dem Jahr 2027 werden vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 Kostenschätzungen angesetzt.

Die Rückstellung für Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten von Sozialwerken betreffen Personal- und Bewirtschaftungskosten für den Zeitraum 2022 bis 2026, 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 2027 die Kosten für die Bewirtschaftung von Objekten der Sozialwerke vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2027 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 Kostenschätzungen angesetzt.

Die Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten (mit Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) berücksichtigt neben den voraussichtlichen Anwalts- und Gerichtskosten auch die Prozesszinsen und die Klageforderung, soweit diese nicht bereits in anderen Rückstellungsarten enthalten sind.

Rückstellungen für ausstehende Rechnungen werden für bis zum Zeitpunkt der Jahresabschlussaufstellung noch nicht vorliegende Eingangsrechnungen der bereits zum Abschlussstichtag empfangenen Lieferungen und Leistungen gebildet. Die Zuführung erfolgt in Höhe der voraussichtlichen Rechnungsbeträge. Diese Rückstellung hat eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Rückstellung für sonstige Personalaufwendungen** wird im Wesentlichen für Urlaub und Gleitzeitüberhänge gebildet. Diese Rückstellung hat eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die **Rückstellung für hoheitliche Beistandsleistungen der Sparte Facility Management (FM)** beinhaltet die unentgeltlichen Leistungen für andere Bundesbehörden. Gemäß § 2 Abs. 1 BImAG sind der Bundesanstalt die Aufgaben übertragen, die bis zum Jahr 2004 durch die Bundesvermögensverwaltung wahrgenommen werden. Die Bundesanstalt erhält für die Erfüllung einzelner Aufgaben kein Entgelt, so dass für die zukünftigen Aufwendungen, die mit der Erfüllung dieser unentgeltlichen Aufgaben im direkten Zusammenhang stehen, Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten zu bilden sind.

Zur Ermittlung der Rückstellung werden die zu den Leistungen entstandenen Arbeitskosten, Sach- und Gemeinkosten anteilig ermittelt. Es wird eingeschätzt, dass diese Aufgaben bis zum Jahr 2026 unentgeltlich zu erledigen sind. Da Ungewissheit über einen verlängerten Zeitraum besteht, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2027 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 Kostenschätzungen angesetzt.

Die **Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen** betrifft Archivierungskosten gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften des § 257 Abs. 1 bis 5 HGB i. V. m. § 147 AO. Die Grundlage der Bewertung bildet die Ermittlung der Kosten p. a., die für die Lagerung der Geschäftsunterlagen und deren Archivierung anfallen. Diese setzen sich aus Raum- und Sachkosten sowie Personalkosten zusammen.

Die Ermittlung der Höhe der Verpflichtung zum 31. Dezember 2021 erfolgt entsprechend der zum Abschlussstichtag bestehenden Verpflichtungen anhand der ermittelten Kosten p. a. vereinfachend mit einer durchschnittlichen Restaufbewahrungsdauer von 5,5 Jahren.

Die **Rückstellung für unentgeltliche Übertragungen** beinhaltet im Wesentlichen den vollen Wert der Liegenschaften, die gemäß Rahmenvertrag vom 13. Mai 2008 zwischen der DBU Naturerbe GmbH und der Bundesanstalt (13,3 Mio. EUR) unentgeltlich in den Folgejahren zu übertragen sind, um Vorsorge für den Verlust aus dem Abgang der Liegenschaften zu treffen. Für rund 89 ha, die im Jahr 2021 von der Bundesanstalt auf die DBU Naturerbe GmbH, Osnabrück, übertragen worden sind, sind Rückstellungen verbraucht worden.

Die **Rückstellung für Restitutionsansprüche** wird für mögliche Verpflichtungen zur Rückübertragung von Grundstücken, z. B. nach dem Vermögens- und Vermögenszuordnungsgesetz, gebildet. Die Rückstellungen betreffen auch Sachverhalte, bei denen die Anspruchsgrundlagen nicht abschließend geklärt sind. Die zahlreichen Einzelsachverhalte unterliegen einer permanenten Überprüfung. Die Restitutionsansprüche werden unabhängig von der Art und Weise ihrer möglichen Erfüllung (Rückgabe oder Entschädigung) passiviert.

Die **Rückstellung für Wohnungsfürsorge** beinhaltet die Mietwertausgleichszahlungen der Bundesanstalt für alle Mietverträge über die Laufzeit des jeweiligen

Belegungsrechts, bei denen eine Belegung durch Wohnungsfürsorgeberechtigte bereits vorgenommen wurde oder ab Anfang 2022 angenommen wird.

Die **Rückstellung für Altersteilzeit** berücksichtigt für vereinbarte Altersteilzeitverhältnisse und weitere anspruchsberechtigte Beschäftigte die während der Altersteilzeit zu leistenden Aufstockungsbeträge sowie die Ansparguthaben unter Berücksichtigung individueller Besonderheiten.

Bei der Ermittlung der aus den Altersteilzeitverhältnissen entstehenden Verpflichtungen werden die folgenden Vereinfachungen in der Berechnung vorgenommen:

- Bei der Ermittlung der Rückstellung aus Aufstockungsbeträgen 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).

Die **Rückstellung für die verbilligte Abgabe von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gemäß Haushaltsvermerk** umfasst die Ausweitung des Haushaltsvermerks 60.3, Einzelplan 60, Kapitel 6004, Titel 121 0. Diese erfolgte im Laufe des Geschäftsjahres 2018 mit einer rückwirkenden Anwendung ab dem 1. Januar 2018. Somit können für bereits im Jahr 2018 geschlossene Kaufverträge nachträglich Verbilligungen gewährt werden, die zu Rückzahlungen führen. Da diese Prüfungen und Zahlungen noch nicht abgeschlossen sind, besteht diese Rückstellung auch im Berichtsjahr fort.

Die **Rückstellung für unentgeltliche Leistungen der Sparte OP** enthält die unentgeltlichen Leistungen der Dienstwohnungsvergütung für andere Bundesbehörden. Gemäß § 2 Abs. 1 BImAG sind der Bundesanstalt die Aufgaben übertragen, die bis zum Jahr 2004 durch die Bundesvermögensverwaltung wahrgenommen wurden.

Zur Ermittlung der Rückstellung werden die Personal-, Sach- und Gemeinkosten sachgerecht eingeschätzt. Es wird eingeschätzt, dass diese Aufgaben bis zum Jahr 2026 unentgeltlich zu erledigen sind. Da Ungewissheit über einen verlängerten Zeitraum besteht, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2027 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2026 Kostenschätzungen angesetzt.

Die **Rückstellung für Auskehrverpflichtungen nach dem Mauergesetz** beinhaltet für die betroffenen Liegenschaften die Höhe des vollen Werts der Liegenschaften, um sowohl Vorsorge für den Verlust aus dem Abgang der Liegenschaften als auch für den Auskehranspruch des Entschädigungsfonds nach dem Mauergesetz zu treffen.

Die **Rückstellung für unentgeltliche Leistungen der Sparte VA Kostenerstattung ehemaliger alliierter Kampfmittel auf nicht bundeseigenen Liegenschaften** beinhaltet die unentgeltlichen Leistungen/Personalaufwendungen der Sparte VA für die Jahre 2022 und 2023. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner Sitzung vom 12. November 2015 beschlossen, dass der Bund sich mit bis zu 50 % an den

den Bundesländern tatsächlich entstandenen und nachgewiesenen Kosten für die Beseitigung ehemals alliierter Kampfmittel auf nicht bundeseigenen Liegenschaften sowie von Weltkriegsmunition ungeklärter oder gemischter Herkunft beteiligt. Das BMF hat die Bundesanstalt mit der Durchführung dieser Maßnahme betraut. In den Jahren bis 2019 sollte einmalig ein Betrag in Höhe von insgesamt 60,0 Mio. EUR erstattet werden. Es handelt sich dabei um zusätzliche Bundesmittel. In seiner Sitzung am 7. November 2018 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages beschlossen, den Abrechnungszeitraum zur Teilkostenerstattung an die Länder nach der Richtlinie über die einmalige finanzielle Unterstützung der Länder durch den Bund für die Beseitigung ehemals alliierter Kampfmittel auf nicht bundeseigenen Liegenschaften um einen Zeitraum von zwei Jahren zu verlängern und darüber hinaus die Erstattungskriterien zu überprüfen. Es soll sichergestellt sein, dass vordringlich in Fällen einer besonderen Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch ehemals alliierte Kampfmittel, Abhilfe bei der Beseitigung geschaffen wird. Im November 2020 hat der Haushaltsausschuss beschlossen, den Abrechnungszeitraum nochmals um zwei Jahre bis 2023 zu verlängern.

Die Rückstellung für Erlösauskehr umfasst Auskehrverpflichtungen aufgrund vertraglicher Regelungen für Liegenschaften des Finanzvermögens.

Andere sonstige Rückstellungen berücksichtigen insbesondere Jahresabschluss- und Reisekosten. Diese haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

	Gesamtbetrag 31.12.2021 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 2020)	1.012,1 (856,4)	968,7 (826,8)	42,8 (28,7)	0,6 (0,9)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2020)	232,0 (176,6)	228,6 (175,9)	2,1 (0,7)	1,3 (0)
Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften (31. Dezember 2020)	901,1 (926,5)	29,3 (28,6)	105,8 (105,4)	766,0 (792,5)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31. Dezember 2020)	35,0 (32,0)	35,0 (32,0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (31. Dezember 2020)	143,8 (172,9)	44,6 (71,1)	43,7 (46,1)	55,5 (55,7)
Summe (31. Dezember 2020)	2.324,0 (2.164,4)	1.306,2 (1.134,4)	194,4 (180,9)	823,4 (849,1)

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** in Höhe von 1.012,1 Mio. EUR (im Vorjahr 856,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten mit 844,8 Mio. EUR, erhaltene Zahlungen der Nutzer für vereinbarte zukünftige Mieterinvestitionen mit 144,4 Mio. EUR

sowie erhaltene Zahlungen auf Liegenschaftsverkäufe, bei denen der wirtschaftliche Übergang erst im Jahr 2022 erfolgt, mit 12,2 Mio. EUR.

Bei den **Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften** in Höhe von 901,1 Mio. EUR (im Vorjahr 926,5 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.

Die Gewährung der Darlehen ist in Darlehensverträgen für große und kleine Baumaßnahmen sowie in fünf Einzeldarlehensverträgen vereinbart worden. Die Zinssätze bewegen sich zwischen 1,63 % und 4,50 % p. a. und sind an den jeweils geltenden Zinssatz für Kredite des Bundes mit 30-jähriger Laufzeit angelehnt. Die Tilgungssätze liegen in der Regel bei 1,8 % p. a., lediglich bei vier Darlehen bei 1,6 %, 2,03 %, 2,3 % bzw. 2,6 % p. a. Die Tilgung beginnt entweder bereits mit dem Zeitpunkt der Inanspruchnahme oder richtet sich nach dem Zeitpunkt der ersten Mietzahlung nach frühestens fünf Jahren.

Im Geschäftsjahr wurde die Tilgung für dreizehn Darlehen fortgesetzt.

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** in Höhe von 35,0 Mio. EUR (im Vorjahr 32,0 Mio. EUR) wird im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der GESA GmbH aus Kontenclearing mit 30,0 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 62,8 Mio. EUR (im Vorjahr 64,2 Mio. EUR), die erhaltenen Kautionen in Höhe von 25,8 Mio. EUR (im Vorjahr 25,5 Mio. EUR) die Verbindlichkeiten gegenüber den Mandaten und den Fiskalerbschaften aus Kontenclearing mit insgesamt 22,1 Mio. EUR (im Vorjahr 18,5 Mio. EUR) sowie die Sicherheitseinbehalte in Höhe von 11,7 Mio. EUR (im Vorjahr 11,3 Mio. EUR) enthalten.

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 146,9 Mio. EUR (im Vorjahr 134,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Vorauszahlungen für Mieten mit 94,3 Mio. EUR (im Vorjahr 81,9 Mio. EUR), die Abgrenzung der erhaltenen Zahlungen über die Laufzeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bundesforst mit 31,4 Mio. EUR (im Vorjahr 29,4 Mio. EUR) sowie die Kostenerstattung des BMVg der Jahre 2020 bis 2026 im Zusammenhang mit dem Übergang des ehemaligen Truppenübungsplatzes Wittstock in die zivile Verwaltung der Bundesanstalt mit 6,7 Mio. EUR (im Vorjahr 8,0 Mio. EUR).

9. Passive latente Steuern

Die in der Bilanz saldiert ausgewiesenen **passiven latenten Steuern** in Höhe von 63 TEUR (Vorjahr 83 TEUR) 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 2021

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

	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	5.074,9	4.957,9
Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	257,4	253,3
Erlöse aus Dienstleistungen	76,0	80,9
Baukostenzuschüsse	36,2	47,3
Erlöse Geschäftsbereich Bundesforst	24,3	18,5
Erlöse aus Geschäftsbesorgung	1,7	1,4
Sonstige Erlöse	15,6	4,8
	5.486,1	5.364,1

Der Anteil der Mieterlöse des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) aus Vermietung und Verpachtung beträgt für das Geschäftsjahr 2021 4.386,0 Mio. EUR (Vorjahr 4.203,0 Mio. EUR), davon Bundeswehr 2.700,0 Mio. EUR (Vorjahr 2.641,0 Mio. EUR), und ist in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erlöse in Höhe von insgesamt 40,1 Mio. EUR (im Vorjahr 27,8 Mio. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Erlösen aus Vermietung und Verpachtung.

Die Erlöse aus Geschäftsbesorgung betreffen die im Geschäftsjahr 2021 entstandenen Personalaufwendungen für das Bundesamt für zentrale Dienste und offene Vermögensfragen (BADV) mit 1,6 Mio. EUR (im Vorjahr 1,4 Mio. EUR) und für die obersten Bundesbehörden mit 134 TEUR (im Vorjahr 71 TEUR).

Die **Bestandsveränderungen** ergeben sich insbesondere aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (vor allem noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 85,2 Mio. EUR (im Vorjahr 65,7 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 200,8 Mio. EUR (im Vorjahr 351,9 Mio. EUR) und Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen in Höhe von 59,2 Mio. EUR (im Vorjahr 80,2 Mio. EUR) ausgewiesen. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (174,8 Mio. EUR), insbesondere der Rückstellung für Grundstücksbelastungen mit 108,9 Mio. EUR, der Rückstellung für Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke mit 40,5 Mio. EUR, der Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften mit 6,3 Mio. EUR, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden, der Rückstellung für hoheitliche Beistandsleistungen der Sparte FM mit 6,0 Mio. EUR und der Rückstellung für verbilligte Abgabe von Grundstücken für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gemäß Haushaltsvermerk mit 4,5 Mio. EUR, sowie aus Werterhöhungen im Umlaufvermögen insbesondere aufgrund von Zuschreibungen

der in den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen (16,8 Mio. EUR). Die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen betreffen insbesondere die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften mit 18,5 Mio. EUR, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden, die Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben in Höhe von 12,5 Mio. EUR, die Rückstellung für Forstdienstleistungen in Höhe von 12,5 Mio. EUR und die Rückstellung für Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken in Höhe von 4,6 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen für veräußerte Grundstücke** in Höhe von 118,2 Mio. EUR (im Vorjahr 84,6 Mio. EUR) beinhalten Buchwertabgänge der Grundstücke zum Verkauf (67,2 Mio. EUR, im Vorjahr 59,8 Mio. EUR), Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für Altlastenaufgaben BvS (24,7 Mio. EUR, im Vorjahr 3,3 Mio. EUR) und für Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke (15,2 Mio. EUR, im Vorjahr 10,5 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten des Verkaufs wie Makler- und Notargebühren.

Die Aufwendungen für veräußerte Grundstücke enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 10,5 Mio. EUR (im Vorjahr 7,7 Mio. EUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf Verlusten aus dem Abgang von Grundstücken des Umlaufvermögens ohne Erlös mit 5,3 Mio. EUR (im Vorjahr 1,4 Mio. EUR) und nachträglichen Kosten des Verkaufs mit 4,9 Mio. EUR (im Vorjahr 5,2 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** in Höhe von 2.179,7 Mio. EUR (im Vorjahr 2.078,2 Mio. EUR) betreffen vor allem die Kosten der Hausbewirtschaftung (1.146,3 Mio. EUR, im Vorjahr 971,5 Mio. EUR), Instandhaltungsaufwendungen (701,9 Mio. EUR, im Vorjahr 709,2 Mio. EUR), die Aufwendungen für Verwaltungskostenerstattungen der Bauverwaltungen der Länder (84,1 Mio. EUR, im Vorjahr 80,5 Mio. EUR) sowie die Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (154,5 Mio. EUR, im Vorjahr 214,5 Mio. EUR) und zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen (53,8 Mio. EUR, im Vorjahr 55,7 Mio. EUR). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 63,7 Mio. EUR (im Vorjahr 65,5 Mio. EUR).

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

	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Löhne und Gehälter	278,6	260,5
Besoldungen	63,1	65,3
Sonstiger Personalaufwand, u. a. Zuführung zu der / abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Urlaub und Gleitzeitüberhänge	2,0	6,2
	343,7	332,0
Soziale Abgaben	55,8	51,5
Aufwendungen für Altersversorgung	38,6	38,3
	94,4	89,8
	438,1	421,8

Die **Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto aus Rückstellungsbildung nach § 17 Abs. 4 DMBilG** in Höhe von 113,1 Mio. EUR (im Vorjahr 226,5 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 50,9 Mio. EUR, für Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke mit 6,1 Mio. EUR und für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassenen wurden, mit 6,3 Mio. EUR sowie den Inanspruchnahmen der Rückstellungen für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassenen wurden, mit 18,5 Mio. EUR, für Grundstücksbelastungen mit 4,4 Mio. EUR, für Altlastenaufgaben BvS mit 10,8 Mio. EUR und für Forstdienstleistungen mit 5,4 Mio. EUR.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Zuführungen zu Rückstellungen für Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken mit 27,4 Mio. EUR (im Vorjahr 46,5 Mio. EUR), für Forstdienstleistungen mit 17,3 Mio. EUR (im Vorjahr 40,9 Mio. EUR), für hoheitliche Verwaltungsaufgaben mit 36,2 Mio. EUR (im Vorjahr 14,3 Mio. EUR) sowie Aufwendungen für Beratung und Rechtsschutz in Höhe von 41,3 Mio. EUR (im Vorjahr 68,1 Mio. EUR), Verwaltungs- und Kommunikationsaufwendungen mit 14,5 Mio. EUR (im Vorjahr 12,1 Mio. EUR), außerplanmäßige Abschreibungen für Grundstücke und Gebäude im Umlaufvermögen mit 13,0 Mio. EUR (im Vorjahr 7,4 Mio. EUR) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 16,4 Mio. EUR (im Vorjahr 46,8 Mio. EUR) enthalten.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 13,0 Mio. EUR beruhen im Wesentlichen auf der gemäß Haushaltsvermerke mietzinsfreien Überlassung von Gebäuden zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie (8,7 Mio. EUR).

Die periodenfremden Aufwendungen (16,4 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 11,9 Mio. EUR sowie Zahlungsausfälle in Höhe von 2,7 Mio. EUR (im Vorjahr 31,8 Mio. EUR).

Bei den **Erträgen aus Beteiligungen** handelt es sich um die Auszahlung des Restvermögens der bisher unter den Beteiligungen ausgewiesenen Standortentwicklungsgesellschaft Vogelsang GmbH, Aachen aufgrund der Beendigung der Gesellschaft.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind im Wesentlichen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 190,7 Mio. EUR (im Vorjahr 7,6 Mio. EUR) enthalten. Der Abzinsungsertrag des Jahres 2021 resultiert im Wesentlichen aufgrund der Bewertungsänderung bei den Rückstellungen für unentgeltliche Leistungen und betrifft die Abzinsung der Rückstellungen für Forstdienstleistungen in Höhe von 75,6 Mio. EUR, für hoheitliche Verwaltungsaufgaben in Höhe von 71,1 Mio. EUR, für die Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken in Höhe von 26,1 Mio. EUR und für hoheitliche Beistandsleistungen der Sparte FM in Höhe von 6,5 Mio. EUR.

Unter **den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ist insbesondere der Aufzinsungsaufwand für Rückstellungen in Höhe von 172,3 Mio. EUR (im Vorjahr 263,3 Mio. EUR) ausgewiesen. Da die mittel- und langfristigen Rückstellungen mit ihren Barwerten auszuweisen sind, werden sie entsprechend ihrer Restlaufzeiten aufgezinst. Bei im Jahr 2021 erfolgten Zuführungen (zum Barwert) erfolgt die Aufzinsung in den Folgejahren. Der Aufzinsungsaufwand des Jahres 2021 resultiert im Wesentlichen aus den Aufzinsungen der Rückstellung für Grundstücksbelastungen in Höhe von 156,2 Mio. EUR und der Rückstellung für Altlastenaufgaben BvS in Höhe von 13,9 Mio. EUR.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betragen im Jahr 2021 -3,2 Mio. EUR (im Vorjahr 5,5 Mio. EUR). Im Wesentlichen handelt es sich um die Erstattung von Körperschaftsteuer aus Vorjahren für die Betriebe gewerblicher Art.

Bei den **sonstigen Steuern** in Höhe von 16,8 Mio. EUR (im Vorjahr 16,1 Mio. EUR) handelt es sich bis auf 321 TEUR (im Vorjahr 293 TEUR) um Grundsteuern. Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Steuererstattungen in Höhe von 654 TEUR und periodenfremde Steuernachzahlungen von 376 TEUR.

V. Sonstige Angaben

In der Bundesanstalt sind im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt folgende Anzahl an **Beschäftigten**¹ in den einzelnen Bereichen tätig:

Sparte/Querschnittsbereich	2021	2020
	Beschäftigte	Beschäftigte
Vorstandsbereich einschließlich Stäbe	219	192
Facility Management	3.023	2.957
Finanzen/Controlling	204	203
Bundesforst	1.224	1.206
Informationstechnik	136	130
Organisation, Personal	532	543
Portfoliomanagement	333	302
Verkauf	281	280
Verwaltungsaufgaben	302	322
Wohnen	405	293
ohne Spartenzuordnung ²	18	17
	6.677	6.445
Altersteilzeit – Freistellungsphase u. a. Freistellungen	217	210
Auszubildende	237	221
Gesamt	7.131	6.876

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 1,3 Mio. EUR (im Vorjahr 1,7 Mio. EUR) Verpflichtungen bestehen.

Zum 31. Dezember 2021 bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen an eigenen Anlagegegenständen in Höhe von 824,2 Mio. EUR (im Vorjahr 714,7 Mio. EUR), aus Miet-, Leasing- und ähnlichen Verträgen in Höhe von 1.582,7 Mio. EUR (im Vorjahr 1.169,1 Mio. EUR) sowie aus Bestellungen für Kraftfahrzeuge mit 5,0 Mio. EUR (im Vorjahr 4,3 Mio. EUR). Für 2022 geplante Investitionen in Liegenschaften des Anlage- und des Umlaufvermögens betragen 974,6 Mio. EUR. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt eine Abführungsverpflichtung an den Bundeshaushalt in Höhe von 2.345,0 Mio. EUR für das Jahr 2022.

Organe der Bundesanstalt

Verwaltungsrat

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

- Werner Gatzer
Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen
- Vorsitzender des Verwaltungsrates -
- Dr. André Berghegger
Mitglied des Deutschen Bundestages
- stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates -
- Christian Dürr
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Dennis Rohde
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Prof. Dr. Regina Zeitner
Hochschullehrerin
- Dr. Arend Voß
Forstsachverständiger
- Florian Oßner (seit 1. Januar 2021)
Mitglied des Deutschen Bundestages
- Vera Junker (seit 1. Januar 2021)
Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin
- Petra Wesseler (seit 1. Januar 2021)
Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung
- Martin Hohmann (bis 25. Oktober 2021)
Mitglied des Deutschen Bundestages

Als Vorstandsmitglieder sind bestellt:

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

Die Bezüge des Vorstands betrugen im Geschäftsjahr insgesamt 788 TEUR (Dr. Christoph Krupp 297 TEUR, Paul Johannes Fietz 244 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 2021 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 2021 ist auf der Internetseite der Bundesanstalt (www.bundesimmobilien.de) erfolgt.

Anteilsbesitz

Die Gästehaus Petersberg GmbH weist zum 31. Dezember 2021 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 201 TEUR aus. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresfehlbetrag von 767 TEUR erwirtschaftet.

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH weist zum 31. Dezember 2021 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 16,2 Mio. EUR aus. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss von 6,0 Mio. EUR erwirtschaftet.

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 2021 berechnete Gesamthonorar (einschließlich Umsatzsteuer, da die Bundesanstalt diesbezüglich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist) beträgt insgesamt 257 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 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 2021 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.

Die im Geschäftsjahr 2018 abgegebene Patronatserklärung der Bundesanstalt gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht weiter fort. Die im Geschäftsjahr 2020 gegenüber einem weiteren verbundenen Unternehmen abgegebene Patronatserklärung endet am 31. Dezember 2021. Ein finanzielles Risiko besteht, wird aber wertmäßig als gering eingeschätzt.

Folgende als nicht marktüblich anzusehende Geschäfte sind im Jahr 2021 getätigt worden:

Art des Geschäfts im Jahr 2021	Wert in Mio. EUR
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Anlagevermögens vom Bund	273,8
Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Umlaufvermögens vom Bund	10,1
Unentgeltliche Abgaben von Liegenschaften des Umlaufvermögens	0,6
Unentgeltliche Dienstleistungen	50,4
Unentgeltliche Übernahme von Herrichtungskosten der für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen und für Maßnahmen der Bekämpfung der Corona-Pandemie mietzinsfrei überlassenen Grundstücke	17,0

Bonn, den 27. April 2022

Dr. Christoph Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

Anschaffungs- und Herstellungskosten							Aufgelaufene Abschreibungen						Buchwerte	
1.1.2021	Zugänge gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BImAG	entgeltliche Zugänge	Zugänge aus Tausch und Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2021	1.1.2021	Zugänge	Zuschreibungen	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
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														
45.704.576,40	4,00	10.316.743,19	5,00 ⁶⁾	34.406,11	-223.638,57 ¹⁾	55.832.096,13	35.575.936,23	3.743.951,41	0,00	0,00	-218.635,57	39.101.252,07	16.730.844,06	10.128.640,17
45.704.576,40	4,00	10.316.743,19	5,00	34.406,11	-223.638,57	55.832.096,13	35.575.936,23	3.743.951,41	0,00	0,00	-218.635,57	39.101.252,07	16.730.844,06	10.128.640,17
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken														
27.251.281.167,91	186.022.049,86	86.315.437,97	41.993.340,66 ⁷⁾	249.425.343,96	-72.807.459,98 ²⁾	27.742.229.880,38	10.938.176.905,23	1.063.911.160,21	-4.525.550,02	6.656.253,99	-28.224.043,67 ⁴⁾	11.975.994.725,74	15.766.235.154,64	16.313.104.262,68
2. technische Anlagen und Maschinen														
19.508.451,46	0,00	1.298.937,95	0,00	-43.617,26	-471.973,68	20.291.798,47	12.547.662,08	1.460.412,53	0,00	-43.617,26	-471.953,68	13.492.503,67	6.799.294,80	6.960.789,38
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung														
1.949.500.994,84	87.810.987,29	84.344.165,82	40.125,47	33.953.641,83	-18.887.030,16 ³⁾	2.136.762.885,09	918.305.196,19	154.491.070,55	-2.900,78	-6.612.636,73	-14.404.007,99 ⁵⁾	1.051.776.721,24	1.084.986.163,85	1.031.195.798,65
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau														
1.061.992.177,15	0,00	528.498.426,23	0,00	-283.369.774,64	-1.748.738,51	1.305.372.090,23	59.161,41	0,00	0,00	0,00	0,00	59.161,41	1.305.312.928,82	1.061.933.015,74
30.282.282.791,36	273.833.037,15	700.456.967,97	42.033.466,13	-34.406,11	-93.915.202,33	31.204.656.654,17	11.869.088.924,91	1.219.862.643,29	-4.528.450,80	0,00	-43.100.005,34	13.041.323.112,06	18.163.333.542,11	18.413.193.866,45
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. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen														
14.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.000,00	2.000,00	11.999,00	0,00	-11.999,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.001,00
3. Beteiligungen														
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
16.840.038,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.000,00	16.828.038,34	16.778.422,79	0,00	-11.999,00	0,00	0,00	16.766.423,79	61.614,55	61.615,55
30.344.827.406,10	273.833.041,15	710.773.711,16	42.033.471,13	0,00	-94.150.840,90	31.277.316.788,64	11.921.443.283,93	1.223.606.594,70	-4.540.449,80	0,00	-43.318.640,91	13.097.190.787,92	18.180.126.000,72	18.423.384.122,17

¹⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 14,00
²⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 21.867.162,87
³⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 1.216,35
⁴⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 4.912.257,07
⁵⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 597,35
⁶⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 5,00
⁷⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 41.533.101,48

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Liquiditätsrechnung für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2020
	TEUR	TEUR
1. Jahresüberschuss	1.507.930	1.103.696
2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.223.606	1.342.479
3. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	4.062
4. Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-4.528	-1.640
5. Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-5.845	-5.845
6. Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10.185	16.723
7. Abnahme (Vj. Zunahme) der Rückstellungen nach Umbewertung und Berichtigungen	-34.828	205.673
8. Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke	35.795	12.578
9. Abnahme der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	46.257	91.248
10. Zunahme der erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	208.829	129.844
11. Zinsaufwand für Baudarlehen	32.675	33.524
12. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.020.076	2.932.341
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	3.106	2.101
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-4.050
15. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-700.457	-523.067
16. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-10.317	-7.634
17. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-707.668	-532.649
18. Abführung an den Bund	-2.362.000	-2.360.000
19. Gezahlte Zinsen für die vom Bund gewährten Baudarlehen	-32.796	-33.641
20. Auszahlungen für die Tilgung der vom Bund gewährten Baudarlehen	-25.256	-24.448
21. Einzahlungen für Investitionen durch Dritte (Investitionszuschüsse)	19.770	10.628
22. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.400.282	-2.407.462
23. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-87.874	-7.771
24. Finanzmittelbestand zum 1. Januar	1.910.573	1.918.343
25. Finanzmittelbestand am 31. Dezember 2021	1.822.699	1.910.573

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verwahrkonto bei der Bundeskasse	1.753.158	1.838.818
Guthaben bei Kreditinstituten	69.237	71.438
Kassenbestand	303	316
Schecks	1	0
	1.822.699	1.910.573

Bonn, den 27. April 2022

Dr. Christop Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Bundesanstalt	40
2	Wirtschaftsbericht	42
2.1	Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	42
2.2	Geschäftsverlauf	42
2.3	Lage	53
2.3.1	Vermögenslage	53
2.3.2	Finanzlage	56
2.3.3	Ertragslage	57
3	Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	59
3.1	Finanzielle Leistungsindikatoren - Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2021	59
3.2	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	59
4	Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken	62
4.1	Prognosebericht	62
4.1.1	Allgemeine Geschäftsentwicklung	62
4.1.2	Organisatorische Veränderungen	63
4.1.3	Gesetzesänderungen	63
4.1.4	Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)	64
4.1.5	Wohnliegenschaften	64
4.1.6	Konversion, gewerbliche und sonstige Liegenschaften	65
4.1.7	Liegenschaftsverkauf	66
4.1.8	Forstwirtschaftlicher Betrieb und Dienstleistungsbetrieb	66
4.2	Governance Kodex	67
4.2.1	Risikomanagement	67
4.2.2	Compliance und Innenrevision	68
4.3	Chancen und Risiken	68

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. In Wahrnehmung der Rechts- und Fachaufsicht begleitet das BMF die Bundesanstalt auf dem Weg der Weiterentwicklung. Konkretisiert wurde dieser allgemeine Grundsatz 2018 im „Leitplankenpapier“ in Abstimmung zwischen der Bundesanstalt und dem BMF, dessen Umsetzung die Bundesanstalt in 2021 weiterverfolgt hat.

Zu ihren originären Aufgaben gehören insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von den Bundesressorts zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften), die Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum für Bundesbedienstete sowie die Veräußerung nicht betriebsnotwendigen Vermögens des Bundes.

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,
- regionale Arbeitseinheiten Finanzen.

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.

Die Bundesanstalt verwaltet und verwertet das Liegenschaftsvermögen des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen. 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 2021 betreut die Bundesanstalt rund 12.550 im Eigentum befindliche Liegenschaften (Vorjahr: rund 12.700) sowie weitere rund 2.300 (Vorjahr: rund 2.500) Liegenschaften von Rechtsträgern der ehemaligen DDR nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 Einigungsvertrag. Zusätzlich werden rund 1.500 Beteiligungen des Bundes an Gesamthandsgemeinschaften bearbeitet. Zu den vorgenannten Beständen verfügt die Bundesanstalt über etwa 2.000 angemietete Flächen. Diese werden vor allem an Bedarfsträger im Bereich ELM-Klassik weitervermietet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich Beschäftigten (ohne Auszubildende, einschließlich der Beschäftigten in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 6.655 auf 6.894 Beschäftigte erhöht. Von den Beschäftigten sind 3.229 Beschäftigte (47 %) weiblich.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft befindet sich nach dem coronabedingten Einbruch im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 auf Erholungskurs. Das größte Risiko für die weltwirtschaftliche Erholung bleibt jedoch das Pandemiegeschehen. Dies gilt auch für die deutsche Wirtschaft, die ihr Bruttoinlandsprodukt in 2021 um 2,7 % steigern konnte, allerdings noch nicht das Vorkrisenniveau erreichen konnte. Besonders die anhaltenden Lieferengpässe und die Beschränkungen kontaktintensiver Dienstleistungen wirken sich negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Dabei handelt es sich bei den Lieferengpässen um einen krisenbedingten Effekt, der auch die Inflationsrate beeinflusst. Die Inflationsrate lag im Dezember bei 5,3 %, dem höchsten Wert seit fast 30 Jahren.

Die Corona-Pandemie beeinflusst weiterhin die Entwicklung der Immobilienwirtschaft. Allerdings muss der Einfluss nach Assetklassen differenziert betrachtet werden. Während der Markt für Wohnimmobilien von den Einflüssen der Pandemie im Wesentlichen unbeeinflusst ist, sind die Auswirkungen auf Gewerbeimmobilien teilweise deutlich zu spüren. Zu den Krisengewinnern zählen die Logistikimmobilien, da die Nachfrage beispielsweise durch das anhaltende Wachstum im E-Commerce weiter gestiegen ist. Der Markt für Büroimmobilien befindet sich auf Erholungskurs. Die Diskussion um Home-office-bedingte Flächeneinsparungen ist im Geschäftsjahr 2021 bereits abgeflacht. Weiterhin besonders durch die Corona-Pandemie betroffen sind hingegen die Hotel- und Einzelhandelsimmobilien. Die Bauwirtschaft ist auch im Geschäftsjahr 2021 nur marginal von der Corona-Pandemie betroffen, allerdings haben sich für bestimmte Baumaterialien Lieferengpässe und dadurch bedingt Preissteigerungen ergeben.

Im Wohnungsbau reicht die Bautätigkeit der vergangenen Jahre nicht aus, um den Bedarf an preiswertem Wohnraum zu decken. Dies gilt insbesondere für Wohnraum in Städten mit Bevölkerungszuwachs. So wurden im Jahr 2020 rund 306.000 Wohnungen fertiggestellt. Nach der empirica-Wohnungsmarktprognose 2021/22 werden jährlich 300.000 bis 400.000 Neubauwohnungen benötigt.

2.2 Geschäftsverlauf

Trotz der anhaltenden Pandemie wurde der Geschäftsverlauf der Bundesanstalt auch im zweiten Jahr der Pandemie davon nicht wesentlich beeinflusst. Dabei konnte der Geschäfts- und Liegenschaftsbetrieb aufrechterhalten und hohe Infektionszahlen unter den Beschäftigten verhindert werden.

Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)

Die dienstlich genutzten Liegenschaften im Eigenbestand weisen rund 36.000 Gebäude auf. Die Brutto-Grundfläche (BGF) dieser Liegenschaften beträgt 43,1 Mio. m². Mieterlöse werden in Höhe von 4,38 Mrd. EUR (Vorjahr: 4,19 Mrd. EUR) erzielt. 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 382,8 Mio. EUR (Vorjahr: 456,4 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2021 wurden Mieterlöse in Höhe von 1,68 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,56 Mrd. EUR) generiert. Hierin enthalten sind Mieterlöse aus angemieteten Liegenschaften mit Anmietkosten in Höhe von 468,3 Mio. EUR (Vorjahr: 357,4 Mio. EUR). Die höchsten Erlöse erzielten die Vermietungen an die Bundespolizei (210,1 Mio. EUR), die Generalzolldirektion (182,8 Mio. EUR) und den Bundesnachrichtendienst (131,3 Mio. EUR).

Der Aufwand im Bereich der Bewirtschaftung hat sich um 48,6 Mio. EUR von 471,4 Mio. EUR im Jahr 2020 auf 520,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021 erhöht. Dies ist unter anderem auf die deutlich gestiegenen Energiekosten zurückzuführen. Der Bauunterhalt beläuft sich auf 302,5 Mio. EUR (Vorjahr: 289,8 Mio. EUR). Der Großteil des Bauunterhalts wurde für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften aufgewendet.

Darüber hinaus wurden bei den ELM-Klassik-Liegenschaften Investitionen in Höhe von 539,2 Mio. EUR (Vorjahr: 369,8 Mio. EUR) durchgeführt, wovon 427,1 Mio. EUR (Vorjahr: 335,5 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 20,6 Mio. EUR (Vorjahr: 29,4 Mio. EUR) auf den Ersatz von gebäudebezogenen technischen Anlagen entfallen. Die Bauinvestitionen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 91,6 Mio. EUR gesteigert werden. Die höchste Bauinvestitionsleistung wurde 2021 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 81,5 Mio. EUR realisiert. Für das Bundespolizeipräsidium in Potsdam wurde eine Liegenschaft für rund 80 Mio. EUR angekauft.

Insbesondere die Personalzuwächse bei den Sicherheitsbehörden wie dem Zoll, der Bundespolizei (BPOL), dem Bundeskriminalamt (BKA), dem Bundesamt für Verfassungsschutz (BfV) und dem Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) lassen in den kommenden Jahren eine weitere Steigerung der Bauinvestitionstätigkeit erwarten. Beispielhaft sind hier die Planungen für diverse Aus- und Fortbildungsstandorte für die BPOL und den Zoll sowie elf Einsatztrainingszentren, die bundesweit kurzfristig errichtet werden sollen. Aktuell ist ein Investitionsvolumen großer Baumaßnahmen für die Sicherheitsbehörden von insgesamt 1 Mrd. EUR eingeplant.

Darüber hinaus haben die Obersten Bundesbehörden am Standort Berlin weiterhin einen zunehmenden Flächenbedarf. Daher befinden sich über die laufenden Bauprojekte hinaus Erweiterungsbauten für das Auswärtige Amt (AA), das Bundesministerium des Innern und für Heimat (BMI) und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMU) im Planungsstadium. In Vorbereitung sind weitere Baumaßnahmen für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS), das Bundesministerium der Finanzen sowie für das Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ). Dabei schöpft die Bundesanstalt das Liegenschaftspotenzial der vorhandenen Bauflächen vollständig aus. Auch ursprünglich als Vorratsflächen geplante Büroflächen sind bereits vor ihrer Fertigstellung komplett zur Bedarfsdeckung für Bundesministerien vorgesehen, wie z. B. die denkmalgeschützten Gebäude in der Mauerstraße für das BMG und das BMFSFJ.

Das Projekt zur Erfassung der Merkmale zur Barrierefreiheit und zur Erfassung der Gebäudeflächen hat wie geplant zu Beginn des Jahres 2020 mit der Erfassung der bundeseigenen Liegenschaften begonnen. Die Erfassung der Merkmale zur Barrierefreiheit konnte bis zum Sommer 2021 abgeschlossen werden. Die Erfassung der Gebäudeflächen wurde zum überwiegenden Teil aufgrund von nicht vorhandenen Kapazitäten auf Seiten der externen Dienstleister erst ab dem Sommer 2021 durchgeführt und wird im Jahr 2023 abgeschlossen.

ELM-Bundeswehr

Im Teilportfolio der Bundeswehrliegenschaften wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,44 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,31 Mrd. EUR) erzielt. Mieterlöse werden in Höhe von 2,69 Mrd. EUR generiert (Vorjahr: 2,64 Mrd. EUR).

Für den baulichen Unterhalt der durch die Bundeswehr genutzten Liegenschaften setzt die Bundesanstalt im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 369,5 Mio. EUR (Vorjahr: 363,1 Mio. EUR) ein. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften.

Die Investitionen belaufen sich auf 67,3 Mio. EUR (Vorjahr: 100,1 Mio. EUR), wovon 35,3 Mio. EUR (Vorjahr: 66,5 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 31,8 Mio. EUR (Vorjahr: 32,7 Mio. EUR) auf Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen entfallen. Von der Bauinvestitionstätigkeit entfallen u. a. 3,2 Mio. EUR auf den Ersatz- und Erweiterungsbau des Bildungszentrums der Bundeswehr in Mannheim.

Der eher geringe Anteil an Bauinvestitionen in diesem Teilportfolio ist im Vergleich zum Bauinvestitionsanteil im ELM-Klassik darauf zurückzuführen, dass gemäß Dachvereinbarung investive militärische Baumaßnahmen durch das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) als eigenfinanzierte Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierdurch sind unentgeltliche Übernahmen in das Anlagevermögen von insgesamt 113,4 Mio. EUR zu verzeichnen.

Wohnliegenschaften

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Hierfür verfügt die Bundesanstalt im Teilportfolio Wohnen über 38.134 eigene Wohnungen (Vorjahr: 37.993). Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Integration der Verwaltung der fremdverwalteten Wohnungen abgeschlossen. Darin enthalten sind auch rund 1.800 Wohnungen aus den Liegenschaften des Westvermögens. Um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, kauft die Bundesanstalt Wohnungsbelegungsrechte an. Dadurch verfügt die Bundesanstalt neben den eigenen Wohnungen über rund 26.500 Belegungsrechte an Wohnungen im Eigentum Dritter.

Das Teilportfolio Wohnen erzielt wegen der hohen Bauunterhaltungsmaßnahmen einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 55,9 Mio. EUR (Fehlbetrag Vorjahr: 3,9 Mio. EUR). Die Erlöse aus der Vermietung betragen im Teilportfolio Wohnen 212,1 Mio. EUR und liegen leicht über dem Vorjahresniveau (210,6 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 2021 12,7 %. Gegenüber dem Vorjahr ist damit die Quote um 3,2 Prozentpunkte angestiegen. Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in größeren Wohnanlagen.

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 2021 sind Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von 148,0 Mio. EUR umgesetzt worden und liegen somit leicht über dem Vorjahresniveau (146,3 Mio. EUR). Im Fokus stehen hierbei die Sanierung und Modernisierung sowie die Herrichtung der Mietobjekte bei Mieterwechsel.

Die Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftung belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 73,4 Mio. EUR (Vorjahr: 73,5 Mio. EUR).

Zusätzlich zur Herrichtung des Wohnungsbestandes bildet der Neubau von Wohnungen einen Schwerpunkt. Für die Wohnraumoffensive hat die Bundesanstalt auf der Grundlage der durchgeführten Potenzialanalyse ein Wohnungsneubauprogramm aufgelegt. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren durch Nachverdichtung, Aufstockung und Neubau auf unbebauten Flächen 6.000 bis 8.000 Wohnungen auf den Liegenschaften der Bundesanstalt entstehen. Seit dem Jahr 2018 hat die Bundesanstalt 56 Neubauwohnungen fertiggestellt und mit dem Bau von 920 weiteren Wohnungen begonnen. Das Wohnungsneubauprogramm enthält rd. 2.000 weitere Wohnungen mit einem Fertigstellungstermin bis Ende 2024. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Investitionen für Neubauprojekte und zur Bestandsentwicklung in Höhe von 61,2 Mio. EUR (Vorjahr: 27,6 Mio. EUR) getätigt.

Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Das äußerst heterogene Portfolio besteht hauptsächlich aus großflächigen Konversionsliegenschaften sowie unbebauten Kleinflächen.

Aufgrund der militärischen Vornutzung der Konversionsflächen und der damit verbundenen potentiellen Belastung der Immobilien und Grundstücke mit Kontaminationen oder Kampfmitteln, liegen unterschiedliche Ausgangssituationen für eine mögliche Schaffung von zivilem Planungsrecht durch die Kommunen vor. Unter Berücksichtigung dieses Aspektes und der Marktfähigkeit der Liegenschaften werden unterschiedliche Entwicklungsstrategien verfolgt. Diese dienen vor allem einer nachhaltigen Folgenutzung, wobei hier neben der dienstlichen Nutzung der ELM-Klassik Ressorts auch Potenziale für eine zukünftige Nutzung als Wohnbauflächen ausgeschöpft werden. In 2021 wurden wie im Vorjahr vielfältige vorbereitende Maßnahmen (u. a. Planungsrecht, Medientrennung, Abbruch) für die Immobilienentwicklung im Zuge der Wohnraumschaffung durchgeführt. Um den Leerstand zu reduzieren, wurde im Geschäftsjahr 2021 ein spartenübergreifendes Leerstandmanagement eingerichtet und es wurden Entwicklungsziele und Verantwortlichkeiten für den Gebäudeleerstand festgelegt.

Das Teilportfolio erzielt einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 48,2 Mio. EUR (Fehlbetrag Vorjahr: 89,9 Mio. EUR). Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung belaufen sich in 2021 auf 33,1 Mio. EUR (Vorjahr: 37,4 Mio. EUR). Die rückläufigen Erträge resultieren aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Der Bewirtschaftungsaufwand beträgt im betrachteten Geschäftsjahr 24,7 Mio. EUR (Vorjahr: 29,2 Mio. EUR). Der Bauunterhalt hat sich von 58,9 Mio. EUR im Vorjahr auf 37,1 Mio. EUR in 2021 weiter reduziert. Die gesunkenen Aufwendungen in Höhe von 21,8 Mio. EUR sind vor allem auf geringere Aufwendungen in Höhe von 16,8 Mio. EUR für die Erstherrichtung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen zurückzuführen.

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 2021 wesentlich zum Verkaufsergebnis bei. Mit 241,5 Mio. EUR liegt der Gesamterlös aus Verkäufen geringfügig unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 249,0 Mio. EUR).

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, inklusive Verkauf von Dritteigentum (z. B. BADV-Liegenschaften), beträgt insgesamt 1.055 (Vorjahr: 1.091) und umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von 1.108 ha. Verkäufe an Gebietskörperschaften tragen mit einem Verkaufserlös von über 140 Mio. EUR ganz wesentlich zu diesem Ergebnis bei.

Erlöse aus dem Verkauf von Konversionsliegenschaften sind in Höhe von rund 120 Mio. EUR erzielt worden (Vorjahr: 100 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 335 ha) sind realisiert worden:

- | | |
|--|---------------|
| • Kiel-Holtenau, Gelände Marinefliegergeschwader 5 | 29,3 Mio. EUR |
| • Niederkrüchten, Javelin Barracks | 27,0 Mio. EUR |
| • Heidelberg, Sickingenstraße | 22,2 Mio. EUR |
| • Bitburg, NATO - Flugplatz | 12,9 Mio. EUR |

Auf der Grundlage eines Haushaltsvermerks können seit 2015 Konversionsliegenschaften 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. Das Gesamtvolumen für diese Verbilligungstatbestände ist auf 100 Mio. EUR begrenzt. Die in 2018 beschlossene Erweiterung des Haushaltsvermerks auf alle entbehrlichen Liegenschaften der Bundesanstalt hat sich auch in 2021 auf die Höhe der gewährten Verbilligungen ausgewirkt. In 2021 sind dafür 11,5 Mio. EUR in Anspruch genommen worden.

Darüber hinaus kann die Bundesanstalt ohne eine Begrenzung des Volumens laut Haushaltsvermerk im Rahmen der Wohnraumoffensive Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus verbilligt veräußern. Hierfür sind in 2021 rund 6,3 Mio. EUR verwendet worden. Damit konnte in 2021 durch die verbilligte Veräußerung entbehrlicher Liegenschaften der Bau von 288 öffentlich geförderten Wohnungen angestoßen werden.

Seit 2015 sind Gesamtverbilligungen in Höhe von 201,0 Mio. EUR in Anspruch genommen worden.

Die Erlöse für Verkäufe aus land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 6,7 Mio. EUR. Es sind insgesamt rund 243 Verkaufsvorhaben umgesetzt und dabei eine Fläche von rund 233 ha veräußert worden.

Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen

Die Bundesanstalt überlässt aufgrund des Haushaltsgesetzes Grundstücke den Ländern und Gemeinden mietzinsfrei, soweit und solange diese der Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen dienen und erstattet den Bedarfsträgern die auf diesen Liegenschaften entstandenen Erstinstandsetzungs- und Erschließungskosten (Herrichtungskosten). Die Bedarfsträger sind verpflichtet, für jede mietzinsfrei überlassene Liegenschaft eine verbindliche Bestätigung zur Auslastung und bedarfsgerechten Nutzung abzugeben. Die genutzte Auslastung muss zumindest 30 % der Gesamtunterbringungs-kapazität betragen.

Zum 31. Dezember 2021 sind 256 (Vorjahr: 270) Liegenschaften einschließlich Mitbenutzungen den Bedarfsträgern überlassen. Es werden damit 52.692 (Vorjahr: 58.309) Unterbringungsplätze auf Liegenschaften der Bundesanstalt zur Verfügung gestellt. In 2021 wurden Herrichtungskosten einschließlich Kosten für Rückbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt rund 22,4 Mio. EUR erstattet.

Aufgrund der mietzinsfreien Überlassung belaufen sich die nicht vereinnahmten Nettokaltmieten in 2021 auf 32,3 Mio. EUR (Vorjahr: 34,3 Mio. EUR). Der Mietwert vormals leerstehender mietzinsfrei überlassener Liegenschaften beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 36,3 Mio. EUR (Vorjahr: 39,4 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.

Die Regelungen des Haushaltsvermerks zur Bereitstellung von Liegenschaften zur Asylunterbringung wurden durch einen weiteren Haushaltsvermerk auf Liegenschaften ausgeweitet, bei denen Bedarfsträger im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Corona-Pandemie (z. B. für Impfzentren oder Lager) Liegenschaften der Bundesanstalt benötigen. Zum Jahresende sind 28 Liegenschaften oder Teilflächen für solche Zwecke überlassen worden. Die Herrichtungskosten belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 0,4 Mio. EUR.

Bundesforst

Das Kerngeschäft des Bundesforstes ist die forst- und naturschutzfachliche Betreuung von rund 351.000 ha Flächen der Streitkräfte und Bundesverwaltungen. Des Weiteren bewirtschaftet der Bundesforst ca. 100.000 ha Geschäftsliegenschaften der Bundesanstalt und betreut rund 121.000 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 allen beteiligten Behörden und Einsatzkräften zu koordinieren.

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

Im Geschäftsjahr 2021 sind im Bereich der hoheitlichen und gewerblichen Dienstleistungen 73,3 Mio. EUR (Vorjahr: 78,8 Mio. EUR) vereinnahmt worden. Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus sonstigen Dienstleistungen, Gestattungsentgelten und sonstigen Zuweisungen belaufen sich die Entgelte im Dienstleistungsbereich auf insgesamt 81,7 Mio. EUR (Vorjahr: 86,7 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2021 liegt der Holzeinschlag bei rund 600.000 Erntefestmetern (Vorjahr: 542.000 Erntefestmeter). Aufgrund des Überangebotes an Holz, verursacht durch extreme Trockenheit und Schädlingsbefall, blieben die Holzpreise bis in den Herbst 2021 auf sehr niedrigem Niveau. Erst zum Winter hin stiegen vor allem im Stammholzbereich die Nachfrage und in Folge dessen auch die Holzpreise. Aufgrund dessen und wegen der relativ geringen Einschlagsmenge liegen die Holzerlöse mit 16,3 Mio. EUR zwar über den Erlösen von 2020 mit 12,1 Mio. EUR, aber noch deutlich unter den sonst üblichen Einnahmen in Höhe von 30,0 bis 40,0 Mio. EUR. Darüber hinaus stiegen die Erlöse aus dem Verkauf von Wild, Nebenprodukten und sonstigen Forstprodukten von 1,4 Mio. EUR im Vorjahr nur geringfügig auf 1,6 Mio. EUR in 2021 an. Somit wurden im Geschäftsjahr 2021 Gesamterlöse in Höhe von 17,9 Mio. EUR (Vorjahr: 13,5 Mio. EUR) für Waldprodukte erzielt.

Ende 2020 sind in Sachsen und Brandenburg die ersten Fälle der Afrikanischen Schweinepest (ASP) in Deutschland u. a. auch in direkter Nähe des Truppenübungsplatzes Oberlausitz aufgetreten. Die ASP verbreitete sich in den östlichen und südöstlichen Landkreisen Brandenburgs sowie in Sachsen weiter. Außerdem wurden in 2021 erste Fälle von ASP bei Wildschweinen im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. Bei der Schweinepest handelt es sich um eine ursprünglich aus Afrika stammende hoch ansteckende anzeigepflichtige Tierseuche, die sich in den letzten Jahren bereits in Osteuropa ausgebreitet hat. Die Afrikanische Schweinepest ist für den Menschen ungefährlich, befällt aber in gleichem Maße Haus- wie Wildschweine. Die Bekämpfung erfolgt analog der klassischen Schweinepest durch Verordnung der Veterinärbehörden, um die weitere Ausbreitung zu verhindern. Befallene Gebiete werden teilweise großräumig eingezäunt und es bestehen Kontakt- und Quarantäneregeln, wodurch die normale Nutzung der Flächen deutlich eingeschränkt wird.

Erneuerbare Energien

Die Bundesanstalt unterstützt den Ausbau der Erneuerbaren Energien, indem sie geeignete Grundstücke für die Nutzung solcher Energieformen bereitstellt. Im Jahr 2021 wurden 20 Potenzialliegenschaften für die Nutzung mit Anlagen zur Gewinnung von Wind- oder Sonnenenergie am Markt angeboten. Seit 2011 sind insgesamt 114 Optionsverträge mit einem möglichen finanziellen Volumen von rund 177 Mio. EUR abgeschlossen worden. Die Einnahmen werden dann erzielt, wenn es den Vertragspartnern gelingt, ihre Planungen in dem zum Vertragsabschluss absehbaren Umfang zu realisieren. Das Nutzungsentgelt wird fällig, wenn die Anlagen errichtet und in Betrieb genommen sind. Dies ist bisher bei 46 Verträgen der Fall. Aus diesen Verträgen zu Anlagen in Betrieb ist über die Festlaufzeit von 20 bis 25 Jahren mit Einnahmen aus Nutzungsentgelten in Höhe von insgesamt rund 74 Mio. EUR auszugehen.

Auch Dachflächen der Wohn- und Dienstgebäude der Bundesanstalt sollen zur Stromgewinnung durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) genutzt werden. Dazu untersucht die Bundesanstalt u. a. im Rahmen ihrer Instandhaltungsstrategie die Eignung des eigenen Portfolios und wird festgestellte Potenzialflächen für Photovoltaik nutzen. Bei aktuellen Planungen zu Neubauvorhaben und bei Grundinstandsetzungen von Wohn- und Dienstliegenschaften mit entsprechendem Solarpotenzial werden PV-Anlagen vorgesehen, auch um die hohen energetischen Gebäudestandards für Neubauvorhaben und für Grundinstandsetzungen zu erreichen.

Für Dienstliegenschaften der Bundesanstalt wird derzeit ein Nutzungsmodell zur Errichtung bundesanstaltseigener PV-Anlagen entwickelt. Außerdem werden flankierend bereits jetzt Dachflächen zur Errichtung und zum Betrieb von PV-Anlagen auf Basis von Gestattungsverträgen am Markt angeboten (Dachverpachtungsmodell).

Kontaminationsmanagement

Zur Vertiefung der Zusammenarbeit bei der Kampfmittelerkundung und -räumung hat die Bundesanstalt 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 rd. 155 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.

Der etwa 12.000 ha große ehemalige sowjetische Truppenübungsplatz Wittstock (Brandenburg) 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 wurden 5.277 Stück Streumunition gefunden und 438 ha Streumunitionsverdachtsflächen (rund 40 %) geräumt. Auf Grundlage aktueller Prognosen werden die Gesamtkosten der Maßnahme bis 2025 auf 159,1 Mio. EUR (Vorjahr: 127,3 Mio. EUR) geschätzt. Die Mehrkosten ergeben sich aus dem erhöhten technischen Räumaufwand und dem damit verbundenen zusätzlichen Personalbedarf 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) wurde fortgeführt. Nach Abschluss des Programms werden rund 97,8 % der gesamten Grundstücksfläche der Bundesanstalt bewertet sein. Insgesamt sind seit 2007 rund 83,3 % der Grundstücksfläche im Eigentum der Bundesanstalt bewertet worden.

Die Bearbeitung der Kontaminationssachverhalte mit ÖRV führte in 2021 dazu, dass für 171 Fälle die rückstellungsrelevanten Risiken vollständig ausgeräumt werden konnten. In weiteren 1.410 Fällen wurden rückstellungsrelevante Risiken im Rahmen der Erst-/Neubewertung erfasst bzw. konkretisiert. Insgesamt sind der Bundesanstalt zum Jahresabschluss 3.468 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 erfassbar und seit 2013 auf Bundesflächen in Bearbeitung. Die fachliche Bewertung der Informationen zu PFC erfolgt im Rahmen der Erstbewertung bzw. Neubewertung und gliedert sich in die bestehende Bewertungssystematik für Altlasten ein. Aufgrund der fortschreitenden Bearbeitung von PFC-Kontaminationen sind Sanierungskosten nunmehr für einzelne Projekte darstellbar. Bisher bundesweit nicht einheitliche toxikologische Bewertungsgrundlagen wurden im Entwurf der 2023 in Kraft tretenden Mantelverordnung harmonisiert, sodass auch die Mindestanforderungen an eine einheitliche Gefährdungsbeurteilung gegeben sind. Vor dem Hintergrund der bundesweit zunehmenden Erfahrungen bei der Untersuchung und Sanierung (Sicherung) von PFC-Schäden ist zu erwarten, dass mit Inkrafttreten der Mantelverordnung und der neuen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als deren Bestandteil und in deren Folge abnehmenden Planungsunsicherheiten, die Risikovorsorge für weitere einzelne Projekte konkretisiert werden kann. Bis dahin 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 2021 zu dem Ergebnis, dass fünf Verpflichtungen vollständig erfüllt werden konnten. Weitere 60 Verpflichtungen sind konkretisiert. Insgesamt bestehen zum Jahresabschluss noch 86 Verpflichtungen.

Anfang 2021 hatte der Freistaat Thüringen den Bund und die Bundesanstalt auf eine Kostenbeteiligung an den Folgen des Kaliabbaus verklagt. Am Ende des Geschäftsjahres 2021 erging das Urteil des Oberverwaltungsgericht Weimar, wodurch der Freistaat Thüringen weiterhin verpflichtet ist, die Kosten für die Sicherung der Kalibergwerksanlagen zu tragen.

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.

Insbesondere die US-Streitkräfte melden vermehrt Liegenschaftsbedarf zur Einrichtung neuer Stützpunkte bzw. zum Ausbau bestehender US-Einrichtungen an. Die Liegenschaftsanforderungen tragen vornehmlich der veränderten sicherheitspolitischen Lage in Europa Rechnung. Die britischen Streitkräfte haben ihre ursprüngliche Absicht aufgegeben, sich vollständig aus Deutschland zurückzuziehen. Sie beabsichtigen die weitere dauerhafte Nutzung von Truppenübungsplätzen, insbesondere des Truppenübungsplatzes Senne inklusive angrenzender Kasernen, sowie von rund 470 Wohneinheiten.

Die Verhandlungen über eine Pauschalvereinbarung über die bisher noch nicht abgerechneten, von den britischen Streitkräften genutzten Liegenschaften wurden im Jahr 2021 wieder aufgenommen.

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 2021 hat die Bundesanstalt in diesem Zusammenhang Zahlungen in Höhe von insgesamt 7,2 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 Kriegsfolgesgesetz

Durch Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages beteiligt sich der Bund in den Jahren 2015 bis 2019 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. Da die Länder die bereitgestellten Haushaltsmittel in den ersten Abrechnungsjahren nicht verausgaben konnten, hat der Haushaltsausschuss im November 2020 beschlossen, den Abrechnungszeitraum nochmals um zwei Jahre bis 2023 zu verlängern. Mit Stand Dezember 2021 hat der Bund den Ländern rd. 33,0 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 Rüstungsalblastenstandorts 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.

Rückabwicklung von Zivilschutzanlagen (öffentlichen Schutzräumen)

Mit Verwaltungsvereinbarung vom 1. September 2020 übertrug das 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. Zum Stand Ende Dezember 2021 sind noch rund 700 Anlagen abzuwickeln.

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. Von diesen Flurstücken werden nach aktuellem Kenntnisstand voraussichtlich 5 % bis 10 % der Bundesanstalt zuzuordnen sein. Zum Stand 31. Dezember 2021 hat die Bundesanstalt die Prüfung von rund 67.000 Flurstücken abgeschlossen. Das BADV hat der Bundesanstalt bis Ende 2021 rund 4.000 Flurstücke zugeordnet.

Richtlinienkompetenz in Zusammenhang mit dem Verkehrswegebau

Die Bundesanstalt verfasst 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. Aufgrund dieser fachlichen Kompetenz erstellen die Gutachter der Bundesanstalt bundesweit gegen Kostenerstattung in vielen Fällen die Entschädigungsgutachten für Straßenbauprojekte und tragen so zum rechtssicheren und zügigen Ausbau der Verkehrsinfrastruktur 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	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.731	0,1	10.129	0,0	6.602
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	15.766.235	72,9	16.311.648	74,4	-545.413
Übriges Sachanlagevermögen	2.397.098	11,1	2.101.546	9,6	295.553
Finanzanlagen	62	0,0	62	0,0	0
Summe Anlagevermögen	18.180.126	84,1	18.423.384	84,0	-243.258
Umlaufvermögen					
Grundstücke zum Verkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen Verkauf)	553.995	2,6	606.194	2,8	-52.200
Vorräte	816.307	3,8	730.004	3,3	86.302
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	173.636	0,8	207.699	0,9	-34.063
Übrige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und Rechnungsabgrenzungsposten	68.583	0,3	52.597	0,2	15.985
Flüssige Mittel	1.822.699	8,4	1.910.573	8,7	-87.874
Summe Umlaufvermögen	3.435.219	15,9	3.507.068	16,0	-71.849
Gesamtvermögen (ohne Sonderverlustkonto)	21.615.345	100,0	21.930.452	100,0	-315.107
Passiva					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital					
Grundkapital und Rücklagen <u>abzüglich</u> SVK	14.598.176	67,5	15.189.471	69,3	-591.295
Summe Eigenkapital	12.900.125	59,7	13.378.693	61,0	-478.568
Sonderposten für Investitionszuschüsse	106.022	0,5	92.097	0,4	13.925
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	4.953.590	22,9	4.976.436	22,7	-22.846
Erhaltene Anzahlungen	579	0,0	913	0,0	-334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.285	0,0	0	0,0	1.285
Baudarlehen des Bundes	765.967	3,5	792.500	3,6	-26.533
Sonstige Verbindlichkeiten	55.488	0,3	55.729	0,3	-241
Summe langfristiges Fremdkapital	5.776.908	26,7	5.825.577	26,6	-48.669
Kurz- und mittelfristig					
Übrige Rückstellungen	1.196.928	5,5	1.208.568	5,5	-11.640
Baudarlehen des Bundes	135.157	0,6	134.001	0,6	1.156
Erhaltene Anzahlungen	999.274	4,6	831.598	3,8	167.676
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.704	1,1	176.651	0,8	54.053
Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern	270.226	1,3	283.267	1,3	-13.040
Summe kurz- und mittelfristiges Fremdkapital	2.832.290	13,1	2.634.085	12,0	198.205
Fremdkapital gesamt	8.609.199	39,8	8.459.662	38,6	149.536
Gesamtkapital (nach Abzug des Sonderverlustkontos)	21.615.345	100,0	21.930.452	100,0	-315.107

Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Eigenkapitalquote 59,7 % (Vorjahr: 61,0 %). Das Vermögen der Bundesanstalt besteht zu 72,9 % aus Grundstücken im Sachanlagevermögen sowie zu 2,6 % aus Grundstücken, die zum Verkauf bestimmt sind.

Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich das Anlagevermögen um insgesamt 243,3 Mio. EUR, im Wesentlichen aufgrund von Abschreibungen (1.223,6 Mio. EUR), davon außerplanmäßig 10,0 Mio. EUR.

Dem wirken Erhöhungen aus dem Fortgang von Neubaumaßnahmen und ein Grunderwerb von insgesamt 710,8 Mio. EUR (Vorjahr: 534,8 Mio. EUR) und unentgeltliche Übertragungen mit insgesamt 273,8 Mio. EUR entgegen. Letztere resultieren im Wesentlichen aus militärischen Baumaßnahmen der Bundeswehr in Höhe von 113,4 Mio. EUR und deren technischen Anlagen in Höhe von 40,6 Mio. EUR. Periodenfremde Zuführungen von 116,2 Mio. EUR erfolgten ebenfalls im Wesentlichen bei Liegenschaften der Bundeswehr in Höhe von 56,1 Mio. EUR und deren technischen Anlagen in Höhe von 42,5 Mio. EUR. Zugänge aus Umgliederungen von Liegenschaften aus dem Umlaufvermögen in das Anlagevermögen erfolgten im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 41,5 Mio. EUR.

Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich das Umlaufvermögen um insgesamt 71,8 Mio. EUR, insbesondere aufgrund der Verringerung der Grundstücke zum Verkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen Verkauf) im Vergleich zum Vorjahr um 52,2 Mio. EUR. Hauptursache sind Buchwertabgänge aus Verkäufen in Höhe von 67,2 Mio. EUR abzüglich erhaltener Anzahlungen aus Verkauf in Höhe von 11,6 Mio. EUR sowie die Umgliederungen ins Anlagevermögen in Höhe von 41,5 Mio. EUR.

Gegenläufig wirkt eine Erhöhung der Vorräte im Wesentlichen aufgrund noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten sowie sonstiger Leistungen für Dienstliegenschaften um 86,3 Mio. EUR.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr um 34,1 Mio. EUR und bestehen im Wesentlichen aus offenen Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung an Bundesbehörden in Höhe von 90,6 Mio. EUR sowie aus Forderung aus Liegenschaftsverkäufen von 70,1 Mio. EUR.

Die Verringerung der flüssigen Mittel um 87,9 Mio. EUR wird in der Finanzlage erläutert.

Das Eigenkapital (nach Abzug des SVK) hat sich um 478,6 Mio. EUR vermindert, da die Abführung an den Bund das Jahresergebnis übersteigt.

Die Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 34,5 Mio. EUR reduziert. Inanspruchnahmen von Rückstellungen erfolgten insgesamt in Höhe von 241,3 Mio. EUR. Insbesondere wurden Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (58,1 Mio. EUR), für Grundstücksbelastungen (47,8 Mio. EUR), für sonstige Personalaufwendungen (36,2 Mio. EUR), für Haushaltsvermerke (21,1 Mio. EUR) sowie für weitere Sachverhalte (78,0 Mio. EUR) in Anspruch genommen. Die Auflösungen von Rückstellungen erfolgten insgesamt in Höhe von 174,8 Mio. EUR. Diese erfolgten vor allem bei den Rückstellungen für Grundstücksbelastungen (108,9 Mio. EUR), für Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke (40,5 Mio. EUR), für Haushaltsvermerke (10,8 Mio. EUR) und für weitere Rückstellungen (14,6 Mio. EUR).

Gegenläufig wirken sich die Zuführungen von Rückstellungen in Höhe von 400,0 Mio. EUR aus. Diese erfolgten für Grundstücksbelastungen (154,8 Mio. EUR), für ausstehende Rechnungen (53,8 Mio. EUR), hoheitliche Verwaltungsaufgaben (36,2 Mio. EUR), für sonstige Personalaufwendungen (38,2 Mio. EUR) und für weitere Sachverhalte (117,0 Mio. EUR).

Die Auflösungen, Inanspruchnahmen und Abzinsungen der Rückstellungen erfolgten in Höhe von 113,1 Mio. EUR ergebnisneutral durch die Abschreibung des SVK gem. § 17 Abs. 4 DMBilG.

Die Entwicklung der gesamten Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr zeigt nachfolgende Tabelle (gerundete Werte):

	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Buchwert zum 31. Dezember 2020		6.185,0
Veränderungen innerhalb des Jahres 2021		
- Zuführungen	400,0	
- Inanspruchnahmen	-241,3	
- Auflösungen	-174,8	
- Aufzinsungen	172,3	
- Abzinsungen	-190,7	-34,5
Buchwert zum 31. Dezember 2021		6.150,5

Die Nominalbeträge der Rückstellungen, d. h. die nicht abgezinsten Beträge unter Berücksichtigung jährlicher Kostensteigerungen von 2 %, betragen 7.378 Mio. EUR. Der Unterschied zwischen Barwerten und Nominalbeträgen beläuft sich somit auf 1.228 Mio. EUR.

Die Baudarlehen der Bundesanstalt vermindern sich aufgrund geleisteter Tilgungszahlungen um 25,4 Mio. EUR.

Die erhaltenen Anzahlungen sind um 167,3 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund weiterer Zahlungen der Bundesbehörden für vereinbarte Mieterinvestitionen sowie gegenüber dem Vorjahr erhöhten noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten gestiegen.

Die weiteren Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern sind im Vergleich zum Vorjahr um 42,1 Mio. EUR gestiegen. Der Rechnungsabgrenzungsposten betrifft die Abgrenzung der erhaltenen Vorauszahlungen für Mieten.

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 3.020,1 Mio. EUR (Vorjahr: 2.932,3 Mio. EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Erlösen für Mieten.

Der negative Cash Flow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 707,7 Mio. EUR (Vorjahr: 532,6 Mio. EUR) beruht vor allem auf Investitionen in Neubauvorhaben des Bundes sowie Liegenschaftsankäufen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit ist mit 2.400,3 Mio. EUR (Vorjahr: 2.407,5 Mio. EUR) ebenfalls negativ. Die gemäß Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr vorgesehene Abführung an den Bund in Höhe von 2.362 Mio. EUR (Vorjahr: 2.360 Mio. EUR) ist vollständig erbracht worden. Hierbei wurde eine Forderung gegenüber dem Bund von 36,5 Mio. EUR für Flächenankäufe für den Deutschen Bundestag vereinbarungsgemäß mit der 4. Abschlagszahlung verrechnet.

Der Finanzmittelbestand der Bundesanstalt von 1.822,7 Mio. EUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 87,9 Mio. EUR verringert. Er enthält Gelder für Fremdvermögen (einschließlich der Kautionen) in Höhe von 78,3 Mio. EUR (Vorjahr: 72,1 Mio. EUR). Den liquiden Mitteln stehen zweckgebundene Rücklagen in Höhe von 1.354,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1.451,3 Mio. EUR) gegenüber. Die Veränderung ergibt sich aus einer Reduzierung der Rücklage zur Sicherstellung Bauleistungen des Bundes um 100 Mio. EUR und einer Erhöhung der Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen um 3,3 Mio. EUR.

Die Finanzierung der Bundesanstalt im abgelaufenen Geschäftsjahr ist jederzeit sichergestellt gewesen. Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit sind täglich dem Kassenkreislauf des Bundes zugeführt worden. Kurzfristige Liquiditätsengpässe sind im Geschäftsjahr 2021 nicht aufgetreten. Eventuelle Engpässe könnten durch die Inanspruchnahme eines vom Bund gewährten Betriebsmittelkredits in Höhe von 200 Mio. EUR gedeckt werden.

2.3.3 Ertragslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens	260.287	4,6	255.724	4,7	4.563
aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst)	5.032.459	89,8	4.927.654	89,7	104.805
übrige	153.232	2,7	152.846	2,8	386
	<u>5.445.978</u>	<u>97,3</u>	<u>5.336.224</u>	<u>97,2</u>	<u>109.754</u>
Bestandsveränderungen	86.592	1,5	65.665	1,2	20.927
Andere laufende betriebliche Erträge	68.469	1,2	89.157	1,6	-20.688
Betriebsleistung	<u>5.601.039</u>	<u>100,0</u>	<u>5.491.045</u>	<u>100,0</u>	<u>109.993</u>
Aufwendungen für verkaufte Grundstücke	-107.709	-1,9	-76.929	-1,4	-30.780
Materialaufwand	-2.129.610	-38,0	-2.024.898	-36,9	-104.713
Personalaufwand	-438.140	-7,8	-421.846	-7,7	-16.294
Abschreibungen	-1.213.568	-21,7	-1.309.772	-23,9	96.204
Andere laufende betriebliche Aufwendungen	-199.616	-3,6	-236.179	-4,3	36.563
Gewinnunabhängige Steuern	-17.065	-0,3	-15.282	-0,3	-1.783
Aufwendungen für die Betriebsleistung	<u>-4.105.709</u>	<u>-73,3</u>	<u>-4.084.905</u>	<u>-74,4</u>	<u>-20.803</u>
Betriebsergebnis	<u>1.495.330</u>	<u>26,7</u>	<u>1.406.140</u>	<u>25,6</u>	<u>89.190</u>
Zinsergebnis	<u>-18.162</u>		<u>-292.468</u>		<u>274.307</u>
Ordentliches Unternehmensergebnis	<u>1.477.169</u>		<u>1.113.672</u>		<u>363.497</u>
Erträge aus Beteiligungen	2		0		2
Abschreibungen auf das Sonderverlustkonto	-113.069		-226.525		113.457
Außerplanmäßige Abschreibungen AV	-10.038		-32.707		22.669
Außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen	0		-4.062		4.062
Periodenfremdes Ergebnis	150.629		258.860		-108.231
Ergebnis vor Ertragsteuer	<u>1.504.692</u>		<u>1.109.237</u>		<u>395.455</u>
Ertragsteuern	3.237		-5.542		8.779
Jahresüberschuss	<u>1.507.930</u>		<u>1.103.695</u>		<u>404.234</u>

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt 1.507,9 Mio. EUR und liegt damit um 404,2 Mio. EUR über dem Vorjahresüberschuss.

Das Betriebsergebnis hat sich um 89,2 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr auf 1.495,3 Mio. EUR erhöht. Der Grund sind insbesondere um 104,8 Mio. EUR höhere Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung. 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 260,3 Mio. EUR (inkl. Erlöse aus Kaufvertragsklauseln, ohne periodenfremde Erlöse) erzielt. Diese liegen um 4,6 Mio. EUR über dem Vorjahreswert. Bei den Verkäufen sind unter Berücksichtigung der abgehenden Buchwerte insgesamt Buchgewinne von 174,3 Mio. EUR entstanden. Die höchsten Buchgewinne treten bei Verkäufen von Konversionsliegenschaften auf.

Die gegenüber dem Vorjahr um 20,8 Mio. EUR gestiegenen Aufwendungen für die Betriebsleistung resultieren insbesondere aus um 104,7 Mio. EUR gestiegener Materialaufwand, insbesondere für zusätzliche Anmietungen im Bereich ELM-Dienstliegenschaften (124,6 Mio. EUR), für Bewirtschaftung und Bauunterhalt (69,4 Mio. EUR) sowie um 16,3 Mio. EUR gestiegenem Personalaufwand. Gegenläufig wirken sich um 96,2 Mio. EUR niedrigere handelsrechtliche Abschreibungen (im Wesentlichen auf Gebäude) sowie um 36,6 Mio. EUR niedrigere andere laufende betriebliche Aufwendungen aus.

Das gegenüber dem Vorjahr um 274,3 Mio. EUR bessere (negative) Zinsergebnis resultiert einerseits aus einem höheren Zinsertrag (182,4 Mio. EUR), insbesondere aus dem höheren Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 183,1 Mio. EUR, und andererseits aus einem geringerem Zinsaufwand (91,9 Mio. EUR), insbesondere aus dem verringerten Aufzinsungsaufwand von Rückstellungen (91,0 Mio. EUR).

Die Abschreibungen des SVK aus Rückstellungsbildung (§ 17 Abs. 4 DMBilG) sind mit 113,1 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr (226,5 Mio. EUR) um 113,4 Mio. EUR gesunken, da Rückstellungen in geringerem Umfang aufgelöst und in Anspruch genommen wurden. Die größte Einzelposition der Abschreibungen in 2021 resultiert aus der Auflösung der Rückstellung für Grundstücksbelastungen (50,9 Mio. EUR), Inanspruchnahme der Rückstellung für Haushaltsvermerke (18,5 Mio. EUR) sowie aus der Inanspruchnahme der Rückstellung für Altlastenaufgaben BvS (10,8 Mio. EUR).

Im Berichtsjahr ergeben sich außerplanmäßige Abschreibungen im Anlagevermögen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr: 32,7 Mio. EUR).

Das periodenfremde Ergebnis verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 108,2 Mio. EUR auf 150,6 Mio. EUR, davon aus Zuschreibungen zu Liegenschaften des Umlaufvermögens von 16,8 Mio. EUR (Vorjahr: 61,6 Mio. EUR) insbesondere in Folge von Wertüberprüfungen mittels Gutachten (5,8 Mio. EUR), Zuschreibungen bei verkauften Liegenschaften (3,9 Mio. EUR), Wertüberprüfungen im Rahmen der Verkaufsplanung (2,4 Mio. EUR) sowie Zuschreibungen (1,5 Mio. EUR) bei Gebäuden zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen, die bisher gem. Haushaltsvermerk mietzinsfrei überlassen wurden und deren Verträge in 2021 ausgelaufen sind. Ebenfalls enthalten sind im Vergleich zum Vorjahr um 110,3 Mio. EUR niedrigere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (174,8 Mio. EUR) sowie ein um 30,4 Mio. EUR geringerer periodenfremder sonstiger betrieblicher Aufwand.

3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren - Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2021

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Bundesanstalt einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.507,9 Mio. EUR erwirtschaftet und die geplante Abführung in Höhe von 2.362,0 Mio. EUR geleistet. Der Jahresüberschuss liegt 401,2 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Erträge belaufen sich auf 5.840,5 Mio. EUR und liegen damit 394,1 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Die um 248,4 Mio. EUR höheren Mieteinnahmen gegenüber dem Wirtschaftsplan 2021 sind vor allem im Bereich der Dienstliegenschaften entstanden und besonders auf die zusätzlichen Anmietungen im Bereich ELM-Klassik und Mietwertanpassungen im Bereich ELM-Bundeswehr zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 267,8 Mio. EUR liegen um 110,5 Mio. EUR über dem Planwert und sind vor allem auf außerplanmäßige Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 4.315,7 Mio. EUR unterschreiten mit 0,3 Mio. EUR geringfügig den Planansatz. Dabei liegen die Materialaufwendungen um 274,4 Mio. EUR und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 82,1 Mio. EUR über dem Planansatz. Diesen Positionen stehen gegenüber der Planung vor allem höhere Abzinsungserträge in Höhe von 185,2 Mio. EUR, gesunkene Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 95,5 Mio. EUR und um 46,1 Mio. EUR niedrigere Abschreibungen entgegen.

Von den geplanten Investitionen in Höhe von 800,2 Mio. EUR wurden 732,6 Mio. EUR getätigt. Die Planunterschreitung von 67,7 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. Unterteilt werden die Indikatoren nach internen und externen Faktoren. Im Allgemeinen betreffen diese Indikatoren die Organisation, Mitarbeiter- und Kundenbeziehungen sowie gesellschaftliche Belange.

Unter die internen nicht finanziellen Leistungsindikatoren wird das Geschehen innerhalb der Bundesanstalt subsumiert. Im Wettbewerb um qualifizierte und engagierte Beschäftigte auf dem Arbeitsmarkt wird die Bundesanstalt besonders in folgenden Themenfeldern tätig: Führungskräfteentwicklung, Fortbildung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Gesundheitsförderung. Bei der Besetzung von Führungspositionen wird ein Frauenanteil von 50 % angestrebt. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie haben die Themenfelder Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie die Gesundheitsförderung eine hervorgehobene Bedeutung bekommen. Um die Corona-Pandemie einzudämmen und die Beschäftigten zu schützen, wurden umfangreiche Maßnahmen beschlossen. Hierunter zählen beispielsweise die Aussetzung der Arbeitszeiterfassung und die Einführung der Vertrauensarbeitszeit. Zur Gewährleistung der Betriebssicherheit auch unter den

Rahmenbedingungen der Corona-Pandemie wurde die Laptop-Ausstattung der Beschäftigten erheblich erhöht, um auch vermehrt mobiles Arbeiten zu ermöglichen. Darüber hinaus startete im Geschäftsjahr 2021 das betriebliche Impfangebot für die Beschäftigten gegen das Coronavirus.

Einen entscheidenden Baustein zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Bundesanstalt stellt die digitale Transformation dar. Die Umsetzung der Digitalstrategie wird durch den Stabsbereich Digitalisierung koordiniert. Dies betrifft neben der Umsetzung der Digitalprodukte entsprechend der Roadmap auch die Weiterentwicklung der Governance. Die Planung und Genehmigung von Digitalprodukten in drei Quality Gates wurde weiterentwickelt und etabliert. Mit der Anpassung von PinPro als Projektmanagementtool und der Pilotierung von Jira wurde die Softwareunterstützung bei der Produktentwicklung ausgebaut. Gleichzeitig wurden verstärkt agile Methoden bei der Produktentwicklung angewendet.

Nachfolgend wird auf einige bedeutende Ergebnisse bei der Digitalproduktentwicklung eingegangen:

- Mit dem Produkt E-Recruiting ist ein Bewerbungsmanagementsystem produktiv gegangen, über das die Bewerbungen bei der Bundesanstalt laufen und mit dem die Bundesanstalt ihren Rekrutierungsprozess steuern kann.
- Mit dem Produkt „FoSys“ (Forstsystem) wird ein stark integrativer Ansatz in SAP-BALIMA und den Geodateninfrastrukturen BImaps verfolgt. Im Jahr 2021 erfolgte die Produktivsetzungen der Teilprodukte „Verkauf forstlicher Nebenprodukte“ und „Zeiterfassung“. Weitere Teilprodukte sind in der Entwicklung.
- Um die Digitalisierung technisch umsetzen zu können, ist es notwendig, die passive Netzinfrastruktur der Dienstliegenschaften in erheblichem Umfang zu erneuern. Über eine Ausschreibung wurde ein Generalplaner mit der Bestandsaufnahme und der Planung inklusive Umsetzungsbegleitung des Ausbaus beauftragt.
- Der Rollout Microsoft Windows 10 wurde 2021 abgeschlossen.
- Für das Fachinformationssystem Facility Management wurde die Ausschreibung einer Wissensmanagementsoftware veröffentlicht. Die Einführung ist für 2022 geplant.
- Mit der Einführung von „S/4 Procurement“ werden die bisher durch das SAP Modul SRM unterstützten Einkaufsprozesse im SAP-Modul MM überführt. Neue Funktionen wie web-taugliche Oberflächen auf Basis von Fiori Apps wurden eingeführt um die Anwenderfreundlichkeit zu verbessern. Das Projekt „S4 Procurement“ wurde 2021 abgeschlossen, der anschließende Roll Out soll bis Mitte 2022 erfolgt sein.
- In dem Roll Out von „S/4 Procurement“ ist der „Direktkauf“ als erstes Teilprodukt des Objektmanagement-Cockpits integriert. Mit der Entwicklung des Anlagenbuchs als weiteres Teilprodukt des OMC wurde begonnen. Auch im Baumanagement-Cockpit hat die Entwicklung mit dem ersten Teilprodukt „Bauunterhalt mit der Landesbauverwaltung“ begonnen.
- Für den elektronischen Rechtsverkehr mit den Gerichten wurde die BeBPo-Web-Lösung des ITZ-Bund umgesetzt, die noch weiter ausgebaut wird.

Die externen Faktoren der nicht finanziellen Leistungsindikatoren sind von entscheidender Bedeutung für die Positionierung der Bundesanstalt als Organisation im öffentlichen Raum. Hierzu 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 hohe Anzahl von Presseanfragen zeigt, dass die Bundesanstalt verstärkt 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. Die Öffentlichkeitsarbeit wurde auch im Geschäftsjahr 2021 durch die Corona-Pandemie eingeschränkt. Einige repräsentative Veranstaltungen wie beispielsweise der Parlamentarische Abend in Berlin konnten erneut nicht stattfinden. Im Gegensatz zum Vorjahr war eine Teilnahme an der EXPO REAL in München wieder möglich. Im Rahmen der EXPO REAL nutzte die Bundesanstalt erstmals die Gelegenheit, sich beim CareerDay als attraktiver Arbeitgeber zu präsentieren.

Für ihre Liegenschaften sieht die Bundesanstalt ein umfangreiches Energie- und Ressourcenmanagement vor. Damit kommt sie ihren gesellschaftspolitischen Verpflichtungen aus ökologischen und ökonomischen Anforderungen nach. Sie trägt damit entscheidend zu einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Bewirtschaftung bei. Hierfür wird die Bundesanstalt bei Neubauten den energetischen Gebäudestandard EGB 40 und bei der Sanierung der Bestandsgebäude den energetischen Gebäudestandard EGB 55 umsetzen. Um die energetischen Anforderungen an den Jahres-Primärenergiebedarf zu erfüllen setzt die Bundesanstalt beispielsweise auf den Einsatz von Erneuerbaren Energien sowie auf die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der technischen Gebäudeausstattung.

4 Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken

4.1 Prognosebericht

Die Bundesanstalt soll gemäß dem Koalitionsvertrag 2021 - 2025 auf die bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele der Bundesregierung ausgerichtet werden. Die Verantwortung für Planung, Bau und Betrieb der Bundesbauten und Bundesliegenschaften soll bei der Bundesanstalt konzentriert werden. Die Bundesanstalt soll in diesem Zusammenhang mehr Freiheiten erhalten, sodass sie im Rahmen ihrer Aufgaben schneller selber bauen kann. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen soll die Bundesanstalt zur Aufnahme von Krediten ermächtigt werden. Konkret ist im Koalitionsvertrag die Erklärung enthalten das nicht betriebsnotwendige Vermögen der Bahn (Bundeseisenbahnvermögen) der Bundesanstalt zuzuordnen sowie sonstige Flächen im Außenbereich, die für Zwecke des Naturschutzes oder zur Erzeugung Erneuerbarer Energien herangezogen werden können.

Das BMWSB und das BMF haben Anfang März das Projekt „Reform Bundesbau“ eingesetzt, das einen Vorschlag für die Reform des Bundesbaus vorlegen soll. Das Projektende einschließlich der Umsetzung ist für das Jahresende 2022 vorgesehen. Durch das Projekt soll der Verfahrensablauf für den Bundesbau der Bundesanstalt deutlich vereinfacht werden. Die Abstimmungsprozesse mit den Landesbauverwaltungen (LBV) sollen direkt zwischen der Bundesanstalt und den LBV erfolgen sowie eine direkte Kostenerstattung etabliert werden. Ebenso soll zukünftig eine Kostenerstattung der Bundesanstalt an den BBR für die Maßnahmen an den Standorten Bonn und Berlin erfolgen.

Darüber hinaus soll die Bundesanstalt zukünftig als eigenverantwortliches, betriebswirtschaftlich geführtes öffentliches Unternehmen gesteuert werden. Die doppelte Steuerung mit den üblichen Instrumenten der Unternehmenssteuerung und der ministeriellen Steuerung mittels Weisungen der Fachaufsicht soll aufgegeben werden, um die Handlungsfähigkeit der Bundesanstalt zu verbessern. An die Stelle der Fachaufsicht soll ein Aufsichtsrat oder (im Vergleich zur bisherigen Ausgestaltung weit zu stärkender) Verwaltungsrat treten, der über die wesentliche Geschäftsentwicklung (Wirtschaftsplan, Investitionsplan, Stellenplan, Feststellung des Jahresabschlusses, etc.) entscheiden soll.

4.1.1 Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die Bundesanstalt geht auch für das Geschäftsjahr 2022 davon aus, dass die allgemeine Geschäftsentwicklung nicht wesentlich durch die Corona-Pandemie beeinträchtigt sein wird.

Durch den Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine sind für die Geschäftstätigkeiten der Bundesanstalt kurz- bis mittelfristige Folgen zu erwarten, die aktuell noch nicht quantifizierbar sind. Bereits Mitte März 2022 ist erkennbar, dass zur Unterbringung von Flüchtlingen Länder und Kommunen vermehrt auf die Bundesanstalt zukommen, um leerstehende Konversionen und sonstige Liegenschaften zur Unterbringung von Flüchtlingen nutzen zu können. Hierunter sind auch besonders solche Liegenschaften, die bereits 2015 und 2016 zu diesem Zweck genutzt wurden, in der Zwischenzeit aber an die Bundesanstalt zurückgegeben waren. Ebenfalls zu erwarten ist, dass es zu erheblichen

Kostensteigerungen im Bereich der Bewirtschaftung der Liegenschaften kommt, insbesondere bei den Energieträgern Öl und Gas, und möglicherweise auch Lieferengpässe auftreten könnten. Sollte es zu einer längerfristigen Konfliktsituation in Europa kommen ist auch zu erwarten, dass sich der Flächenbedarf der Streitkräfte (BMVg und NATO) verändern wird und bereits bestehende Konversionskonzepte zurückgestellt werden. Hierzu sind erste Anzeichen bereits vorhanden. Aufgrund der sehr speziellen rechtlichen Konstruktion der Liegenschaft Wernadskovo in Moskau ist zu erwarten, dass sich die Bewirtschaftung der Liegenschaft deutlich komplizierter gestalten wird und die Vermietungen zurückgehen werden. Um die Anforderungen aus den gegen Russland erlassenen Sanktionen innerhalb der Bundesanstalt zu koordinieren wurde der Stabsbereich Geheimschutz beauftragt, als zentraler Ansprechpartner für die Fachbereiche zur Verfügung zu stehen.

Die Bundesanstalt prognostiziert für das Jahr 2022 eine allgemein stabile Geschäftsentwicklung mit einem Jahresüberschuss von rund 1.149 Mio. EUR.

Die Mieterlöse werden sich auf rund 4.790 Mio. EUR belaufen und vorrangig bei den Teilportfolios der Dienstliegenschaften generiert. Die Verkaufserlöserwartung für Grundstücke liegt bei 200 Mio. EUR.

Für das Geschäftsjahr 2022 sind für den Bauunterhalt rund 1.121 Mio. EUR vorgesehen, die hauptsächlich für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erbracht werden. Die Investitionen werden in 2022 auf rund 1.029 Mio. EUR ansteigen und vor allem auf Neubauprojekte zurückzuführen sein.

Die Bundesanstalt sieht vor, an den Bundeshaushalt eine geplante Abführung in Höhe von 2.345 Mio. EUR zu erbringen.

4.1.2 Organisatorische Veränderungen

Zur Optimierung der Geschäftstätigkeit wird in 2022 angestrebt, den Grad der besetzten Stellen auf 95 % (Vorjahr: 93 %) zu erhöhen. Dies ist ein Aspekt eines Personalkonzeptes, das 2022 einschließlich einer Personalbedarfsbemessung abgeschlossen werden soll.

4.1.3 Gesetzesänderungen

Im November 2019 wurde das Grundsteuer-Reformgesetz verabschiedet. Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind erstmals auf den Stichtag 1. Januar 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt) nach den neuen Regeln zu bewerten. Die Daten sind in elektronischer Form über das Elsterverfahren vom 1. Juli 2022 bis Oktober 2022 bereitzustellen. Die neuen Grundsteuerwerte gelten dann erstmals für die Besteuerung im Jahr 2025. Die Hauptfeststellung erfolgt in einem 7-jährigen Zyklus. Zusätzlich muss eine zwischenzeitliche Wertveränderung bis Januar des Folgejahres zur elektronischen Anzeige selbst erbracht werden.

Um den Anforderungen der Grundsteuerreform gerecht zu werden, ist bei der Bundesanstalt eine Datenerhebung und Qualitätssicherung der Daten für etwa 26.000 Liegenschaften notwendig. Zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben hat die Bundesanstalt eine Arbeitsgruppe gebildet, um die Aufgaben zu koordinieren.

4.1.4 Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)

Die Anfang 2021 eingeführte integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie wird weiterhin im Bereich der Dienstliegenschaften 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.

ELM-Klassik

Für das Jahr 2022 wird von einer zunehmenden Bautätigkeit ausgegangen. Die Bauinvestitionen im Bereich ELM-Klassik werden sich durch den Beginn größerer Baumaßnahmen voraussichtlich auf 507,8 Mio. EUR erhöhen.

Für Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen wird für das Geschäftsjahr 2022 ein Investitionsvolumen von 63,6 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

Die Bundesanstalt und das BMVg haben sich im April 2019 darauf verständigt, alles daran zu setzen, damit die von der Bundeswehr genutzten Immobilien so schnell wie möglich im Rahmen der gemäß Dachvereinbarung abgestimmten Verfahren in einen guten Zustand gebracht werden.

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 448,8 Mio. EUR in 2022 auf 461,3 Mio. EUR bis 2026 erhöhen.

Für Bauinvestitionen in nicht-militärische Baumaßnahmen wird ein Mittelbedarf in Höhe von 50,0 Mio. EUR pro Jahr prognostiziert.

4.1.5 Wohnliegenschaften

Im Bestand wird in den kommenden Geschäftsjahren die Heranführung an den zeitgemäßen Wohnungsstandard im Vordergrund stehen. Aufgrund der Altersstruktur der Wohnimmobilien, welche überwiegend in den Jahren 1950 bis 1960 erbaut wurden, sind hierzu umfangreichere Maßnahmen auch notwendig, um technische Standards entsprechend der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Vorgaben der Trinkwasserverordnung, Brandschutz, etc. einzuhalten.

Darüber hinaus wird nach der Integration der bisher fremdverwalteten Wohnungsbestände in die Bundesanstalt die Prozessoptimierung im Vordergrund stehen. Vor dem Hintergrund der Digitalisierungsstrategie sind Prozesse zu vereinheitlichen, zu verschlanken und ggf. zu zentralisieren. Somit sollen für die Beschäftigten mehr Freiraum für den individuellen Kundenkontakt geschaffen, die Arbeit vereinfacht und ggf. Kosteneinsparungen realisiert werden.

Nach der Meldung des BMI im Jahr 2020 besteht mittelfristig ein Bedarf der Ressorts an Wohnungen für Bundesbedienstete im Rahmen der Wohnungsfürsorge von über 40.000 Wohnungen. Ursächlich hierfür ist der starke Personalaufwuchs in den Bundesressorts auch in den kommenden Jahren, der insbesondere in den Ballungsgebieten mit einem sehr angespannten Mietmarkt für bezahlbaren Wohnraum entstehen wird. Die Bundesanstalt hat ihren Fokus in der Planung folgerichtig auf alle Themen konzentriert, die geeignet sind, einen positiven Beitrag zu der formulierten Zielsetzung zu leisten, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Bundesbedienstete zu verbessern. Neben dem Ankauf von Belegungsrechten und dem Verkauf von Liegenschaften mit Wohnbaupotenzial mit Belegungsrechten sind für den Wohnungsneubau bis zum Jahr 2025 Investitionen über insgesamt 1,2 Mrd. EUR für den Bau eigener Geschosswohnungen vorgesehen. Die Optimierung vorhandener Wohnungsbestände und die Nutzung aller Möglichkeiten zur Erweiterung und Verdichtung des Bestandes bis hin zum Abriss alter Gebäude mit anschließendem Neubau stehen ebenfalls im Fokus. Die Bundesanstalt plant, bis Ende 2022 mit dem Bau von 3.000 Wohnungen begonnen zu haben.

Die im Wohnungsneubauprogramm vereinbarten Ziele werden weiter konsequent verfolgt und über das Jahr 2024 hinaus verstetigt. Wesentlich ist die Schaffung der baulrechtlichen Voraussetzungen für die einzelnen Maßnahmen, wobei seriellen und modularen Bauweisen eine besondere Bedeutung zukommt. Dazu werden die Abstimmungen mit den Kommunen weiter intensiviert. Die personellen Kapazitäten müssen an wachsende Anforderungen angepasst bzw. auf die Unterstützung durch Dritte flankiert werden.

4.1.6 Konversion, gewerbliche und sonstige Liegenschaften

Die Entwicklung der Konversionen wird nach wie vor einen Aufgabenschwerpunkt der Arbeit der Bundesanstalt darstellen. 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. Im Jahr 2021 wurden für mehr als 70 % der Gebäudeleerstandflächen konkrete Entwicklungsziele festgelegt. Im Jahr 2022 sollen die Entwicklungsziele für alle Gebäudeleerstandflächen festgelegt 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.

4.1.7 Liegenschaftsverkauf

Das Verkaufsziel für 2022 beträgt 200 Mio. EUR. Die Bundesanstalt wird bei der Verwertung entbehrlicher Liegenschaften vorrangig Wohnbauflächen mobilisieren sowie Konversionsliegenschaften und unwirtschaftliche Kleinflächen veräußern. Für 2022 wird angestrebt, Liegenschaften zu verkaufen, die potentiell für den Bau von 2.500 Wohnungen geeignet sind.

Der Haushaltsvermerk zum verbilligten Verkauf besteht auch für 2022 fort. Dies gilt insbesondere für Flächen, die zur Schaffung von Sozialwohnungen beitragen können. Hier werden auch in 2022 bei einigen Kaufverträgen bei Vorliegen der Voraussetzungen entsprechende Verbilligungen gewährt.

Der Haushaltsausschuss hat die Bundesregierung aufgefordert, Gewinne aus den Veräußerungserlösen der Flächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes Haltern (Platzteil Lavesum) vollständig und vor Abzug möglicher Kosten zur Kampfmittelräumung in die ökologische Aufwertung, naturschutzfachliche Maßnahmen und die Renaturierung und die Erhaltung sowie den Schutz der Moore auf den Flächen zu investieren, die nach der Veräußerung der Teilflächen im Eigentum der Bundesanstalt verbleiben. Die Finanzierung der Maßnahmen muss langfristig, auch bei einem möglichen Eigentümerwechsel, gesichert sein. Weiterhin ist zu prüfen, ob die restlichen bei der Bundesanstalt verbliebenen Flächen an die DBU Naturerbe GmbH überführt werden können oder bei der Bundesanstalt verbleiben.

4.1.8 Forstwirtschaftlicher Betrieb und Dienstleistungsbetrieb

Der Dienstleistungsumfang wird in 2022 voraussichtlich das Niveau von 2021 übersteigen. So wird insbesondere der Dienstleistungsumfang auf den militärisch genutzten Flächen im Zusammenhang mit der Wiederbewaldung von Waldflächen, welche in Folge von Borkenkäferkalamitäten und der Klimaerwärmung geschädigt sind, zunehmen. Auch im Zusammenhang mit der Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen die Ausbreitung der ASP (z. B. durch Zaunbaumaßnahmen) werden auf Truppenübungsplätzen mehr Dienstleistungen erbracht. Die Dienstleistungsverträge bzw. Verwaltungsvereinbarungen mit den Dienststellen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung sowie der neu gegründeten Autobahn GmbH werden in 2022 neu verhandelt und abgeschlossen. Auch der Umfang, der für die übrigen Kunden zu erbringenden Leistungen, wird aufgrund der sich entspannenden Lage auf dem Holzmarkt und der sich daraus ergebenden verbesserten wirtschaftlichen Situation voraussichtlich stabil bleiben bzw. leicht steigen.

Der Holzmarkt zeigt sich zurzeit deutlich verbessert gegenüber 2021. Es wird daher für 2022 mit höheren Holzeinschlägen und deutlich höheren Holzerlösen geplant. Eine gewisse Unsicherheit besteht aber weiterhin, da die Grundwasservorräte trotz des relativ feuchten Winters noch nicht vollständig wieder aufgefüllt sind. Ein weiterer trockener Sommer könnte demnach die geschwächten Waldbestände weiter schädigen und wieder zu hohen Absterbeerscheinungen führen. Außerdem befinden sich die Populationen der Schadinsekten nach wie vor auf hohem Niveau.

Die notariellen Flächenübertragungen der 1. und 2. Tranche des NNE werden aufgrund von pandemiebedingten Absagen der Beurkundungstermine im zweiten Halbjahr 2021 sowie Verzögerungen bei den Flächenempfängern voraussichtlich in 2022 abgeschlossen. Die notariellen Flächenübertragungen der 3. Tranche werden aus dem gleichen

Grunde in 2022 weitergeführt und bis 2023 andauern. Eine Flächenbereitstellung der Bundesanstalt für die potenzielle 4. Tranche zum NNE kam in der letzten Legislaturperiode nicht zum Abschluss und ist im aktuellen Koalitionsvertrag nicht mehr vorgesehen. Die Übernahme von Flächen der BVVG in das NNE ist beabsichtigt. Die rechtlichen Voraussetzungen werden hierzu im BMF geprüft. Die naturschutzfachliche Betreuung wurde von der Bundesanstalt auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages bereits übernommen.

Durch die geschlossenen Kooperationsvereinbarungen mit den Bundesländern Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, in denen die Bundesanstalt besonders viele kampfmittelbelastete Flächen hat, wird angestrebt, die Kampfmittelräumungskapazitäten mittelfristig zu erhöhen. Für 2022 wird eine Räumung in Höhe von 25 Mio. EUR angestrebt. Um die vermehrt geborgenen Kampfmittel umweltgerecht und fachmännisch unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsorgen zu können, hat die Bundesanstalt im Jahr 2021 eine Vereinbarung mit der Gesellschaft zur Entsorgung von chemischen Kampfstoffen und Rüstungsaltslasten mbG (GEKA) abgeschlossen.

4.2 Governance Kodex

4.2.1 Risikomanagement

Das Risikomanagement ist Teil der durch den Public Corporate Governance Kodex (PCGK) vorgeschriebenen Mechanismen guter Unternehmensführung. Die standardisierten Risikomanagementprozesse stellen sicher, dass Vorstand und Verwaltungsrat zeitnah und strukturiert über die aktuelle Risikosituation informiert werden.

Die Risiken werden gemeinsam mit den Sparten und Stabsbereichen identifiziert. Die Bewertung der Risiken erfolgt anhand der maximalen Bruttoschadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit. Die Schadenshöhe eines Risikos bezieht dabei neben dem monetären Schaden auch Kriterien wie Reputationsverlust, politische Relevanz, Schaden an Personen oder Haftung ein.

Der Risikobericht für das vierte Quartal 2021 weist insgesamt 25 Risiken auf.

Die vier größten Bundesanstalt-spezifischen Risiken sind:

- Mangelnde Ressourcen im Bauprozess in der Planungs- und Realisierungsphase,
- Klimafolgeschäden im Wald besonders auch Waldbrandgefahr auf kontaminierten Flächen,
- Kontaminationsrisiko im Liegenschaftsbestand der Bundesanstalt und aus BvS Umweltrisiken,
- Kapazitätsengpässe bei der Umsetzung klimapolitischer Ziele.

Die finanziellen Auswirkungen dieser Risiken belaufen sich auf über 5 Mio. EUR und ihre Eintrittswahrscheinlichkeit ist jeweils größer als 50 %. Im Jahr 2021 hat keines der betrachteten Risiken zu einer nennenswerten Gefährdung oder zu wesentlichen finanziellen Schäden der Bundesanstalt geführt.

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 2021 ihre Arbeiten auf Grundlage der mit den Jahresabschlussprüfern abgestimmten risikoorientierten Prüfungsplanungen durchgeführt und Prüfungen des Bundesrechnungshofes koordiniert.

Bei der Bundesanstalt ist seit Mitte 2019 ein Tax Compliance Management System (TCMS) eingerichtet. Damit wird das Risiko, dass eine verspätete, fehlerhafte oder unvollständige Steuererklärung erhebliche finanzielle oder strafrechtliche Konsequenzen nach sich zieht, gemäß Anwendungserlass § 153 AO Randziffer 2.6 reduziert.

4.3 Chancen und Risiken

Die Bundesanstalt hat sich in den vergangenen Jahren konsequent auf ihre Kernaufgabe als moderne und professionelle Bestandshalterin und Bestandsentwicklerin fokussiert und das Unternehmen in diesem Sinne weiterentwickelt. Die Herausforderungen der Bundesanstalt liegen insbesondere darin, neue bedarfsgerechte Liegenschaften zu errichten und die bestehenden Liegenschaften mittelfristig in einen zeitgemäßen technischen Zustand zu bringen. Dabei werden insbesondere die Themen „Energieeffizienz“ und „Barrierefreiheit“ als zentrale Anforderungen berücksichtigt. Der Klimawandel und die damit verbundenen Regulierungen hinsichtlich des Umweltschutzes stellen die Immobilienwirtschaft vor besondere Herausforderungen, die sich sowohl auf Bestandsimmobilien als auch auf Neubauprojekte auswirken.

Die Bundesanstalt wirkt im Rahmen einer nachhaltigen und ganzheitlichen Instandhaltungs- und Neubaustrategie sowie in Kooperation mit ihren Geschäftspartnern darauf hin, diese Anforderungen zu erfüllen. Mit dieser Strategie wird das Ziel verfolgt, für jedes Gebäude einen technischen und energetischen Soll-Zustand zu definieren und diesen

dann schnellstmöglich herzustellen. So wird der Gebäudezustand transparent und zielgerichtet auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die verabschiedete Instandhaltungsstrategie ist die Basis für die strategische Bestandsentwicklung. Die Chance einer aktiven Bestandsentwicklung kann so noch besser genutzt werden. Durch eine zeitgemäße Bestandsstruktur und durch zeitgemäße Ausstattungsstandards werden die Kundenzufriedenheit und -bindung weiter verbessert. Durch die energetischen Komponenten der Bauprogramme wird die Chance der Bestandsentwicklung hin zur umweltgerechten Bewirtschaftung genutzt und darüber hinaus auch der Vorbildfunktion der Bundesanstalt Rechnung getragen.

Die Bundesanstalt muss sich, wie andere Immobilienunternehmen auch, der auf dem Markt herrschenden Flächenknappheit und dadurch bedingten Bodenpreissteigerungen, vorwiegend in den Ballungsgebieten, stellen. Aufgrund der gesamtpolitischen Entwicklung ist die Nachfrage nach Flächen, insbesondere für sicherheitsrelevante Nutzer, gestiegen. Die Bundesanstalt nimmt deshalb die Chance wahr, Flächenpotenziale in ihrem Eigenbestand zu identifizieren und diese zu entwickeln. Das Risiko der steigenden Anmietung von Flächen mit hohen Mieten wird dadurch entschärft. Bereits heute befindet sich eine Reihe von weiteren größeren Bauprojekten in der Planungsphase. Mögliche Projektrisiken, die sich aus dieser erhöhten Bautätigkeit ergeben, werden durch entsprechende Projektmanagement- und Steuerungsmethoden sowie durch neue Verfahren und Abläufe verringert.

In diesem Zusammenhang werden Nachverdichtungsmöglichkeiten und Flächenoptimierungen auch für den Vorratsbau genutzt. In den Regionen, in denen keine geeigneten Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, wird die Neubautätigkeit forciert und mittelfristig deutlich zunehmen.

Im Rahmen der verabschiedeten Leerstandabbaustrategie verfolgt die Bundesanstalt das Ziel, für möglichst jede freie Fläche eine sinnvolle Nutzung herbeizuführen. Das gilt vor allem für die Gewerbeobjekte, aber auch für den Wohnungsbestand. Leerstehenden Einheiten werden konkrete Entwicklungsstrategien zugeordnet, um sie nach Investitionen, Abriss und Neubau einer Nachnutzung durch den Bund oder durch Verkauf wieder dem Markt zuzuführen. Die Wohnungen, die überwiegend aufgrund von Instandhaltungsstau leerstehend sind, werden Modernisierungsprogrammen zugeordnet und dadurch an entsprechende Marktstandards angepasst. So nutzt die Bundesanstalt die Chance, den Leerstand sukzessive deutlich zu reduzieren.

Die Situation am Wohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt und auch künftig wird in diesem Marktsegment ein Nachfrageüberhang bestehen. Um den Mietanstieg einzudämmen, wurden politisch einige Regulierungsmechanismen eingeführt. Die Bundesanstalt unterstützt die Bundesregierung bei ihrem Wohnraumprogramm mit internen und externen Instrumentarien. Die kleiner werdende Zahl entbehrlicher Flächen der Bundesanstalt soll vorrangig für den Bau preisgünstiger Wohnungen mobilisiert und über die Erstzugriffsoption - ggf. mit Kaufpreismischungen - an Kommunen und deren Wohnungsgesellschaften veräußert werden. Soweit möglich, werden dabei auch Wohnungsbelegungsrechte für die Bundesanstalt (Wohnungsfürsorge) vereinbart. Die Bundesanstalt investiert in den Wohnungsneubau auf eigenen Flächen, um mehr bezahlbaren Wohnraum für Bundesbeschäftigte der unteren und mittleren Lohngruppen zu schaffen. Dabei werden die vorhandenen eigenen Freiflächen und Nachverdichtungspotenziale genutzt. Gleichzeitig nutzt die Bundesanstalt die Chance, ihren Wohnungsbestand durch Abriss

und Neubau zu verjüngen und somit das Produktportfolio zu erweitern. So werden zum einen den Bundesbediensteten mehr arbeitsnahe Wohnmöglichkeiten angeboten und zum anderen die Attraktivität des Wohnungsangebots der Bundesanstalt weiter erhöht. Dabei wird das Ziel verfolgt, bezahlbare Wohnungen zu schaffen und damit auch einen Beitrag zu leisten, den Wohnungsmarkt zu entspannen. Für angespannte Wohnungsmärkte wurde eine Mietpreisrichtlinie eingeführt, die Mietobergrenzen festlegt.

Auch für die Bundesanstalt stellt die Gewinnung von qualifizierten Fachkräften und jungen Talenten am Arbeitsmarkt eine besondere Herausforderung dar. Um auf dem angespannten Arbeitsmarkt konkurrenzfähig zu sein, gilt es, die Attraktivität als Arbeitgeberin weiter zu steigern. Dazu gehören neben einer zukunftsfähigen Strategie mit am Gemeinwohl orientierten Zielen und spannenden Aufgaben sowie Projekten auch Aspekte wie Arbeitsplatzsicherheit, flexible Arbeitszeitoptionen, zielgerichtete Personalentwicklungs- und Weiterbildungsprogramme, Gleichstellung von Frauen und Männern, Work-Life-Balance, Gesundheitsförderung sowie eine attraktive und moderne Arbeitsplatzgestaltung. Die Bundesanstalt als Bundesinstitution bietet darüber hinaus viele Möglichkeiten, um qualifizierte und junge Talente an das Unternehmen zu binden. Diesem Thema wird große Aufmerksamkeit gewidmet, sodass sich Vorstand und Führungskräfte intensiv mit der Förderung von Nachwuchskräften und dem Talentmanagement strategisch und inhaltlich auseinandersetzen.

Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme, sodass die Digitalisierung einen wichtigen Pfeiler für die Arbeit der Bundesanstalt darstellt. Mit ihrer aktuellen Digitalstrategie verfolgt die Bundesanstalt das Ziel, Lösungen zu entwickeln, um Geschäftsprozesse noch nutzerfreundlicher und effizienter zu gestalten. Im Fokus der Strategie stehen aber vor allem die Beschäftigten. Diesen soll die IT-Anwendung so leicht wie möglich gemacht werden, um sowohl die Arbeitsfreude zu erhöhen und die Arbeitsergebnisse weiter zu optimieren als auch die Kundenzufriedenheit zu verbessern. Es werden automatisierte sowie vollständig digitale Prozesse entwickelt, um Bauprozesse, das Bewirtschaftungsmanagement, den Einkauf und das Flächenmanagement bestmöglich zu unterstützen und zu optimieren.

Mit der zunehmenden Digitalisierung sind auch erhöhte IT-Sicherheitsrisiken verbunden. Die Bundesanstalt hat sich gegen diese erhöhten Risiken insoweit abgesichert, als dass alle notwendigen und möglichen Sicherheitssysteme vorhanden sind. Die Sicherung der Netze und der erhöhte Einsatz von Sicherheitsroutinen sind hierbei wichtige Eckpfeiler. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bundesanstalt werden fortwährend in Sicherheitsfragen aufgeklärt und geschult, um das Risiko des Fremdeinwirkens bestmöglich abzumildern.

Das Geschäftsjahr 2021 hat gezeigt, dass die Corona-Pandemie keinen wesentlichen Einfluss auf die geschäftliche Entwicklung der Bundesanstalt hatte. Aufgrund der aktuellen Lage geht die Bundesanstalt optimistisch davon aus, dass sich diese Aussage auch auf das Geschäftsjahr 2022 übertragen lässt.

Trotz der erhöhten Bautätigkeit ist für die Bundesanstalt kein Liquiditätsrisiko zu erkennen. Zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung von Baumaßnahmen stehen aktuell noch ausreichende finanzielle Mittel zur Verfügung.

Sollte dies zukünftig z. B. durch weiteren Aufgabenzuwachs nicht mehr gewährleistet sein hat die Bundesregierung im Koalitionsvertrag in Aussicht gestellt, dass sie die Bundesanstalt zur Kreditfähigkeit ermächtigt.

Die im Lagebericht dargestellten Risiken führen derzeit weder einzeln noch kumuliert zu einer Bestandsgefährdung. Die Chancen bieten der Bundesanstalt gute Möglichkeiten, weitere Potenziale in ihrem Kerngeschäft zu heben.

Bonn, den 27. April 2022

Dr. Christoph Krupp

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Der vollständige Jahresabschluss wurde von der Baker Tilly GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft am 27. April 2022 uneingeschränkt testiert.