



**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2024**

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bonn**

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

| | 31.12.2024 | | 31.12.2023 |
|--|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 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 | | 19.550.462,32 | 19.493.621,23 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 14.963.461.514,17 | | 15.201.416.769,46 |
| 2. Technische Anlagen und Maschinen | 8.736.437,06 | | 9.025.379,37 |
| 3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.156.730.677,69 | | 1.129.507.480,45 |
| 4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 2.643.129.219,24 | | 1.755.570.153,46 |
| | | 18.772.057.848,16 | 18.095.519.782,74 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 2,00 | | 2,00 |
| 2. Beteiligungen | 2.000,00 | | 2.000,00 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 59.611,55 | | 59.611,55 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 1,00 | | 1,00 |
| | | 61.614,55 | 61.614,55 |
| | | <u>18.791.669.925,03</u> | <u>18.115.075.018,52</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Grundstücke zum Verkauf | | | |
| | | 307.183.949,45 | 407.534.755,07 |
| II. Vorräte | | | |
| 1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 558.808,96 | | 696.504,77 |
| 2. Unfertige Leistungen | 1.225.532.663,37 | | 1.149.412.383,81 |
| 3. Fertige Erzeugnisse | 2.296.603,11 | | 4.465.587,89 |
| | | 1.228.388.075,44 | 1.154.574.476,47 |
| III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 265.214.713,35 | | 285.850.630,78 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 172.367,85 | | 172.367,85 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 104.983.527,04 | | 115.367.248,99 |
| --davon aus Steuern 4.169.468,55 EUR (31.12.2023 2.568.106,52 EUR)-- | | | |
| | | 370.370.608,24 | 401.390.247,62 |
| IV. Kassenbestand, Guthaben bei der Bundesbank und bei Kreditinstituten | | | |
| | | 1.617.013.824,65 | 1.108.368.858,99 |
| | | <u>3.522.956.457,78</u> | <u>3.071.868.338,15</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 10.413.750,01 | 8.624.029,80 |
| | | <u>22.325.040.132,82</u> | <u>21.195.567.386,47</u> |

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

| | 31.12.2024 | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | |
| I. Grundkapital | 1.450.000.000,00 | <u>1.450.000.000,00</u> |
| II. Kapitalrücklage nach § 6 Abs. 1 BImA-ErrichtungsG | 6.064.642.204,24 | <u>5.831.902.965,12</u> |
| III. Gewinnrücklagen | | |
| 1. Andere Gewinnrücklagen | 3.882.041.198,16 | 3.882.041.198,16 |
| 2. Gewinnrücklage Umbewertung BilMoG | 706.357.813,57 | 706.357.813,57 |
| 3. Zweckgebundene Rücklage für Gebäudeschäden als Selbstversicherer | 30.000.000,00 | 30.000.000,00 |
| 4. Zweckgebundene Rücklage für Bauleistungsrisiken | 100.000.000,00 | 100.000.000,00 |
| 5. Zweckgebundene Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen | 63.588.481,66 | 56.761.138,55 |
| 6. Zweckgebundene Rücklagen zur Sicherstellung Bauleistungen des Bundes | <u>640.000.000,00</u> | <u>380.000.000,00</u> |
| | 5.421.987.493,39 | 5.155.160.150,28 |
| IV. Bilanzgewinn | 518.544.324,70 | <u>0,00</u> |
| | <u>13.455.174.022,33</u> | <u>12.437.063.115,40</u> |
| B. Sonderposten für Investitionszuschüsse | 168.819.756,16 | 152.469.612,08 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 12.747.520,92 | 13.477.018,92 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>5.747.083.830,38</u> | <u>5.806.627.862,65</u> |
| | 5.759.831.351,30 | 5.820.104.881,57 |
| D. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Erhaltene Anzahlungen | 1.518.925.240,24 | 1.369.409.793,71 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 207.717.922,88 | 256.179.229,35 |
| 3. Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften | 819.814.567,47 | 850.177.960,32 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 23.058.855,84 | 19.558.855,84 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>171.600.870,97</u> | <u>159.538.856,84</u> |
| --davon aus Steuern 7.843.316,81 EUR (31.12.2023 3.439.667,87 EUR)-- | | |
| | 2.741.117.457,40 | <u>2.654.864.696,06</u> |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 200.097.545,63 | <u>131.041.388,36</u> |
| F. Passive latente Steuern | 0,00 | <u>23.693,00</u> |
| | <u>22.325.040.132,82</u> | <u>21.195.567.386,47</u> |

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

| | 2024 | | 2023 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | 6.423.631.730,73 | | 5.926.266.846,84 |
| 2. Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen und unfertigen Leistungen | 73.829.823,47 | | 200.887.570,26 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | <u>271.700.886,68</u> | | <u>367.441.820,63</u> |
| | | 6.769.162.440,88 | <u>6.494.596.237,73</u> |
| 4. Aufwendungen für veräußerte Grundstücke | | 107.297.668,86 | 86.772.415,64 |
| 5. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | 14.528.830,98 | | 15.617.077,59 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | <u>2.763.984.830,56</u> | | <u>2.850.742.473,43</u> |
| | | 2.778.513.661,54 | 2.866.359.551,02 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne, Gehälter und Besoldungen | 417.502.271,71 | | 388.958.416,71 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung -davon für Altersversorgung 38.285.221,00 EUR (Vorjahr 35.604.992,72 EUR) | <u>106.702.022,61</u> | | <u>95.936.859,60</u> |
| | | 524.204.294,32 | 484.895.276,31 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen davon außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens 21.650.228,14 EUR (Vorjahr 16.827.590,80 EUR) | | 951.119.146,91 | 1.100.779.713,87 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 370.752.765,53 | 279.522.947,11 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 135.802.805,99 | 207.364.082,54 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 50.773.961,24 | 45.388.128,44 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 1.228.868,88 | 407.685,99 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | <u>2.121.074.879,59</u> | <u>1.837.834.601,89</u> |
| 14. Sonstige Steuern | | 13.720.211,78 | 18.069.169,22 |
| 15. Jahresüberschuss | | <u>2.107.354.667,81</u> | <u>1.819.765.432,67</u> |
| 16. Entnahmen aus der Kapitalrücklage | | 0,00 | 574.872,52 |
| 17. Entnahmen aus Gewinnrücklagen | | 0,00 | 520.000.000,00 |
| 18. Einstellungen in Gewinnrücklagen | | 266.827.343,11 | 3.340.305,19 |
| 19. Abführung an den Bund | | 1.321.983.000,00 | 2.337.000.000,00 |
| 20. Bilanzgewinn | | <u>518.544.324,70</u> | <u>0,00</u> |

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

In den Jahresabschluss der Bundesanstalt wird auch das Objekt in Moskau „Prospekt Wernadskowo 103“ einbezogen. Zum 1.1.2024 hat die R & W Living GmbH, Berlin, die Immobilienverwaltung für dieses Objekt übernommen.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Bundesanstalt wird entsprechend des BlmAG i.d.F. vom 19. Dezember 2022 und der Satzung in Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufgestellt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses werden die Vorschriften der §§ 264 ff. HGB berücksichtigt. 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 BlmAG ist das der Bundesanstalt übertragene Vermögen nach handelsrechtlichen Grundsätzen zu bewerten, es finden die allgemeinen Ansatz- und Bewertungsvorschriften des HGB Anwendung.

Anlage 3

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 zum Verkehrswert bewertet. Damit werden nach Wegfall der Anwendbarkeit der §§ 7, 9 und 10 des DMBilG die Bewertungskontinuität und die Darstellung der ordnungsgemäßen Vermögenslage gewahrt.

Zur Überprüfung der Vollständigkeit und der Wertansätze erfolgte im Jahr 2024 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 als beizulegende Anschaffungskosten bzw. zu Anschaffungskosten zuzüglich Anschaffungsnebenkosten (bei Erwerb) bewertet. Bei Vermögensgegenständen, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist, werden die Anschaffungskosten um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen. Diese orientieren sich sowohl am Alter im Zeitpunkt der Übertragung der Liegenschaften (Restnutzungsdauer) als auch an der Art der Nutzung der Immobilien.

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

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

Für einzelne Liegenschaften dieser gesondert abgegrenzten Vermögensmasse (VM 240), bei denen die Bundesanstalt Informationen zur Bewertung der Liegenschaften

erlangen konnte oder für die aufgrund anstehender Freizugsabsicht bereits konkrete Erlöserwartungen eingeschätzt werden konnten, wurde im Jahr 2009 letztmalig eine Bewertungskorrektur (gemäß § 36 DMBilG) durchgeführt. Für identifizierte Risiken aus der Beseitigung von Altlasten und Kampfmitteln wurden Rückstellungen gebildet.

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

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

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

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

Die Bewertung von im Jahr 2024 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 |

Anlage 3

Andere Gebäude

| | |
|------------------------------------|--|
| - vor 1970 errichtet | In der Regel bis 10, nach Zustand auch 8 bzw. 7 |
| - zwischen 1970 bis 1979 errichtet | In der Regel 15, nach Zustand auch 7 bzw. 5 |
| - zwischen 1980 bis 1994 errichtet | In der Regel 25, nach Zustand auch 15 bzw. 7 |
| - nach 1995 errichtet | In der Regel 33, nach Zustand auch 25 bzw. 10 |

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

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

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

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

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

Kunst am Bau/Kunstgegenstände, die im Bilanzposten Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken ausgewiesen werden, sind nach den gleichen Grundsätzen bewertet. Planmäßige Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Kulturhistorische Kunst (Kunstgegenstände mit Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 5 TEUR bzw. kulturhistorisch wertvolle Kunst) wird nicht planmäßig abgeschrieben.

Bilanzielle Abbildung von Verwaltungskostenerstattungen an die Bauverwaltungen der Länder

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 Bauverwaltungen der Länder. Diese Verwaltungskostenerstattung (275,4 Mio. EUR) beinhaltet Leistungen für aktivierungsfähige Baumaßnahmen, wodurch eine prozentuale Aktivierung der Verwaltungskosten in Höhe von 185,6 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2024 erfolgt. Die übrigen pauschalen Verwaltungskosten betreffen nicht aktivierungsfähige Baumaßnahmen und wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 89,8 Mio. EUR im Materialaufwand abgebildet.

Technische Anlagen und Maschinen werden mit Anschaffungskosten oder den zum Zuführungsstichtag ermittelten Verkehrswerten 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.

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

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

4. Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

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

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

Im Rahmen des gemäß § 253 Abs. 4 HGB durchgeführten Niederstwerttests sind im Jahr 2024 für 137 Liegenschaften umfangreiche Wertüberprüfungen erforderlich geworden. Erstmals sind auch für 18 Liegenschaften des Anlagevermögens die Buchwerte überprüft worden. Es handelt sich dabei um ehemals im Umlaufvermögen geführte Liegenschaften mit außerplanmäßigen Abschreibungen. Da die Gründe der

Anlage 3

Wertminderungen als von voraussichtlicher Dauer eingeschätzt wurden, erfolgten im Rahmen der Umgliederungen Zuschreibungen im UV und Abschreibungen im AV. Die außerplanmäßigen Abschreibungen, die nicht als unüblich gewertet werden, werden wie im Vorjahr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Liegenschaft Wernadskowo wegen der politischen Situation und der nicht vorhandenen Vermietungs- und Kaufnachfrage auf 1,00 € je Vermögensgegenstand abgeschrieben.

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 wertmindernd berücksichtigt worden.

Die Bundesanstalt hat im Geschäftsjahr 2024 weitere zum Verkauf bestimmte Liegenschaften unentgeltlich übernommen. Die Bewertung dieser Liegenschaften erfolgt analog zu den zuvor genannten Verfahren.

Konversionsliegenschaften (Liegenschaften mit aufgebener 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 2024 sind weitere unentgeltliche Übertragungen von zum Verkauf bestimmten Liegenschaften gemäß Rahmenvertrag vom 13. Mai 2008 zwischen 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. Fünf ehemals an die DBU Naturerbe GmbH übertragene Liegenschaften wurden/werden der Bundesanstalt wegen der vorhandenen Belastungen (Altlasten, Kampfmittel und Bebauungen) zurück übertragen. Da die Zweckbestimmung NNE erhalten bleibt, werden die zurückgegebenen Liegenschaften im AV geführt.

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** 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.

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 übertragener Vermögensgegenstände erhöht sich entsprechend die Kapitalrücklage. Bei erfolgsneutral übertragenen Schulden vermindert sich die Kapitalrücklage entsprechend.

Innerhalb der **Gewinnrücklagen** wurden die im Vorjahr gesondert ausgewiesenen "Andere Gewinnrücklagen" mit der "Sonderrücklage (ehem. § 17 Abs. 4 DMBilG)" zusammengefasst. Die Vorjahresbeträge wurden entsprechend angepasst. Zur Entwicklung und Zusammensetzung der Gewinnrücklagen wird auf Abschnitt III.4. verwiesen.

Anlage 3

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 Liegenschaften des ehemaligen Westvermögens, bei denen dem Bund Wohnungsbelegungsrechte für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt worden sind, ausgewiesen. Die Zuschüsse werden zeitanteilig entsprechend der Laufzeit der Wohnungsbelegungsrechte erfolgswirksam aufgelöst.

8. Bilanzierung und Bewertung der Rückstellungen

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

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

Bei den Verpflichtungen, die mit gesetzlich übertragenen Aufgaben, z. B. hoheitliche Verwaltungsaufgaben, hoheitliche Beistandsleistungen oder Forstdienstleistungen für andere Institutionen oder Bundesministerien ohne Anspruch auf Erstattung der Aufwendungen, in Zusammenhang stehen (§ 2 Abs. 1 BImAG), werden die im Planungszeitraum bis 2029 voraussichtlich anfallenden Aufwendungen für die Bewertung der Rückstellungen zu Grunde gelegt. Der Zeitraum bis 2029 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 laufzeit- adäquaten 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 2026 durchschnittliche Laufzeiten und ein daraus abgeleiteter einheitlicher Zinssatz verwendet.

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

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

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

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

9. Bilanzierung und Bewertung der übrigen Passivposten

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

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

Die Berechnung der **latenten Steuern** beruht auf den temporären Unterschieden zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Bilanzposten der Betriebe gewerblicher Art der Bundesanstalt. Für die 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 2024

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens 2024 ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 sind neben Zugängen aus Käufen auch unentgeltliche Übernahmen von Immobilien und beweglichen Gegenständen des Anlagevermögens im Umfang von insgesamt 239,6 Mio. EUR zu verzeichnen. 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 21,6 Mio. EUR insbesondere aufgrund von aktuellen Gutachten mit 7,6 Mio. EUR, Liegenschaften/Anlagen im Bau der VM 240 mit 3,2 Mio. EUR und der VM 250 mit 1,7 Mio. EUR sowie Umgliederungen mit 6,0 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2024 sind u. a. die Baumaßnahmen Wohnungen Cité Foch, Berlin mit 37,7 Mio. EUR, Wohnungen in Langen mit 35,2 Mio. EUR, Wohnungen in Hamburg mit 33,1 Mio. EUR, Wohnungen in Mannheim mit 25,2 Mio. EUR und die Bundespolizei Hünfeld mit 14,2 Mio. in die betreffenden Anlageklassen umgegliedert worden.

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

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

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

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

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

2. Umlaufvermögen

Im Posten **Grundstücke zum Verkauf** sind im Geschäftsjahr unentgeltliche Übernahmen von Immobilien im Umfang von 4,2 Mio. EUR enthalten. Diese unentgeltlichen Übernahmen sind erfolgsneutral als Zugänge erfasst.

Auf den Liegenschaftsbestand im Umlaufvermögen werden im Jahr 2024 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 32,3 Mio. EUR und sonstige Wertkorrekturen in Höhe von insgesamt 242 TEUR vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen resultieren aus der Überprüfung der Wertansätze der Liegenschaften gemäß § 253 Abs. 4 HGB (strenges Niederstwertprinzip), insbesondere aufgrund der politischen Situation und der nicht vorhandenen Vermietungs- und Kaufnachfrage der Liegenschaft Wernadskowo in Moskau (25,7 Mio. EUR), von aktuellen Gutachten im Rahmen der Inventur (2,5 Mio. EUR) und Nutzungsartenänderungen (2,4 Mio. EUR).

In Höhe von 16,4 Mio. EUR erfolgen im Geschäftsjahr Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholungen auf den beizulegenden Wert, insbesondere im Zusammenhang mit Kaufverträgen mit 5,0 Mio. EUR sowie infolge von unentgeltlichen Liegenschaftsüberlassungen für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen mit 3,8 Mio. EUR, Nutzungsartenänderungen bei Umgliederungen mit 2,2 Mio. EUR und Wertüberprüfungen im Rahmen von Gutachten im Zusammenhang mit Umgliederungen mit 2,3 Mio. EUR.

Die **Vorräte** beinhalten unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 959,8 Mio. EUR (im Vorjahr 914,1 Mio. EUR) sowie noch nicht abgerechnete sonstige Leistungen in Höhe von 265,7 Mio. EUR (im Vorjahr 235,4 Mio. EUR).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen sind im folgenden Forderungsspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

| | Gesamtbetrag 31.12.2024 | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr |
|---|--------------------------------|--|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2023) | 265,2 (285,8) | 4,0 (4,1) |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen (31. Dezember 2023) | 0,2 (0,2) | 0,0 (0,0) |
| Sonstige Vermögensgegenstände (31. Dezember 2023) | 105,0 (115,4) | 23,4 (26,3) |
| Summe (31. Dezember 2023) | 370,4 (401,4) | 27,4 (30,4) |

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** (265,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus der Organleihe im Bundesbau (103,4 Mio. EUR) sowie Forderungen aus Liegenschaftsverkäufen und -vermietungen. Infolge rechtskräftig abgeschlossener Vergleiche, Insolvenzen oder anderer Sachverhalte sind Forderungen in Höhe von 69,3 Mio. EUR aufwandswirksam ausgebucht worden. Die Ausbuchungen betreffen insbesondere die Forderungen aus der Organleihe im Bundesbau mit

Anlage 3

67,0 Mio. EUR aufgrund fehlender Refinanzierungsgrundlage. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Grundstücksverkäufen mit 3,9 Mio. EUR.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** (0,2 Mio. EUR) beinhalten Abrechnungen aus der Rahmenvereinbarung zur Übertragung von Grundstücken des Finanzvermögens zwischen der GESA und der Bundesanstalt.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** (105,0 Mio. EUR) umfassen im Wesentlichen Forderungen gegenüber Nutzern aus Weiterbelastungen in Höhe von 36,5 Mio. EUR, geleistete Anzahlungen in Höhe von 16,9 Mio. EUR, Forderungen gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 4,1 Mio. EUR sowie aus Fiskalerbschaften in Höhe von 4,6 Mio. EUR. Letztere haben eine Laufzeit von mehr als einem Jahr. Sie bestehen aufgrund von Vermögenswerten, die sich in einem Sondervermögen einer Gesamthandsgemeinschaft/Erbsengemeinschaft befinden, an denen der Bund oder die Bundesanstalt einen Anteil halten. Dieses Vermögen steht einem oder mehreren Erben zu und wird bis zur endgültigen Auseinandersetzung durch den Bund treuhänderisch verwaltet. Die Bundesanstalt führt die Verwaltungstätigkeit aus und bildet diese im Buchungskreis 4000 ab.

Die **flüssigen Mittel** in Höhe von 1.617,0 Mio. EUR (im Vorjahr 1.108,4 Mio. EUR) bestehen im Wesentlichen aus einem Verwahrkonto bei der Bundeskasse. Den liquiden Mitteln stehen in Höhe von insgesamt 833,6 Mio. EUR (im Vorjahr 566,8 Mio. EUR) zweckgebundene Rücklagen und weitere gebundene Mittel in Höhe von 487,3 Mio. EUR (im Vorjahr 496,0 Mio. EUR) gegenüber. Davon entfallen 29,9 Mio. EUR (im Vorjahr 28,1 Mio. EUR) auf Mietkautionen. In den flüssigen Mitteln sind Liquiditätsbestände für Fremdvermögen in Höhe von 46,0 Mio. EUR (im Vorjahr 37,9 Mio. EUR) enthalten.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** von 10,4 Mio. EUR (im Vorjahr 8,6 Mio. EUR) sind vor allem im Dezember 2024 für Januar 2025 geleistete Bezüge an die Beamten der Bundesanstalt erfasst.

4. Eigenkapital

Das Eigenkapital entwickelt sich wie folgt:

| | Grundkapital | Kapitalrücklage | Andere Gewinnrücklagen | Zweckgebundene Rücklagen | Bilanzgewinn | Summe Eigenkapital |
|--|--------------|-----------------|------------------------|--------------------------|--------------|--------------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| 31. Dezember 2023 | 1.450,0 | 5.832,0 | 4.588,4 | 566,7 | 0,0 | 12.437,1 |
| Abführung an den Bund | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1.322,0 | -1.322,0 |
| Unentgeltliche Übertragungen /Übernahmen | 0,0 | 232,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 232,7 |
| Einstellungen in die Gewinnrücklagen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 266,9 | -266,9 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2.107,4 | 2.107,4 |
| 31. Dezember 2024 | 1.450,0 | 6.064,7 | 4.588,4 | 833,6 | 518,5 | 13.455,2 |

Die Abführung an den Bund geht mit der Festlegung im Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2024, Kapitel 6004, Titel 121 01 - 811 einher. Die generelle Verpflichtung zur Abführung an den Bund ist in § 7 Abs. 2 BImAG geregelt.

Im Geschäftsjahr 2024 ist eine Einstellung in die zweckgebundene Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen in Höhe von 6,8 Mio. EUR erfolgt. Zum Bilanzstichtag beträgt die Rücklage somit 63,6 Mio. EUR.

Ferner erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Einstellung in die zweckgebundene Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes in Höhe von 260,0 Mio. EUR, die Höhe der Rücklage beträgt zum 31. Dezember 2024 somit 640,0 Mio. EUR.

5. Sonderposten für Investitionszuschüsse

Der ausgewiesene Sonderposten für Investitionszuschüsse in Höhe von 168,8 Mio. EUR (im Vorjahr 152,5 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Zuschüsse für Bauvorhaben aus dem Konjunkturprogramm II mit 14,2 Mio. EUR, Zuschüsse für Bauvorhaben Energetische Sanierung mit 7,0 Mio. EUR sowie sonstige Baukostenzuschüsse, im Wesentlichen für die Baumaßnahme BKA in Berlin (20,6 Mio. EUR), Bundespolizei in Sankt Augustin (16,9 Mio. EUR), Neubau BMF in Berlin (15,2 Mio. EUR) sowie Bundespolizeiakademie Falkenfeld in Lübeck (10,6 Mio. EUR).

Die Auflösung des Sonderpostens in Höhe von 6,1 Mio. EUR erfolgt entsprechend dem Abschreibungsverlauf der bezuschussten Vermögensgegenstände.

Ferner werden hier auch die erhaltenen Zuschüsse gemäß §§ 87b, 88d II. WoBauG (3. Förderungsweg) für Liegenschaften des ehemaligen Westvermögens, bei denen dem Bund Wohnungsbelegungsrechte für die Dauer von 30 Jahren eingeräumt wurden, in Höhe von 258 TEUR (im Vorjahr 618 TEUR) ausgewiesen. Die Zuschüsse werden zeitanteilig entsprechend der Laufzeit der Wohnungsbelegungsrechte erfolgswirksam aufgelöst.

6. Rückstellungen

Rückstellungen in einer Gesamthöhe von 5.759,8 Mio. EUR (im Vorjahr: 5.820,1 Mio. EUR) werden für folgende wesentliche Sachverhalte gebildet:

| | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---|------------|------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Risiken aus Grundstücksbelastungen, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag | 3.715,6 | 3.835,5 |
| Hoheitliche Verwaltungsaufgaben | 448,8 | 449,2 |
| Übernahme von altlastenbezogenen Verträgen der BvS | 420,7 | 450,6 |
| Forstdienstleistungen | 354,0 | 371,0 |
| Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke, z. B. Altlasten, Kampfmittel, Rückbau, Ausbaubeitrag | 212,8 | 188,4 |
| Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften, die gemäß § 63 BHO aufgrund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden | 175,1 | 139,1 |
| Beteiligung an der Bewirtschaftung von Sozialwerken | 134,8 | 123,9 |

Die **Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen** umfasst die mit den übertragenen Grundstücken enthaltenen Verpflichtungen, u. a. für die Beseitigung von Altlasten, Kampfmitteln und sonstigen Gefahren sowie die im Rahmen der im Jahr 2005 geschlossenen Altgeschäftsvereinbarung übernommenen Verpflichtungen. Aufgrund

Anlage 3

von Anordnungen und Auflagen anderer Behörden bzw. getroffenen Vereinbarungen zur Kostenbeteiligung bestehen weitere Verpflichtungen z. B. für Abbruch, Entsorgung, Re-kultivierung 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 2024 sind insgesamt 801 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 58 Liegenschaften ist im Jahr 2024 eine neue Rückstellung gebildet worden. Insgesamt bestehen per 31. Dezember 2024 für 1.224 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 Gefahrenerforschung und teilweisen Beseitigung 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 Gefahrenerforschung und Räumung von Kampfmitteln auf Teilflächen. Zur Ermittlung des Rückstellungsbedarfs werden vier Verursachungs-szenarien (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 Gefahrenerforschung (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 2024 sind 638 Liegenschaften im Checklistenverfahren geprüft worden, für insgesamt 285 Liegenschaften ist eine Rückstellungsbildung für voraussichtliche Aufwendungen für Kampfmittelbeseitigungen erfolgt. Insgesamt sind per 31. Dezember 2024 für 2.748 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 13 % für interne und 25 % für externe Personalkosten. Jährlich erfolgt eine Überprüfung des internen Zuschlagssatzes.

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 1,48 % und 1,98 % (im Vorjahr zwischen 0,99 % und 1,79 %) abgezinst.

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

Anlage 3

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

Grundlage der Ermittlung der Höhe der enthaltenen Rückstellung für unentgeltliche Leistungen der Sparte Verwaltungsaufgaben zum 31. Dezember 2024 ist der Personalbedarf unter Berücksichtigung der Aufgabenentwicklung in den Jahren 2025 bis 2029. 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 dem Jahr 2030 sämtliche übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2030 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2029 Kostenschätzungen angesetzt.

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

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

Bei der Bestimmung der Restlaufzeiten dieser Verpflichtungen für Zwecke der Abzinsung wird ebenfalls zwischen einem Detailplanungszeitraum und einem Grobplanungszeitraum differenziert. Der Zeitraum der Detailplanung umfasst die ersten fünf Jahre nach dem Bilanzstichtag. Die Abzinsung wird auf der Grundlage der laufzeitadäquaten Zinssätze für jede Jahresscheibe im Detailplanungszeitraum gesondert ermittelt. Für den Zeitraum nach der Detailplanung bis zum voraussichtlich angenommenen Ende der Maßnahmen im Jahr 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 zum Jahr 2029 unentgeltlich zu erbringen sind. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab dem Jahr 2030 sämtliche

übertragenen Aufgaben angemessen vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2030 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2029 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) als auch Bewirtschaftungskosten für Dienstliegenschaften.

Aufgrund des Haushaltsvermerks 3.6 erstattet die Bundesanstalt den Bedarfsträgern gegen Nachweis die für die Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen auf mietzinsfrei überlassenen Grundstücken 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

Anlage 3

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 2025 bis 2028 (im Vorjahr 2024 bis 2028) 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 2025 bis 2029, für die erwarteten Kosten ab dem Jahr 2030 werden vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2029 Kostenschätzungen angesetzt.

Die Rückstellung für Beteiligung an den Bewirtschaftungskosten von Sozialwerken betreffen Personal- und Bewirtschaftungskosten für den Zeitraum 2025 bis 2029, 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 Schätzung der Arbeitszeiten, die Bewirtschaftungskosten auf der Auswertung der angefallenen Kosten und Erlöse. Da derzeit noch nicht eingeschätzt werden kann, ob ab 2030 die Kosten für die Bewirtschaftung von Objekten der Sozialwerke vergütet werden, werden für das Risiko von weiterhin unentgeltlich zu erbringenden Leistungen ab dem Jahr 2030 vorsorglich für weitere 25 Jahre basierend auf den Kosten des Jahres 2029 Kostenschätzungen angesetzt.

Seit dem 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), darunter fällt auch eine CO₂-Steuer auf Öl und Gas. Ab dem 1. Januar 2023 gibt es ein Zehn-Stufenmodell, welches die Mietparteien von den CO₂-Kosten entlasten soll. Je schlechter die Energiebilanz eines Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an der CO₂-Steuer. Die Vorschriften des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO₂KostAufG) über die Aufteilung der Kohlendioxidkosten sind auf Abrechnungszeiträume, die ab dem 01. Januar 2023 beginnen, anzuwenden. Im Geschäftsjahr 2024 hat die Bundesanstalt erstmals eine **Rückstellung für eine Erstattungspflicht nach CO₂KostAufG** in Höhe von 200 TEUR gebildet, welche unter der **Rückstellung für Sonstige Aufwendungen** ausgewiesen wird.

7. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind im folgenden Verbindlichkeitspiegel mit ihren Restlaufzeiten dargestellt.

| | davon mit einer Restlaufzeit | | | |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Gesamtbetrag | | | |
| | 31.12.2024 | bis zu einem Jahr | von ein bis fünf Jahren | von mehr als fünf Jahren |
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Erhaltene Anzahlungen (31. Dezember 2023) | 1.518,9 (1.369,4) | 1.454,0 (1.298,1) | 64,3 (70,7) | 0,6 (0,6) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2023) | 207,7 (256,2) | 202,7 (248,9) | 3,5 (5,7) | 1,5 (1,6) |
| Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften (31. Dezember 2023) | 819,8 (850,2) | 31,9 (33,5) | 125,3 (121,2) | 662,6 (695,5) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (31. Dezember 2023) | 23,1 (19,6) | 23,1 (19,6) | 0 (0) | 0 (0) |
| Sonstige Verbindlichkeiten (31. Dezember 2023) | 171,6 (159,5) | 60,8 (52,1) | 60,5 (54,5) | 50,3 (52,9) |
| Summe (31. Dezember 2023) | 2.741,1 (2.654,9) | 1.772,5 (1.652,2) | 253,6 (252,1) | 715,0 (750,6) |

Alle Verbindlichkeiten sind unbesichert.

Die **Erhaltenen Anzahlungen** beinhalten im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen der Mieter für Betriebs- und Heizkosten mit 1.244,4 Mio. EUR sowie erhaltene Zahlungen der Nutzer für vereinbarte zukünftige Mieterinvestitionen mit 219,4 Mio. EUR.

Bei den **Baudarlehen des Bundes für Dienstliegenschaften** handelt es sich um rückzahlbare, zweckgebundene Darlehen zur Finanzierung von großen Baumaßnahmen für Dienstliegenschaften des Bundes, welche die Bundesanstalt im Rahmen der ihr übertragenen Bauherrenaufgaben aus dem Bundeshaushalt erhalten hat.

Im Geschäftsjahr wurde die Tilgung für dreizehn Darlehen fortgesetzt.

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** wird im Wesentlichen die Verbindlichkeit gegenüber der GESA GmbH aus Kontenclearing mit 18,1 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 57,9 Mio. EUR (im Vorjahr 59,6 Mio. EUR), die erhaltenen Kautionen in Höhe von 29,2 Mio. EUR (im Vorjahr 27,6 Mio. EUR) die Verbindlichkeiten gegenüber den Mandaten und den Fiskalerbschaften aus Kontenclearing mit insgesamt 27,9 Mio. EUR (im Vorjahr 23,3 Mio. EUR) sowie die Sicherheitseinbehalte in Höhe von 22,5 Mio. EUR (im Vorjahr 18,0 Mio. EUR) enthalten.

Anlage 3

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** in Höhe von 200,1 Mio. EUR (im Vorjahr 131,0 Mio. EUR) betreffen im Wesentlichen die Vorauszahlungen für Mieten mit 130,6 Mio. EUR (im Vorjahr 66,3 Mio. EUR) sowie die Abgrenzung der erhaltenen Zahlungen über die Laufzeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bundesforstes mit 46,5 Mio. EUR (im Vorjahr 41,6 Mio. EUR).

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

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

| | 2024 | 2023 |
|---|----------------|----------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) | 5.846,9 | 5.566,3 |
| Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens | 402,0 | 160,9 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 80,6 | 84,2 |
| Erlöse Geschäftsbereich Bundesforst | 47,0 | 54,1 |
| Baukostenzuschüsse | 39,1 | 45,7 |
| Erlöse aus Geschäftsbesorgung | 1,4 | 1,4 |
| Sonstige Erlöse | 6,6 | 13,7 |
| | 6.423,6 | 5.926,3 |

Der Anteil der Mieterlöse des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements (ELM) aus Vermietung und Verpachtung beträgt für das Geschäftsjahr 2024 5.052,7 Mio. EUR (Vorjahr 4.797,0 Mio. EUR), davon Bundeswehr 3.016,9 Mio. EUR (Vorjahr 2.849,0 Mio. EUR), und ist in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) enthalten.

Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erlöse in Höhe von insgesamt 29,5 Mio. EUR (im Vorjahr 19,7 Mio. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus nachträglichen Erlösen aus Vermietung und Verpachtung.

Die **Bestandsveränderungen** ergeben sich insbesondere aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen (vor allem noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten) in Höhe von 76,2 Mio. EUR (im Vorjahr 201,2 Mio. EUR) und aus der Minderung der fertigen Erzeugnisse (Holz und Wildbret).

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** werden im Wesentlichen periodenfremde Erträge in Höhe von 196,8 Mio. EUR (im Vorjahr 260,1 Mio. EUR) und Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen in Höhe von 64,5 Mio. EUR (im Vorjahr 77,6 Mio. EUR) ausgewiesen. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (171,0 Mio. EUR), insbesondere der Rückstellung für Grundstücksbelastungen mit 133,3 Mio. EUR, der Rückstellung für Risiken aus Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke mit 22,2 Mio. EUR und der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten mit 6,2 Mio. EUR. Die Erträge aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen betreffen insbesondere die Rückstellung für Herrichtungs- und Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften in Höhe von 26,2 Mio. EUR, die gemäß § 63 BHO auf Grund von Haushaltsvermerken unentgeltlich überlassen wurden, die Rückstellung für hoheitliche Verwaltungsaufgaben in Höhe von 13,8 Mio. EUR sowie die Rückstellung für Forstdienstleistungen in Höhe von 11,8 Mio. EUR.

Die **Aufwendungen für veräußerte Grundstücke** in Höhe von 107,3 Mio. EUR (im Vorjahr 86,8 Mio. EUR) beinhalten Buchwertabgänge der Grundstücke zum Verkauf (44,6 Mio. EUR, im Vorjahr 48,3 Mio. EUR), Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen für Grundstücksbelastungen bereits veräußerter Grundstücke (44,8 Mio. EUR, im Vorjahr 14,3 Mio. EUR) und für die von der BvS übernommenen altlastenbezogenen Verträge (6,1 Mio. EUR, im Vorjahr 9,2 Mio. EUR) sowie sonstige Kosten des Verkaufs wie Makler- und Notargebühren.

Die Aufwendungen für veräußerte Grundstücke enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 7,3 Mio. EUR (im Vorjahr 10,0 Mio. EUR). Diese beruhen im Wesentlichen auf Verlusten aus dem Abgang von Grundstücken des Umlaufvermögens ohne Erlös mit 2,5 Mio. EUR (im Vorjahr 4,0 Mio. EUR) und nachträglichen Kosten des Verkaufs mit 4,6 Mio. EUR (im Vorjahr 4,3 Mio. EUR).

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** in Höhe von 2.764,0 Mio. EUR (im Vorjahr 2.850,7 Mio. EUR) betreffen vor allem die Kosten der Hausbewirtschaftung (1.562,4 Mio. EUR, im Vorjahr 1.502,3 Mio. EUR), Instandhaltungsaufwendungen (826,1 Mio. EUR, im Vorjahr 815,8 Mio. EUR), die Aufwendungen für Verwaltungskostenerstattungen der Bauverwaltungen der Länder (89,8 Mio. EUR, im Vorjahr 119,0 Mio. EUR) sowie die Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (157,0 Mio. EUR, im Vorjahr 300,6 Mio. EUR) und zur Rückstellung für ausstehende Rechnungen (91,1 Mio. EUR, im Vorjahr 65,1 Mio. EUR). Die Aufwendungen für bezogene Leistungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 73,5 Mio. EUR (im Vorjahr 84,1 Mio. EUR).

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

| | 2024 | 2023 |
|---|----------|----------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Löhne und Gehälter | 357,6 | 322,2 |
| Besoldungen | 59,3 | 60,0 |
| Sonstiger Personalaufwand, u. a. Zuführung zu der / abzüglich des Verbrauchs der Rückstellung für Urlaub und Gleitzeitüberhänge | 0,6 | 6,8 |
| | 417,5 | 389,0 |
| Soziale Abgaben | 68,4 | 60,3 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 38,3 | 35,6 |
| | 106,7 | 95,9 |
| | 524,2 | 484,9 |

Anlage 3

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind unter anderem außerplanmäßige Abschreibungen für Grundstücke und Gebäude im Umlaufvermögen mit 32,3 Mio. EUR (im Vorjahr 26,5 Mio. EUR) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 88,8 Mio. EUR (im Vorjahr 36,4 Mio. EUR) enthalten.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude in Höhe von 32,3 Mio. EUR beruhen im Wesentlichen auf der politischen Situation und der nicht vorhandenen Vermietungs- und Kaufnachfrage der Liegenschaft Wernadskowo in Moskau (25,7 Mio. EUR), aktuellen Gutachten im Rahmen der Inventur (2,5 Mio. EUR) und Nutzungsartenänderungen im Rahmen der Inventur (2,4 Mio. EUR).

Die periodenfremden Aufwendungen (88,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Zahlungsausfälle in Höhe von 69,6 Mio. EUR (im Vorjahr 1,2 Mio. EUR) sowie Verluste aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 11,5 Mio. EUR (im Vorjahr 28,6 Mio. EUR).

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind im Wesentlichen Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen mit 133,2 Mio. EUR (im Vorjahr 206,0 Mio. EUR) enthalten.

Unter **den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind insbesondere der Zinsaufwand für Baudarlehen des Bundes in Höhe von 29,9 Mio. EUR (im Vorjahr 30,9 Mio. EUR) sowie der Aufzinsungsaufwand für Rückstellungen in Höhe von 14,2 Mio. EUR (im Vorjahr 9,1 Mio. EUR) ausgewiesen. Da die mittel- und langfristigen Rückstellungen mit ihren Barwerten auszuweisen sind, werden sie entsprechend ihrer Restlaufzeiten aufgezinnt. Bei im Jahr 2024 erfolgten Zuführungen (zum Barwert) erfolgt die Aufzinsung in den Folgejahren.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betragen im Jahr 2024 1,2 Mio. EUR (im Vorjahr 408 TEUR). Im Wesentlichen handelt es sich um die Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Betriebe gewerblicher Art.

Bei den **sonstigen Steuern** in Höhe von 13,7 Mio. EUR (im Vorjahr 18,1 Mio. EUR) handelt es sich bis auf 666 TEUR (im Vorjahr 81 TEUR) um Grundsteuern. Die sonstigen Steuern enthalten periodenfremde Steuererstattungen in Höhe von 871 TEUR und periodenfremde Steuernachzahlungen von 412 TEUR.

V. Sonstige Angaben

In der Bundesanstalt sind im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt folgende Anzahl an **Beschäftigten**¹ in den einzelnen Bereichen tätig:

| Sparte/Querschnittsbereich | 2024 | 2023 |
|--|--------------|--------------|
| | Beschäftigte | Beschäftigte |
| Vorstandsbereich einschließlich Stäbe | 243 | 232 |
| Facility Management | 3.291 | 3.149 |
| Finanzen/Controlling | 212 | 209 |
| Bundesforst | 1.213 | 1.215 |
| Informationstechnik | 146 | 142 |
| Organisation, Personal | 536 | 533 |
| Portfoliomanagement | 366 | 358 |
| Verkauf | 263 | 272 |
| Verwaltungsaufgaben | 295 | 291 |
| Wohnen | 468 | 444 |
| ohne Spartenzuordnung ² | 33 | 26 |
| | 7.066 | 6.871 |
| Altersteilzeit – Freistellungsphase u. a. Freistellungen | 313 | 280 |
| Auszubildende | 216 | 221 |
| Gesamt | 7.595 | 7.372 |

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 258 TEUR (im Vorjahr 618 TEUR) Verpflichtungen bestehen.

Zum 31. Dezember 2024 bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** aus Bauvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen an eigenen Anlagegegenständen in Höhe von 1.709,8 Mio. EUR (im Vorjahr 1.519,2 Mio. EUR), aus Miet-, Leasing- und ähnlichen Verträgen in Höhe von 2.698,0 Mio. EUR (im Vorjahr 2.308,9 Mio. EUR) sowie aus Bestellungen für Kraftfahrzeuge mit 5,7 Mio. EUR (im Vorjahr 4,8 Mio. EUR). Für 2025 geplante Investitionen in Liegenschaften des Anlage- und des Umlaufvermögens betragen 1.622,4 Mio. EUR. Darüber hinaus hat die Bundesanstalt eine Abführungsverpflichtung an den Bundeshaushalt in Höhe von 1.500,0 Mio. EUR für das Jahr 2025.

Anlage 3

Organe der Bundesanstalt

Verwaltungsrat

Nach § 4 Abs. 2 BImAG ist bei der Bundesanstalt ein Verwaltungsrat gebildet worden. Ihm gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:

- Steffen Saebisch (vom 1. April 2024 bis zum 10. Dezember 2024)
Staatssekretär im Bundesministerium der Finanzen
- Vorsitzender des Verwaltungsrates -
- Dr. Thorsten Rudolph
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrates –
- Klara Geywitz
Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)
- Wolfgang Kubicki
Vorsitzender der Kommission für Bau- und Raumangelegenheiten des
Ältestenrates des Deutschen Bundestages, Mitglied des Deutschen
Bundestages, Berlin
- Markus Kurth
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Christoph Meyer
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Markus Uhl
Mitglied des Deutschen Bundestages, Berlin
- Dr. Philipp Nimmermann
Staatssekretär im Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)
- Dr. Alexander Götz
Abteilungsleiter im Bundesministerium der Verteidigung (BMVg)
- Vera Junker
Sachverständige, Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen a.D.,
Berlin
- Dr. Arend Voß
Forstsachverständiger OFD Karlsruhe
- Petra Wessler
Präsidentin des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Berlin
- Prof. Dr. Regina Zeitner
Sachverständige, Hochschullehrerin für Facility Management, Hochschule für
Technik und Wirtschaft, Berlin

Als Vorstandsmitglieder sind bestellt:

- Prof. Dr. Alexander von Erdély (ab dem 1. Oktober 2024)
- Sprecher des Vorstands –
- Dr. Christoph Krupp (bis zum 30. Juni 2024)
- Sprecher des Vorstands –
- Holger Hentschel
- Paul Johannes Fietz

Die Bezüge des Vorstands betragen im Geschäftsjahr insgesamt 844 TEUR (Prof. Dr. Alexander von Erdély 84 TEUR, Dr. Christoph Krupp 210 TEUR, Paul Johannes Fietz 272 TEUR, Holger Hentschel 278 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 2023 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 2023 ist auf der Internetseite der Bundesanstalt (www.bundesimmobilien.de) erfolgt.

Anteilsbesitz

Die Gästehaus Petersberg GmbH weist zum 31. Dezember 2023 erstmals einen Nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 163 TEUR aus. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresfehlbetrag von 464 TEUR erwirtschaftet.

Die GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH weist zum 31. Dezember 2023 ein bilanzielles Eigenkapital in Höhe von 22,9 Mio. EUR aus. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss von 3,7 Mio. EUR erwirtschaftet.

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

Anlage 3

Nachtragsbericht

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

Honorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar (einschließlich Umsatzsteuer, da die Bundesanstalt diesbezüglich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist) beträgt für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt 234 TEUR für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 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 erwerben 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.

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

Folgende als nicht marktüblich anzusehende Geschäfte sind im Jahr 2024 getätigt worden:

| Art des Geschäfts im Jahr 2024 | Wert in Mio. EUR |
|---|---------------------|
| Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Anlagevermögens vom Bund | 239,6 |
| Unentgeltliche Übernahmen von Liegenschaften des Umlaufvermögens vom Bund | 4,2 |
| Unentgeltliche Abgaben von Liegenschaften des Umlaufvermögens | 2,5 |
| Unentgeltliche Dienstleistungen | 58,6 |
| Unentgeltliche Übernahme von Herrichtungskosten der für die Unterbringung von Asylberechtigenden und Flüchtlingen mietzinsfrei überlassenen Grundstücke | 23,4 |
| Ausbuchung der Forderungen aus Organleihe | 67,0 |

Bonn, den 14. Mai 2025

Prof. Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn
Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | | | Aufgelaufene Abschreibungen | | | | | Buchwerte | | |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--|-----------------|------------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 1.1.2024 | Zugänge gemäß § 2 Abs. 2 und 3 BImAG | entgeltliche Zugänge | Zugänge aus | Umbuchungen | Abgänge | 31.12.2024 | 1.1.2024 | Zugänge | Zuschreibungen | Umbuchungen | Abgänge | 31.12.2024 | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| | | | | Tausch und Umgliederung aus dem Umlaufvermögen | | | | | | | | | | | |
| 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 | 65.057.117,59 | 6,00 | 6.467.805,20 | 9,00 ¹⁾ | 0,00 | -1.316.974,48 ²⁾ | 70.207.963,31 | 45.563.496,36 | 6.410.951,11 | 0,00 | 0,00 | -1.316.946,48 | 50.657.500,99 | 19.550.462,32 | 19.493.621,23 |
| | 65.057.117,59 | 6,00 | 6.467.805,20 | 9,00 | 0,00 | -1.316.974,48 | 70.207.963,31 | 45.563.496,36 | 6.410.951,11 | 0,00 | 0,00 | -1.316.946,48 | 50.657.500,99 | 19.550.462,32 | 19.493.621,23 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 29.113.983,158,19 | 172.372,357,46 | 34.383,797,41 | 78.381,194,33 ³⁾ | 279.967,400,21 | -85.101,429,62 ⁴⁾ | 29.593,986,477,98 | 13.912,566,388,73 | 763,416,885,96 | -3.153,335,69 | 930,132,47 | -43,235,107,66 ⁵⁾ | 14.630,524,963,81 | 14.963,461,514,17 | 15.201,416,769,46 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen | 24.500,523,39 | 0,00 | 1.259,474,33 | 0,00 | 122,738,33 | -1.289,475,10 | 24.593,260,95 | 15,475,144,02 | 1.515,411,27 | 0,00 | 12,785,33 | -1,146,516,73 | 15,856,823,89 | 8,736,437,06 | 9,025,379,37 |
| 3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.481,700,601,10 | 67,261,042,41 | 82,519,775,73 | 0,00 | 62,533,024,86 | -21,039,879,33 ⁶⁾ | 2,672,974,564,77 | 1,352,193,120,65 | 177,997,763,66 | -7,894,38 | -1,063,382,00 | -12,875,720,85 ⁷⁾ | 1,516,243,887,08 | 1,156,730,677,69 | 1,129,507,480,45 |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 1.766,836,949,85 | 0,00 | 1,237,500,715,13 | 212,810,50 ⁸⁾ | -342,623,163,40 | -6,509,304,84 | 2,655,418,007,24 | 11,266,796,39 | 1,778,134,91 | -876,607,50 | 120,464,20 | 0,00 | 12,288,788,00 | 2,643,129,219,24 | 1,755,570,153,46 |
| | 33.387,021,232,53 | 239,633,399,87 | 1,355,663,762,60 | 78,594,004,83 | 0,00 | -113,940,088,89 | 34,946,972,310,94 | 15,291,501,449,79 | 944,708,195,80 | -4,037,837,57 | 0,00 | -57,257,345,24 | 16,174,914,462,78 | 18,772,057,848,16 | 18,095,519,782,74 |
| III. FINANZANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 16,766,425,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16,766,425,79 | 16,766,423,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16,766,423,79 | 2,00 | 2,00 |
| 2. Beteiligungen | 2,000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2,000,00 | 2,000,00 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 59,611,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 59,611,55 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 59,611,55 | 59,611,55 |
| 4. Sonstige Ausleihungen | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| | 16,828,038,34 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16,828,038,34 | 16,766,423,79 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 16,766,423,79 | 61,614,55 | 61,614,55 |
| | 33,468,906,388,46 | 239,633,405,87 | 1,362,131,567,80 | 78,594,013,83 | 0,00 | -115,257,063,37 | 35,034,008,312,59 | 15,353,831,369,94 | 951,119,146,91 | -4,037,837,57 | 0,00 | -58,574,291,72 | 16,242,338,387,56 | 18,791,669,925,03 | 18,115,075,018,52 |

¹⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 9,00
²⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 77.107.050,88
³⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 212,810,50
⁴⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 5,00
⁵⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 50,271,289,81
⁶⁾ davon Umgliederung ins Umlaufvermögen i.H.v. EUR 22,945,05
⁷⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 18,733,848,12
⁸⁾ davon Umgliederung aus dem Umlaufvermögen i.H.v. EUR 7,232,05

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Liquiditätsrechnung für das Geschäftsjahr 2024

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Jahresüberschuss | 2.107.355 | 1.819.765 |
| 2. Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 951.119 | 1.100.780 |
| 3. Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | -4.038 | -4.630 |
| 4. Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen des Sonderpostens für Investitionszuschüsse | -6.131 | -10.455 |
| 5. Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 9.580 | 26.810 |
| 6. Abnahme der Rückstellungen laut Vermögenslage | -60.274 | -154.701 |
| 7. Abnahme der Rückstellungen nach Umbewertung und Berichtigungen | -60.274 | -154.701 |
| 8. Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke laut Vermögenslage | 96.924 | 70.065 |
| 9. Kapitaleinlagen und Umgliederungen | -42.196 | 1.392 |
| 10. Verminderung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke nach Berichtigung | 54.729 | 71.457 |
| 11. Zunahme (Vj: Abnahme) der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten laut Vermögenslage | -44.584 | 1.159.649 |
| 12. Kapitaleinlage | 812 | -1.536.945 |
| 13. Zunahme der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sowie der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umbewertung und Berichtigungen | -43.772 | -377.296 |
| 14. Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten laut Vermögenslage | 189.075 | 206.814 |
| 15. Kapitaleinlage | -257 | -99 |
| 16. Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen, der Verbindlichkeiten, sowie der passiven Rechnungsabgrenzungsposten nach Umgliederung und Kapitaländerungen | 0 | 206.715 |
| 17. Zinsaufwand für Baudarlehen | 29.941 | 30.884 |
| 18. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 3.178.011 | 2.709.329 |
| 19. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 3.255 | 2.465 |
| 20. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -1.355.664 | -986.540 |
| 21. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -6.468 | -1.928 |
| 22. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit | -1.358.877 | -986.004 |
| 23. Abführung an den Bund | -1.321.983 | -2.337.000 |
| 24. Gezahlte Zinsen für die vom Bund gewährten Baudarlehen | -32.440 | -31.017 |
| 25. Auszahlungen für die Tilgung der vom Bund gewährten Baudarlehen | -27.864 | -26.963 |
| 26. Einzahlungen für Investitionen durch Dritte (Investitionszuschüsse) | 22.481 | 47.084 |
| 27. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit | -1.359.806 | -2.347.896 |
| 28. Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | 508.645 | -624.570 |
| 29. Finanzmittelbestand zum 1. Januar | 1.108.369 | 1.732.939 |
| 30. Finanzmittelbestand am 31. Dezember | 1.617.014 | 1.108.369 |

Der Finanzmittelbestand setzt sich wie folgt zusammen:

| | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| | TEUR | TEUR |
| Verwahrkonto bei der Bundeskasse | 1.523.655 | 1.037.033 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 93.315 | 71.279 |
| Kassenbestand | 43 | 57 |
| | <u>1.617.014</u> | <u>1.108.369</u> |

Bonn, den 15. Mai 2025

Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bonn

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen der Bundesanstalt | 3 |
| 2 | Wirtschaftsbericht | 5 |
| 2.1 | Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen | 5 |
| 2.2 | Geschäftsverlauf | 5 |
| 2.3 | Lage | 13 |
| 2.3.1 | Vermögenslage | 13 |
| 2.3.2 | Finanzlage | 16 |
| 2.3.3 | Ertragslage | 17 |
| 3 | Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren | 19 |
| 3.1 | Finanzielle Leistungsindikatoren – Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2024 | 19 |
| 3.2 | Nicht finanzielle Leistungsindikatoren | 19 |
| 4 | Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken | 21 |
| 4.1 | Prognosebericht | 21 |
| 4.1.1 | Allgemeine Geschäftsentwicklung | 21 |
| 4.1.2 | Einheitliches Liegenschaftsmanagement | 21 |
| 4.1.3 | Wohnliegenschaften | 22 |
| 4.1.4 | Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften | 22 |
| 4.1.5 | Liegenschaftsverkauf | 22 |
| 4.1.6 | Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 23 |
| 4.2 | Governance Kodex | 23 |
| 4.2.1 | Risikomanagement | 23 |
| 4.2.2 | Compliance und Innenrevision | 24 |
| 4.3 | Chancen und Risiken | 24 |

1 Grundlagen der Bundesanstalt

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

Die Bundesanstalt als Anstalt öffentlichen Rechts nimmt öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aufgaben wahr. Sie versteht sich dabei als öffentliches Unternehmen, das sich hinsichtlich Wertentwicklung, Rendite, Servicequalität, Wirtschaftlichkeit, Kooperationsverhalten und Handlungsfähigkeit mit privatwirtschaftlichen Immobilienunternehmen vergleicht. Sie setzt die Zielvorgaben ihres Trägers um und nimmt die ihr gesetzlich übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich nach unternehmerischen Grundsätzen wahr.

Die drei strategischen Leitlinien der Bundesanstalt bilden das 2018 mit dem BMF vereinbarte Leitplankenpapier, die auf die Bundesanstalt bezogenen Aussagen des Koalitionsvertrages für die 20. Legislaturperiode sowie die Reform Bundesbau. Einen zentralen Aspekt der Reform stellt das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus und das novellierte BImAG dar. Hierin wurde die Fachaufsicht des BMF auf den Verwaltungsrat übertragen. Seitdem beschließt der Verwaltungsrat die Feststellung des Wirtschaftsplans und des Jahresabschlusses, die Festlegung zur Höhe der Abführung an den Bund, die Entlastung des Vorstands und die Verwendung des Bilanzgewinns. Das Gremium entscheidet zudem über Bauprojekte, die die Bundesanstalt für Behörden und Einrichtungen des Bundes ab 6 Mio. EUR Gesamtkosten durchführt. Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus wurde der gesetzliche Auftrag auf die zivilen Bauangelegenheiten des Bundes erweitert und das Ziel der klimaneutralen Bundesverwaltung sowie die Unterstützung der bau-, wohnungs-, stadtentwicklungspolitischen und ökologischen Ziele des Bundes gesetzlich normiert.

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

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

Zu den Stabsbereichen zählen: Innenrevision und Governance, Einkauf, Recht, Datenschutz, 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.

Die Kerngeschäftsfelder der Bundesanstalt sind:

- Dienstleistungen im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagements
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für Bundesbedienstete
- Bewirtschaftung und Betreuung des Bundesvermögens im Sinne der forstlichen und naturschutzfachlichen Dienstleistungen
- Tätigkeiten mit und ohne Liegenschaftsbezug in hoheitlichen und verwaltungsnahen Aufgabenfeldern
- Verwertung des nicht betriebsnotwendigen Bundesvermögens.

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

Zum 31. Dezember 2024 betreut die Bundesanstalt rund 12.200 im Eigentum befindliche Liegenschaften (Vorjahr: rund 12.100) sowie weitere rund 1.900 (Vorjahr: rund 2.000) Liegenschaften von Rechtsträgern der ehemaligen DDR nach Artikel 22 Abs. 1 Satz 1 und 2 Einigungsvertrag, die zum 1. Januar 2005 Eigentum der Bundesanstalt geworden sind. Zusätzlich werden rund 1.500 Beteiligungen des Bundes an Gesamthandsgemeinschaften bearbeitet. Zusätzlich zu den vorgenannten Beständen verfügt die Bundesanstalt über rund 2.200 angemietete Flächen. Diese werden vor allem an Bedarfsträger im Bereich ELM-Klassik weitervermietet.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich Beschäftigten (ohne Auszubildende, einschließlich der Beschäftigten in der Freistellungsphase der Altersteilzeit) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 7.151 auf 7.379 Beschäftigte erhöht. Von den Beschäftigten sind 3.398 Beschäftigte (46 %) weiblich. Der Stellenbesetzungsgrad liegt bei 97,1 % (Vorjahr: 95,6 %).

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

In 2024 betrug das Wachstum der Weltwirtschaft rund 3,0 %. Die wirtschaftliche Stabilität ist allerdings von Land zu Land unterschiedlich. Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % gesunken. Zu den Gründen, warum sich die deutsche Wirtschaft noch nicht erholt hat, zählen hohe Energiekosten, das erhöhte Zinsniveau und zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft. Im Vergleich zu den vorangegangenen drei Jahren ist die Inflationsrate in 2024 deutlich gesunken. Die Verbraucherpreise haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % (Vorjahr: 5,9 %) erhöht. Die sinkende Inflationsrate führt dazu, dass die Europäische Zentralbank die Leitzinsen in 2024 gesenkt hat. Ende 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz 3,15 % p. a. (Vorjahr: 4,50 % p. a.).

Im Jahr 2024 ging die Bruttowertschöpfung um 0,4 % zurück. Ein deutlicher Rückgang der Wirtschaftsleistung ist dabei mit -3,9 % im Baugewerbe insbesondere im Hochbau zu verzeichnen. Dabei wirkt sich das hohe Preis- und Zinsniveau weiterhin negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. Der Markt für Büroimmobilien ist hingegen weiterhin stabil. Es ist zu erwarten, dass Einflussfaktoren wie beispielsweise die Implementierung von ESG-Maßnahmen und die Auswirkungen von Remote Work strategische Anpassungen und Investitionen erfordern.

Die stark gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten führen dazu, dass der Wohnungsbau unwirtschaftlich geworden ist, da die Mieteinnahmen die gestiegenen Kosten nicht kompensieren können. In der Folge werden weniger Wohnungen gebaut, wodurch sich die Wohnraumknappheit insbesondere in Städten mit Bevölkerungszuwachs verschärft. Die Fertigstellungszahlen für 2024 liegen mit voraussichtlich 260.000 Wohnungen weit unter dem geschätzten jährlichen Wohnungsbedarf von 372.600 Wohnungen.

2.2 Geschäftsverlauf

Einheitliches Liegenschaftsmanagement (ELM)

Die dienstlich genutzten Liegenschaften im Eigenbestand weisen rund 36.000 Gebäude auf. Die Brutto-Grundfläche (BGF) dieser Liegenschaften beträgt 43,8 Mio. m². Mieterlöse werden in Höhe von 5,04 Mrd. EUR (Vorjahr: 4,79 Mrd. EUR) erzielt. Die Anfang 2021 eingeführte integrierte zustandsorientierte Instandhaltungsstrategie wird im Bereich der Dienstliegenschaften weiterhin angewendet. Sie stellt die Grundlage für eine langfristige, zielgerichtete Kombination von Maßnahmen der Instandsetzung der Dienstliegenschaften dar und vereint die Ziele und Bedarfe aus den drei Dimensionen Bauzustand, Energie/Klimaschutz sowie Barrierefreiheit. Darüber hinaus unterstützt die Bundesanstalt die Bundesverwaltung auf dem Weg in die Klimaneutralität. Hierfür setzt die Bundesanstalt bei Neubauten den energetischen Gebäudestandard EGB 40 und bei der Sanierung der Bestandsgebäude den energetischen Gebäudestandard EGB 55 um. Mit Hilfe eines Energiedatenmanagementsystems werden Strom-, Wärme-, und Wasserverbräuche digital ermittelt und die erhobenen Daten ausgewertet und analysiert. 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 umfasst eine Brutto-Grundfläche von 12,7 Mio. m² mit rd. 7.000 Gebäuden und erzielt einen Jahresüberschuss in Höhe von 301,6 Mio. EUR (Vorjahr: 388,7 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2024 sind Mieterlöse in Höhe von 2,03 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,95 Mrd. EUR) generiert worden. Hierin enthalten sind Mieterlöse aus angemieteten Liegenschaften mit Anmietkosten in Höhe von 707,0 Mio. EUR (Vorjahr: 653,6 Mio. EUR). Von den Anmietkosten entfallen 45,2 Mio. EUR auf Baukostenzuschüsse an die Eigentümer für Umbaumaßnahmen in den angemieteten Liegenschaften. Schwerpunkte der Anmiettätigkeiten stellen Berlin und der Großraum Köln/Bonn dar. Die höchsten Erlöse erzielen die Vermietungen an die Generalzolldirektion (228,3 Mio. EUR), die Bundespolizei (215,6 Mio. EUR) und den Bundesnachrichtendienst (147,2 Mio. EUR).

Der Aufwand im Bereich der Bewirtschaftung liegt mit 661,7 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau (664,7 Mio. EUR). Der Bauunterhalt beläuft sich auf 365,9 Mio. EUR (Vorjahr: 353,0 Mio. EUR). Der Großteil des Bauunterhalts ist für die Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften aufgewendet worden.

Darüber hinaus sind bei den ELM-Klassik-Liegenschaften Investitionen in Höhe von 1,00 Mrd. EUR (Vorjahr: 664,2 Mio. EUR) durchgeführt worden, wovon 939,9 Mio. EUR (Vorjahr: 566,1 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 31,0 Mio. EUR (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR) auf den Ersatz von gebäudebezogenen technischen Anlagen entfallen. Die Bauinvestitionen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 373,8 Mio. EUR gesteigert werden. Die Bauprojekte mit den höchsten Investitionen in 2024 sind der Neubau für das Friedrich-Loeffler-Institut in Jena in Höhe von 129,8 Mio. EUR, der Ausbildungsstandort für die Generalzolldirektion in Rostock in Höhe von 120,9 Mio. EUR und die Baumaßnahme für das Bundeskriminalamt in Berlin in Höhe von 62,2 Mio. EUR.

ELM-Bundeswehr

Die Brutto-Grundfläche der Bundeswehrliegenschaften beträgt 31,1 Mio. m² mit rd. 29.000 Gebäuden. Im Teilportfolio der Bundeswehrliegenschaften wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 1,97 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,70 Mrd. EUR) erzielt. Mieterlöse werden in Höhe von 3,01 Mrd. EUR generiert (Vorjahr: 2,84 Mrd. EUR).

Für den Bauunterhalt setzt die Bundesanstalt im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 436,4 Mio. EUR (Vorjahr: 417,8 Mio. EUR) ein. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Sanierung und Modernisierung der Liegenschaften.

Die Investitionen belaufen sich auf 90,7 Mio. EUR (Vorjahr: 95,7 Mio. EUR), wovon 58,3 Mio. EUR (Vorjahr: 67,7 Mio. EUR) auf Bauinvestitionen und 30,8 Mio. EUR (Vorjahr: 27,9 Mio. EUR) auf Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen entfallen.

Der im Vergleich zum Teilportfolio ELM-Klassik geringe Anteil an Bauinvestitionen ist darauf zurückzuführen, dass gemäß Dachvereinbarung investive militärische Baumaßnahmen durch das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) als eigenfinanzierte

Baumaßnahmen durchgeführt werden. Hierdurch sind unentgeltliche Zugänge in das Anlagevermögen von insgesamt 224,0 Mio. EUR zu verzeichnen.

Wohnliegenschaften

Die Wohnungsfürsorge des Bundes stellt Bundesbediensteten deutschlandweit bezahlbaren Wohnraum in der Nähe ihres Dienstortes zur Verfügung. Hierfür besitzt und verwaltet die Bundesanstalt im Teilportfolio Wohnen über 38.500 Wohnungen. Um zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, sichert sich die Bundesanstalt Wohnungsbelegungsrechte. Dadurch verfügt die Bundesanstalt neben den eigenen Wohnungen über rund 24.500 Belegungsrechte an Wohnungen im Eigentum Dritter.

Das Teilportfolio Wohnen erzielt aufgrund der weiterhin hohen Bauunterhaltungsmaßnahmen einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 111,7 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 39,7 Mio. EUR). Aufgrund der Altersstruktur der Wohnimmobilien, welche überwiegend in den Jahren 1950 bis 1960 erbaut wurden, sind umfangreiche Baumaßnahmen notwendig. Die Erlöse aus der Vermietung betragen 206,2 Mio. EUR und liegen damit auf dem Vorjahresniveau (205,6 Mio. EUR). Durch den Haushaltsvermerk 60.4 im Kapitel 6004 des Bundeshaushaltsplans 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 2024 12,7 %, davon markt-aktiv 10,8 %. Damit ist die Leerstandquote im Vergleich zum Vorjahr (12,8 %) nur leicht gesunken. Durch ein in 2024 gestartetes zweijähriges Programm soll der Leerstand mittelfristig auf das Branchenniveau von unter 4 % reduziert werden.

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 2024 sind Bauunterhaltungsmaßnahmen in Höhe von 132,9 Mio. EUR umgesetzt worden (Vorjahr: 138,8 Mio. EUR).

Die Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftung belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 86,0 Mio. EUR und liegen damit um 9,3 Mio. EUR über dem Vorjahreswert von 76,7 Mio. EUR. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die leicht gestiegenen umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zurückzuführen.

Der Neubau von Wohnungen bildet einen weiteren Schwerpunkt der Bundesanstalt. Für die Wohnraumoffensive hat sie auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ein mehrjähriges Wohnungsneubauprogramm aufgelegt, das im März 2024 fortgeschrieben wurde. Insgesamt sollen in den nächsten Jahren durch Neubau auf unbebauten Flächen sowie durch Nachverdichtung und Aufstockung 6.000 bis 8.000 Wohnungen auf eigenen Liegenschaften entstehen. Bis Ende des Jahres 2024 wurde mit dem Bau von 3.942 Wohnungen begonnen und 1.007 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. In 2024 betragen die Investitionen in Neubauprojekte und in die Bestandsentwicklung 224,0 Mio. EUR und konnten somit im Vergleich zum Vorjahr (184,5 Mio. EUR) gesteigert werden.

Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Dieses heterogene Portfolio umfasst sowohl großflächige ehemals militärisch genutzte Liegenschaften als auch eine Vielzahl von unbebauten Kleinstflächen. Für die Konversionsgrundstücke werden unterschiedliche Entwicklungsstrategien verfolgt. Diese sind abhängig von den baurechtlichen Möglichkeiten, dem Grundstückszustand einschließlich möglicher Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel sowie der Marktfähigkeit. Ziel ist eine nachhaltige Folgenutzung, wobei neben einer dienstlichen Nutzung im ELM-Klassik auch Potenziale für eine zukünftige Nutzung als Wohnbauflächen ausgeschöpft werden.

Das Teilportfolio erzielt einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 110,1 Mio. EUR (Vorjahr: Fehlbetrag 22,1 Mio. EUR). Der Fehlbetrag wird im Wesentlichen durch Rückstellungssachverhalte beeinflusst. Diese führen in 2024 zu geringeren Erträgen durch die Auflösung von Rückstellungen und gleichzeitig zu höheren Aufwendungen durch die Zuführung zu Rückstellungen. Die Erlöse aus Vermietung und Verpachtung belaufen sich in 2024 auf 32,4 Mio. EUR (Vorjahr: 30,0 Mio. EUR). Der Bewirtschaftungsaufwand beträgt im betrachteten Geschäftsjahr 26,7 Mio. EUR (Vorjahr: 28,1 Mio. EUR). Der Bauunterhalt beträgt 46,3 Mio. EUR (Vorjahr: 82,0 Mio. EUR). Die gesunkenen Aufwendungen im Bauunterhalt sind vor allem auf geringere Aufwendungen für die Erstherrichtung von Liegenschaften zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen zurückzuführen.

Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen

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

Zum 31. Dezember 2024 sind 324 (Vorjahr: 339) Liegenschaften einschließlich Mitbenutzungen den Bedarfsträgern überlassen worden. Es werden damit 65.941 (Vorjahr: 67.679) Unterbringungsplätze auf Liegenschaften der Bundesanstalt zur Verfügung gestellt. In 2024 sind Herrichtungskosten einschließlich Kosten für Rückbaumaßnahmen in Höhe von insgesamt 23,8 Mio. EUR erstattet worden.

Aufgrund der mietzinsfreien Überlassung belaufen sich die nicht vereinnahmten Nettokaltmieten in 2024 auf 47,9 Mio. EUR (Vorjahr: 45,8 Mio. EUR). Der Mietwert vormals leerstehender mietzinsfrei überlassener Liegenschaften beläuft sich zum 31. Dezember 2024 auf 32,8 Mio. EUR (Vorjahr: 40,4 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich in erster Linie um Konversionsflächen, bei denen aufgrund fehlenden Planungsrechts eine vollständige Vermietung oder Verpachtung in dieser Größenordnung nicht realisierbar gewesen wäre.

Verkauf

Der Verkauf von größeren und werthaltigen Objekten trägt auch in 2024 wesentlich zum Verkaufsergebnis bei. Mit 386,3 Mio. EUR liegt der Gesamterlös aus Verkäufen über dem Vorjahresniveau (153,6 Mio. EUR). Die Verkaufserlöse wurden in 2024 wesentlich durch den bereits im Jahr 2021 erfolgten Verkauf des ehemaligen Flughafens Tegel an das Land Berlin beeinflusst, der im September 2024 durch den Deutschen Bundestag genehmigt wurde. Der Erlös in Höhe von 268,3 Mio. EUR abzüglich 6,9 Mio. EUR für die

Erstattung von Abrisskosten (Teilflächen Terminal C und Parkpalette) wird als wirtschaftlicher Sondereffekt betrachtet.

Ein Großteil der Verkaufsobjekte (360,5 Mio. EUR) wird von den Kommunen und Ländern unter Ausschluss des Immobilienmarktes zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erworben.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge, inklusive Verkauf von Dritteigentum (z. B. BADV-Liegenschaften), beträgt wie im Vorjahr insgesamt 832 und umfasst eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.116 ha.

Unter anderem sind folgende weitere Verkaufsfälle realisiert worden:

- Paderborn, Barker Barracks 40,7 Mio. EUR
- Meßstetten, Zollernalb-Kaserne 8,9 Mio. EUR
- Mechernich, Offizierscasino 4,6 Mio. EUR

Auf der Grundlage von Haushaltsvermerken kann die Bundesanstalt Liegenschaften für bestimmte öffentliche Zwecke wie z. B. kommunale Infrastruktureinrichtungen, zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen oder für den sozialen Wohnungsbau an Gebietskörperschaften, insbesondere Kommunen und deren Gesellschaften, verbilligt verkaufen bzw. verbilligte Erbbaurechte gewähren. Insgesamt hat die Bundesanstalt in 2024 Verbilligungen von insgesamt 31,8 Mio. EUR gewährt. Durch die verbilligte Veräußerung entbehrlicher Liegenschaften konnte der Bau von 598 Sozialwohnungen angestoßen werden. Verbilligte Erbbaurechte wurden nicht gewährt.

Die Bundesanstalt unterstützt die Wohnraumoffensive der Bundesregierung, durch den Verkauf von Grundstücken, die den Bau von insgesamt 5.052 Wohnungen (598 Sozialwohnungen, 700 sonstigen öffentlich geförderten und 3.754 frei finanzierten Wohnungen) ermöglichen. Der Verkauf erfolgte überwiegend an Kommunen sowie deren Wohnungsunternehmen im Erstzugriff. Durch den Verkauf der Barker-Barracks in Paderborn konnten 3.000 Wohnungen initiiert werden.

Bundesforst

Das Kerngeschäft des Geschäftsbereichs Bundesforst ist die forst- und naturschutzfachliche Betreuung von rund 350.000 ha Flächen der Streitkräfte und Bundesverwaltungen. Des Weiteren bewirtschaftet Bundesforst ca. 90.000 ha Geschäftsliegenschaften der Bundesanstalt (ohne Naturerbe Bund) und betreut rund 109.000 ha Flächen aus dem Nationalen Naturerbe (NNE) (74.800 ha im Eigentum Dritter) und Naturerbe Bund (34.200 ha Eigentumsfläche).

Vergleichsweise hohe Niederschlagsmengen trugen im Geschäftsjahr 2024 zu einer leichten Entspannung der Waldschadenssituation und zu einer Reduzierung des Waldbrandrisikos bei. Dennoch ist auch weiterhin mit Kalamitätsholzanzfall zu rechnen aufgrund von Waldschäden resultierend aus Trockenstress aus den Vorjahren und Käferbefall. Auch der präventive Waldbrandschutz war und bleibt weiterhin ein Handlungsschwerpunkt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden den betroffenen Behörden Waldbrandschutzkonzepte für Liegenschaftsflächen im Umfang von mehr als 4.500 ha zur Abstimmung vorgelegt. Im Rahmen des Kooperations-Projekts „Klimaplastischer Bun-

deswald“ mit der Nordwestdeutschen Forstlichen Versuchsanstalt wurden Entscheidungshilfen für eine klimaangepasste Baumartenwahl und Bestandspflege unter Berücksichtigung standörtlicher Verhältnisse entwickelt.

Nachfolgend sind die Arbeitsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2024 im Bereich der Dienstleistungen sowie des Forstbetriebs zusammengefasst:

Im Bereich der hoheitlichen und gewerblichen Dienstleistungen sind rund 76,7 Mio. EUR (Vorjahr: 80,2 Mio. EUR) vereinnahmt worden. Unter Berücksichtigung der Einnahmen aus sonstigen Dienstleistungen, Gestattungsentgelten und sonstigen Zuweisungen betragen die Entgelte im Dienstleistungsbereich insgesamt 80,4 Mio. EUR und liegen damit auf dem Vorjahresniveau von 84,5 Mio. EUR.

Der Holzeinschlag umfasste ca. 950.000 Erntefestmeter (Vorjahr: ca. 1,1 Mio. Erntefestmeter). Die Holzerlöse liegen mit 39,0 Mio. EUR unter den Erlösen von 2023 mit 46,3 Mio. EUR. Die Erlöse aus dem Verkauf von Wild, Nebenprodukten und sonstigen Forstprodukten von 1,5 Mio. EUR entsprechen nahezu denen des Vorjahres (1,8 Mio. EUR). Somit wurden im Geschäftsjahr 2024 Gesamterlöse in Höhe von 40,9 Mio. EUR für Waldprodukte erzielt (Vorjahr: 48,1 Mio. EUR).

Seit Ende 2020 wurden Fälle der Afrikanischen Schweinepest bei Wildschweinen in Deutschland nachgewiesen. Maßnahmen zur Prävention bleiben somit auch im Geschäftsjahr 2025 ein bedeutender Handlungsschwerpunkt im Geschäftsbereich Bundesforst.

Kontaminationsmanagement

In 2024 sind Kampfmittelräummaßnahmen in Höhe von 41,9 Mio. EUR durchgeführt worden. Davon entfallen Kampfmittelräumungen in Höhe von 34,4 Mio. EUR auf den ehemaligen Truppenübungsplatz in Wittstock (Brandenburg). Der etwa 12.000 ha große ehemalige sowjetische Truppenübungsplatz Wittstock ist mit erheblichen Rückständen von Streumunition auf einer Fläche von etwa 1.100 ha belastet. Gemäß der Oslo Konvention zum Verbot von Streumunition ist die Bundesanstalt zur Räumung verpflichtet. Nach dem Ende der militärischen Nutzung ist das Gebiet zum Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet erklärt worden. Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen und Restriktionen sind bei der Konzeption und Durchführung der Räumungen zu berücksichtigen. Seit Aufnahme der Räumarbeiten 2017 sind 7.298 Stück Streumunition gefunden und 780 ha Streumunitionsverdachtsflächen (rund 70 %) geräumt worden. Nach aktueller Einschätzung werden die Kampfmittelräummaßnahmen in Wittstock bis 2029 andauern und die Gesamtkosten voraussichtlich 307,7 Mio. EUR betragen.

Das systematische Nacherfassungsprogramm für Liegenschaften mit möglichem Kontaminationsverdacht aus Altlasten und Kampfmitteln mit öffentlich-rechtlicher Verpflichtung (örV) wurde 2024 abgeschlossen und im Ergebnis sind rund 98 % der gesamten Grundstücksfläche der Bundesanstalt bewertet. Insgesamt sind der Bundesanstalt zum Jahresabschluss 3.291 Liegenschaften mit Altlasten- oder Kampfmittelrisiko bekannt. Davon befinden sich 722 Liegenschaften in der Bewirtschaftung der Bundeswehr.

Mit der Novellierung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 2023 sind für die Schadstoffgruppe PFAS (poly- und perfluorierte Alkylsubstanzen) einheitliche Bewertungsgrundlagen festgelegt worden, sodass die Mindestanforderungen an eine bundesweit einheitliche Gefährdungsbeurteilung gegeben sind. PFAS tritt auf

den Flächen der Bundesanstalt in erster Linie auf Flugplätzen in den alten Bundesländern auf, da der Stoff früher ein Bestandteil von Löschschäumen war. Aufgrund der noch erheblichen Unsicherheiten bei den anzuwendenden Sanierungs- oder Sicherungsverfahren ist eine valide Einschätzung zu der Notwendigkeit von Maßnahmen und deren Kosten aktuell nicht möglich.

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). In 2024 konnten zwei Verpflichtungen vollständig erfüllt und weitere 49 Verpflichtungen konkretisiert werden. Insgesamt bestehen zum Jahresabschluss noch 74 Verpflichtungen und weitere fünf Themenkomplexe, die im Risikomanagement beobachtet werden.

Andere Dienstleistungen für Bundesressorts

Aufgrund gesetzlicher Regelungen erbringt die Bundesanstalt unentgeltliche hoheitliche Leistungen für den Bund und andere Bedarfsträger. Diese hatten in 2024 einen Umfang von 26,0 Mio. EUR, bestehend aus Personalkosten und personenbezogenen Sachkosten. Überwiegend fallen diese Kosten für die Wahrnehmung von Aufgaben im Rahmen des NATO-Truppenstatuts (22,0 Mio. EUR) an. Hierzu zählen im Wesentlichen der Liegenschaftsservice für die ausländischen Streitkräfte (Bereitstellung von Liegenschaften zur militärischen Nutzung sowie die Klärung damit zusammenhängender zivil-, öffentlich-rechtlicher und völkerrechtlicher Fragen), die forstliche und naturschutzfachliche Betreuung von Liegenschaften wie auch die Schadensregulierung (Regulierung von Personendauerschäden, Umweltschäden und Manöverschäden, die Angehörige ausländischer Streitkräfte in Deutschland verursacht haben).

Als weitere Aufgaben nimmt die Bundesanstalt die Bearbeitung bestimmter Kriegsfolgenregelungen wahr. Dazu gehört im Wesentlichen die Abrechnung von Kostenerstattungen an die Länder für die Beseitigung ehemals reichseigener Munition auf Grundstücken im Eigentum Dritter. Seit 2016 erfolgt auf Grundlage einer BMF-Richtlinie auch die Teilkostenerstattung für die Beseitigung alliierter Munition an die Länder. Die Richtlinie wurde Mitte 2023 letztmalig bis 2025 verlängert.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit Beschluss aus November 2023 die Bundesregierung aufgefordert, in Abstimmung mit den Ländern ein Konzept für die Entwicklung einer bundesweiten GIS-Datenbank (Geoinformationssystem) zur Munitionsbeseitigung zu erarbeiten. Das BMF hat die Bundesanstalt mit der Erarbeitung des Konzeptes beauftragt. Damit soll eine einheitliche Dokumentation von Kampfmittelverdachts- und -belastungsflächen sowie im Bedarfsfall eine bestmögliche Koordination der Gefahrenabwehr ermöglicht werden. Die Umsetzung einer Bundeslösung soll in einem ersten Schritt bis Ende 2025 erfolgen.

Im aktuellen Kontext des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine hatte das Bundesministerium des Innern (BMI) entschieden, die im Jahr 2020 auf die Bundesanstalt übertragene Rückabwicklung der öffentlichen Schutzräume (ÖSR) ruhend zu stellen und die Möglichkeiten einer Reaktivierung der formell noch gewidmeten 579 Schutzräume zu prüfen (Bestandsaufnahme). Diese Bestandsaufnahme war im März 2023 abgeschlossen worden. Das BMI hat die Bundesanstalt ergänzend gebeten, an der Erstellung eines modernen Schutzraumkonzeptes mitzuwirken. Bund und Länder haben sich in der In-

nenministerkonferenz im Juni 2024 auf der Grundlage eines von BMI, BBK und der Bundesanstalt erstellten Sachstandsberichts auf die wesentlichen Grundelemente eines nationalen Schutzraumkonzeptes verständigt. Die Erarbeitung und Umsetzung dieses Konzeptes wird nun unter Mitwirkung der Bundesanstalt in einer hierfür zwischen Bund, Ländern und Kommunen gebildeten Arbeitsgruppe Schutzraumkonzept erfolgen.

Richtlinienkompetenz für Wert- und Entschädigungsermittlung

Die Bundesanstalt betreut die land- und forstwirtschaftlichen Wertermittlungs- und Entschädigungsvorschriften des Bundes. Mit der Erstellung von Entschädigungsgutachten tragen die Sachverständigen der Bundesanstalt z. B. zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur bei oder es werden Entschädigungen für die militärische Nutzung von Waldflächen Dritter geregelt.

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. die erhaltenen Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken mit den Buchwerten dieser Grundstücke.

| Aktiva | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | | Veränderung TEUR |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 19.550 | 0,1 | 19.493 | 0,1 | 57 |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken | 14.963.462 | 67,0 | 15.201.417 | 71,7 | -237.955 |
| Übriges Sachanlagevermögen | 3.808.596 | 17,1 | 2.894.103 | 13,7 | 914.493 |
| Finanzanlagen | 62 | 0,0 | 62 | 0,0 | 0 |
| Summe Anlagevermögen | 18.791.670 | 84,2 | 18.115.075 | 85,5 | 676.595 |
| Umlaufvermögen | | | | | |
| Grundstücke zum Verkauf (abzüglich erhaltene Anzahlungen Verkauf) | 300.682 | 1,3 | 397.606 | 1,9 | -96.924 |
| Vorräte | 1.228.388 | 5,5 | 1.154.574 | 5,5 | 73.814 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 265.215 | 1,2 | 285.851 | 1,3 | -20.636 |
| Übrige Vermögensgegenstände, Wertpapiere und Rechnungsabgrenzungsposten | 115.569 | 0,5 | 124.164 | 0,6 | -8.595 |
| Flüssige Mittel | 1.617.014 | 7,2 | 1.108.369 | 5,2 | 508.645 |
| Summe Umlaufvermögen | 3.526.868 | 15,8 | 3.070.564 | 14,5 | 456.304 |
| Gesamtvermögen | 22.318.538 | 100,0 | 21.185.639 | 100,0 | 1.132.899 |
| Passiva | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Grundkapital, Rücklagen, Bilanzgewinn | 13.455.174 | 60,3 | 12.437.063 | 58,8 | 1.018.111 |
| Summe Eigenkapital | 13.455.174 | 60,3 | 12.437.063 | 58,8 | 1.018.111 |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | 168.820 | 0,8 | 152.470 | 0,7 | 16.350 |
| Fremdkapital | | | | | |
| Langfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 4.398.720 | 19,7 | 4.595.316 | 21,7 | -196.596 |
| Erhaltene Anzahlungen | 564 | 0,0 | 663 | 0,0 | -99 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 1.543 | 0,0 | 1.604 | 0,0 | -61 |
| Baudarlehen des Bundes | 662.583 | 3,0 | 695.492 | 3,3 | -32.909 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 50.267 | 0,2 | 52.915 | 0,2 | -2.648 |
| Summe langfristiges Fremdkapital | 5.113.677 | 22,9 | 5.345.990 | 25,2 | -232.313 |
| Kurz- und mittelfristig | | | | | |
| Übrige Rückstellungen | 1.361.112 | 6,1 | 1.224.789 | 5,8 | 136.323 |
| Baudarlehen des Bundes | 157.231 | 0,7 | 154.686 | 0,7 | 2.545 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.511.859 | 6,8 | 1.358.818 | 6,4 | 153.041 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 206.175 | 0,9 | 254.575 | 1,2 | -48.400 |
| Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen, übrige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern | 344.490 | 1,5 | 257.248 | 1,2 | 87.242 |
| Summe kurz- und mittelfristiges Fremdkapital | 3.580.867 | 16,0 | 3.250.116 | 15,3 | 330.751 |
| Fremdkapital gesamt | 8.694.544 | 39,0 | 8.596.106 | 40,5 | 98.438 |
| Gesamtkapital | 22.318.538 | 100,0 | 21.185.639 | 100,0 | 1.132.899 |

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,13 Mrd. EUR gestiegen. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Eigenkapitalquote 60,3 % (Vorjahr: 58,8 %). Das Vermögen der Bundesanstalt besteht zu 67,0 % aus Liegenschaften im Sachanlagevermögen.

Aktiva

Im Vergleich zum Vorjahr erhöht sich das **Anlagevermögen** um insgesamt 676,6 Mio. EUR, die wesentlichen Positionen sind:

- Erhöhungen durch Neubaumaßnahmen und Grunderwerbe von insgesamt 1,36 Mrd. EUR.
- Unentgeltliche Zugänge in Höhe von 239,6 Mio. EUR. Der wesentliche Teil davon sind militärische Baumaßnahmen auf den Liegenschaften der Bundeswehr mit 151,2 Mio. EUR und gebäudebezogene technische Anlagen mit 58,9 Mio. EUR.
- Erhöhungen durch Umgliederungen von Liegenschaften ins Anlagevermögen in Höhe von 77,3 Mio. EUR.

Den Zugängen und Umgliederungen stehen Abschreibungen in Höhe von 951,1 Mio. EUR (davon außerplanmäßig 21,7 Mio. EUR) gegenüber.

Im Vorjahresvergleich erhöht sich das **Umlaufvermögen** um insgesamt 456,3 Mio. EUR. Dem liegen folgende Veränderungen zu Grunde:

- Verringerung der Grundstücke zum Verkauf hauptsächlich aus Buchwertabgängen aus Verkäufen in Höhe von 96,9 Mio. EUR.
- Erhöhung der Vorräte um 73,8 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund noch nicht abgerechneter Betriebs- und Heizkosten sowie sonstiger Leistungen für Dienstliegenschaften.
- Reduzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 20,6 Mio. EUR.
 - Offene Forderungen bestehen aus der Vermietung und Verpachtung an Bundesbehörden in Höhe von 67,3 Mio. EUR sowie aus Forderung aus Liegenschaftsverkäufen in Höhe von 43,9 Mio. EUR.
 - Offene Forderungen im Rahmen der Organleihe im Bundesbau entstanden in Höhe von 103,4 Mio. EUR und bestehen aus Forderungen für Vorjahre (61,1 Mio. EUR) und aus Forderungen für das Jahr 2024 (42,3 Mio. EUR).
 - Die Forderungen gegenüber den Bauherren aus den Jahren 2023 – 2024, für die der Bundesanstalt keine Refinanzierungsgrundlage vorliegt, wurden in Höhe von 67,0 Mio. EUR ausgebucht.
- Erhöhung der Bankguthaben um 508,6 Mio. EUR.

Passiva

Das **Eigenkapital** erhöht sich um 1,02 Mrd. EUR, da im Wesentlichen der Jahresüberschuss die Abführung an den Bund übersteigt.

Das **Fremdkapital** erhöht sich um 98,4 Mio. EUR. Die **erhaltenen Anzahlungen** sind um 152,9 Mio. EUR gestiegen. Der Grund dafür sind erhöhte noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen der Mieter. Die weiteren **Verbindlichkeiten**,

Rechnungsabgrenzungsposten und passive latente Steuern sind im Vergleich zum Vorjahr um 36,1 Mio. EUR gestiegen.

Die **Rückstellungen** als wesentliche Positionen im Fremdkapital vermindern sich gemäß der nachfolgenden Tabelle gegenüber dem Vorjahr um 60,3 Mio. EUR.

| | <u>Mio. EUR</u> | <u>Mio. EUR</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Buchwert zum 31. Dezember 2023 | | 5.820,1 |
| Veränderungen innerhalb des Jahres 2024 | | -60,3 |
| - Zuführungen | 494,6 | |
| - Inanspruchnahmen | -264,9 | |
| - Auflösungen | -171,0 | |
| - Aufzinsungen | 14,2 | |
| - Abzinsungen | -133,2 | |
| Buchwert zum 31. Dezember 2024 | | 5.759,8 |

Insgesamt sind Rückstellungen in Höhe von 494,6 Mio. EUR zugeführt worden. Die Zuführungen erfolgten für:

- Grundstücksbelastungen (157,0 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (76,4 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (72,7 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (115,5 Mio. EUR), davon für Haushaltsvermerke (63,0 Mio. EUR)
- Ausstehende Rechnungen (91,1 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (49,3 Mio. EUR)
- Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke (44,8 Mio. EUR)
- Sonstige Sachverhalte (37,0 Mio. EUR).

Inanspruchnahmen von Rückstellungen erfolgten insgesamt in Höhe von 264,9 Mio. EUR für:

- Ausstehende Rechnungen (62,9 Mio. EUR)
- Unentgeltliche Leistungen (56,8 Mio. EUR), davon für Haushaltsvermerke (26,2 Mio. EUR)
- Grundstücksbelastungen (48,8 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (41,9 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (6,5 Mio. EUR)
- Sonstige Personalaufwendungen (46,6 Mio. EUR)
- Von der BvS übernommene altlastenbezogene Verträge (25,6 Mio. EUR)
- Sonstige Sachverhalte (24,1 Mio. EUR).

Auflösungen von Rückstellungen erfolgten in Höhe von 171,0 Mio. EUR und betreffen:

- Grundstücksbelastungen (133,3 Mio. EUR), davon für Kampfmittelräumungen (106,1 Mio. EUR) und Altlastenbeseitigungen (27,1 Mio. EUR)

- Grundstücksbelastungen veräußerter Grundstücke (22,2 Mio. EUR)
- für Rechtsstreitigkeiten (6,2 Mio. EUR)
- Sonstige Rückstellungen (9,3 Mio. EUR).

Die Nominalbeträge der Rückstellungen, d. h. die nicht abgezinsten Beträge unter Berücksichtigung jährlicher Kostensteigerungen von 2 %, betragen 7,40 Mrd. EUR. Die Differenz zwischen den Nominalbeträgen und den Barwerten beträgt 1,64 Mrd. EUR.

Die **Baudarlehen der Bundesanstalt** vermindern sich aufgrund geleisteter Tilgungszahlungen um 30,4 Mio. EUR.

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 3,23 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,71 Mrd. EUR) aus. Dieser resultiert im Wesentlichen aus Miet- und Verkaufserlösen.

Der negative **Cash Flow aus der Investitionstätigkeit** in Höhe von 1,36 Mrd. EUR (Vorjahr: 986,0 Mio. EUR) ergibt sich vor allem aus den Ausgaben für Neubauvorhaben des Bundes.

Der **Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit** ist mit 1,36 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,35 Mrd. EUR) ebenfalls negativ. Die gemäß Wirtschaftsplan für das Haushaltsjahr vorgesehene Abführung an den Bund in Höhe von 1,32 Mrd. EUR (Vorjahr: 2,34 Mrd. EUR) ist erbracht worden.

Der **Finanzmittelbestand** der Bundesanstalt von 1,62 Mrd. EUR hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 508,6 Mio. EUR erhöht. Dieser enthält Fremdvermögen (einschließlich der Kautionen) in Höhe von 75,9 Mio. EUR (Vorjahr: 66,0 Mio. EUR). Den liquiden Mitteln stehen zweckgebundene Rücklagen in Höhe von 833,6 Mio. EUR (Vorjahr: 566,8 Mio. EUR) gegenüber. Die Veränderung der Rücklage gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus einer Erhöhung der Rücklage zur Sicherstellung der Bauleistungen des Bundes in Höhe von 260,0 Mio. EUR und aus einer Erhöhung der Rücklage für zukünftige Maßnahmeverpflichtungen um 6,8 Mio. EUR.

Die **Finanzierung der Bundesanstalt** im abgelaufenen Geschäftsjahr ist jederzeit sichergestellt gewesen. Die Einnahmen aus der Geschäftstätigkeit sind täglich dem Kas senkreislauf des Bundes zugeführt worden. Kurzfristige Liquiditätsengpässe sind im Geschäftsjahr 2024 nicht aufgetreten. Eventuelle Engpässe könnten durch die Inanspruchnahme eines vom Bund gewährten Betriebsmittelkredits in Höhe von 200,0 Mio. EUR gedeckt werden.

2.3.3 Ertragslage

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

| | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | | Veränderung |
|--|-------------------|--------------|-------------------|--------------|----------------|
| | TEUR | % | TEUR | % | TEUR |
| Umsatzerlöse | | | | | |
| aus dem Verkauf von Liegenschaften des Umlaufvermögens | 401.920 | 6,1 | 161.043 | 2,6 | 240.877 |
| aus Vermietung und Verpachtung (ohne Forst) | 5.816.573 | 88,9 | 5.546.874 | 89,2 | 269.699 |
| übrige | 175.662 | 2,7 | 198.667 | 3,2 | -23.005 |
| | <u>6.394.155</u> | <u>97,7</u> | <u>5.906.584</u> | <u>95,0</u> | <u>487.571</u> |
| Bestandsveränderungen | 73.830 | 1,1 | 200.888 | 3,3 | -127.058 |
| Andere laufende betriebliche Erträge | 74.912 | 1,1 | 107.367 | 1,7 | -32.455 |
| Betriebsleistung | <u>6.542.897</u> | <u>100,0</u> | <u>6.214.839</u> | <u>100,0</u> | <u>328.058</u> |
| Aufwendungen für verkaufte Grundstücke | -99.963 | -1,5 | -76.779 | -1,2 | -23.184 |
| Materialaufwand | -2.705.003 | -41,3 | -2.782.233 | -44,8 | 77.230 |
| Personalaufwand | -524.204 | -8,0 | -484.895 | -7,8 | -39.309 |
| Abschreibungen | -929.469 | -14,2 | -1.083.952 | -17,4 | 154.483 |
| Andere laufende betriebliche Aufwendungen | -281.953 | -4,3 | -243.122 | -3,9 | -38.831 |
| Gewinnunabhängige Steuern | -14.179 | -0,2 | -18.081 | -0,3 | 3.902 |
| Aufwendungen für die Betriebsleistung | <u>-4.554.771</u> | <u>-69,6</u> | <u>-4.689.062</u> | <u>-75,4</u> | <u>134.291</u> |
| Betriebsergebnis | <u>1.988.126</u> | <u>30,4</u> | <u>1.525.777</u> | <u>24,6</u> | <u>462.349</u> |
| Zinsergebnis | <u>85.029</u> | | <u>161.976</u> | | <u>-76.947</u> |
| Ordentliches Unternehmensergebnis | 2.073.155 | | 1.687.753 | | 385.402 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen AV | -21.650 | | -16.828 | | -4.822 |
| Periodenfremdes Ergebnis | 57.079 | | 149.248 | | -92.169 |
| Ergebnis vor Ertragsteuer | <u>2.108.584</u> | | <u>1.820.173</u> | | <u>288.411</u> |
| Ertragsteuern | -1.229 | | -408 | | -821 |
| Jahresüberschuss | <u>2.107.355</u> | | <u>1.819.765</u> | | <u>287.590</u> |

Der **Jahresüberschuss** 2024 beträgt 2,1 Mrd. EUR und liegt damit um 287,6 Mio. EUR über dem Vorjahresüberschuss.

Die **Betriebsleistung** hat sich um 328,1 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr erhöht. Grund für die Erhöhung der Betriebsleistung sind insbesondere um 269,7 Mio. EUR höhere Umsatzerlöse aus der Vermietung und Verpachtung (ohne Forst). Hierzu haben u. a. Anmietungen im Bereich der ELM-Dienstliegenschaften, Mietwertanpassungen und die Fertigstellung von Baumaßnahmen beigetragen. Aus Verkäufen von Liegenschaften des Umlaufvermögens werden Umsatzerlöse von 401,9 Mio. EUR (inkl. Erlöse aus Kaufvertragsklauseln, ohne periodenfremde Erlöse) erzielt. Bei den Verkäufen sind unter Berücksichtigung der abgehenden Buchwerte insgesamt Buchgewinne von 341,8 Mio. EUR entstanden. Die höchsten Buchgewinne treten bei Verkäufen von Konversionsliegenschaften auf. Die Bestandsveränderungen sind um 127,1 Mio. EUR gesunken.

Die gegenüber dem Vorjahr um 134,3 Mio. EUR geringeren **Aufwendungen für die Betriebsleistung** resultieren insbesondere aus den um 154,5 Mio. EUR geringeren Abschreibungen. Hiervon entfallen auf die Gebäude 159,1 Mio. EUR. Dazu kommt um 77,2 Mio. EUR geringerer Materialaufwand, vor allem für niedrigere Zuführungen zur Rückstellung für Grundstücksbelastungen (143,6 Mio. EUR) und niedrigere Aufwendungen für die Herrichtung von Asylunterkünften (42,7 Mio. EUR). Gegenläufig wirken im Materialaufwand die zusätzlichen Anmietungen im Bereich der ELM-Dienstliegenschaften (62,7 Mio. EUR), höherer Personalaufwand (39,3 Mio. EUR) sowie höhere Zuführung zu Rückstellung für Haushaltsvermerke (63,0 Mio. EUR).

Aufgrund der gestiegenen Betriebsleistung und der gesunkenen Aufwendungen für die Betriebsleistung hat sich das **Betriebsergebnis** im Vergleich zum Vorjahr um 462,3 Mio. EUR auf 1,99 Mrd. EUR erhöht.

Das gegenüber dem Vorjahr um 76,9 Mio. EUR niedrigeren **Zinsergebnis** resultiert aus dem um 72,8 Mio. EUR niedrigeren Ertrag aus der Abzinsung von Rückstellungen.

Im Berichtsjahr ergeben sich **außerplanmäßige Abschreibungen** im Anlagevermögen auf Grundstücke und Gebäude in Höhe von 21,7 Mio. EUR (Vorjahr: 16,8 Mio. EUR).

Das **periodenfremde Ergebnis** reduziert sich gegenüber dem Vorjahr um 92,2 Mio. EUR auf 57,1 Mio. EUR, vor allem durch niedrigere periodenfremde sonstige betriebliche Erträge (63,3 Mio. EUR) sowie durch höhere periodenfremde sonstige betriebliche Aufwendungen (52,4 Mio. EUR). Davon betreffen 67,0 Mio. EUR die Ausbuchung der Forderungen im Rahmen der Organleihe im Bundesbau.

3 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

3.1 Finanzielle Leistungsindikatoren – Abweichungen zum Wirtschaftsplan 2024

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Bundesanstalt einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,11 Mrd. EUR erwirtschaftet und die geplante Abführung in Höhe von rund 1,32 Mrd. EUR geleistet. Der Jahresüberschuss liegt um 193,7 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Erträge belaufen sich auf 6,77 Mrd. EUR und liegen damit 392,0 Mio. EUR über dem Wirtschaftsplan. Die Abweichung vom Wirtschaftsplan ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen und höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen. Die Umsatzerlöse aus Liegenschaftsverkäufen liegen im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs des ehemaligen Flughafens Tegel um 274,0 Mio. EUR über dem Planwert. Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen aufgrund von höheren Auflösungen von Rückstellungen um 101,6 Mio. EUR über dem Planwert.

Die Gesamtaufwendungen in Höhe von 4,65 Mrd. EUR überschreiten mit 201,1 Mio. EUR den Planansatz. Diese Entwicklung ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 197,4 Mio. EUR über dem Planansatz liegen. Dabei liegen die Zuführungen zu Rückstellungen für unentgeltliche Dienstleistungen um 74,6 Mio. EUR sowie die außerplanmäßigen Abschreibungen im Umlaufvermögen um 32,3 Mio. EUR über dem Planwert. Darüber hinaus mussten Forderungen aus der Organleihe im Bundesbau in Höhe von 67,0 Mio. EUR abgeschrieben werden. Den höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen steht der geringere Materialaufwand gegenüber. Dieser liegt 51,9 Mio. EUR unter dem Planwert.

In 2024 wurden Investitionen in Höhe von 1,37 Mrd. EUR getätigt. Damit wird der Planwert um 110,9 Mio. EUR überschritten. Im Wesentlichen ist diese Abweichung auf höhere Investitionen in die ELM-Klassik-Neubauprojekte zurückzuführen.

3.2 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Unter den internen nicht finanziellen Leistungsindikatoren wird das Geschehen innerhalb der Bundesanstalt zusammengefasst. Im Wettbewerb um qualifizierte und engagierte Beschäftigte auf dem Arbeitsmarkt wird die Bundesanstalt besonders in den Themenfeldern Führungskräfteentwicklung, Fortbildung, Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Gesundheitsförderung tätig. Bei der Besetzung von Führungspositionen wird ein Frauenanteil von 50 % angestrebt. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Anteil der Führungspositionen, die mit einer Frau besetzt wurden, von 37,5 % auf 42,7 % im Jahr 2024 erhöht werden. Insgesamt sind 43,02 % der Führungspositionen in der Bundesanstalt mit einer Frau besetzt. Mit der fortschreitenden Digitalisierung und durch die in der Corona-Pandemie gewonnenen Erfahrungen und Kenntnisse rücken moderne, flexible

Arbeitsmodelle in den Fokus. Die weitergehende Flexibilisierung der Arbeitszeit einschließlich der Nutzung mobiler Arbeitsformen ermöglicht eine selbstbestimmte Arbeitsgestaltung, schafft Freiräume und fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die mobile Arbeitsform führt zu einer geringeren Auslastung der Büroflächen. Daher erprobt die Bundesanstalt im Rahmen von Desk Sharing Piloten in Bonn und Berlin die Formen der effizienteren Raumnutzung.

Einen entscheidenden Baustein zur erfolgreichen und nachhaltigen Entwicklung der Bundesanstalt stellt die Digitale Transformation dar. Die hierfür von der Bundesanstalt entwickelte Digitalstrategie beinhaltet die Rahmenbedingungen und das Zielbild der Digitalisierung sowie einen Umsetzungsplan. Um die Digitalisierung technisch umsetzen zu können, ist es notwendig, die passive Netzinfrastruktur der Dienstliegenschaften in erheblichem Umfang zu erneuern. Die Umsetzung der Erneuerung der passiven Netzinfrastruktur ist in 2024 gestartet.

Zur Ausstattung des digitalen Arbeitsplatzes mit anwenderfreundlichen Oberflächen und bedarfsorientierten Anwendungen wurden in 2024 Digitalprodukte weiterentwickelt und neu eingeführt. Hierzu zählen beispielsweise die Erweiterung der elektronischen Aktenführung und die Ausweitung des Fachinformationssystems. Eine angepasste SAP-Lösung ersetzt die Individualsoftware DIFO zur Unterstützung der Forstprozesse.

Zu den externen nicht finanziellen Leistungsindikatoren zählen Kundenbeziehungen, aber auch sozialpolitische, ökologische und ökonomische Belange. Der Kontakt und der Dialog mit der Öffentlichkeit sowie den Kunden bzw. den Bundesressorts und den Ländern und Kommunen ist unerlässlich. Impulse, die aus diesem Austausch gewonnen werden, sollen in die Dienstleistungen der Bundesanstalt einfließen. Um diesen Austausch mit den Hauptstakeholdern zu fördern, richtet die Bundesanstalt den Parlamentarischen Abend in Berlin aus. Darüber hinaus nimmt die Bundesanstalt an der EXPO REAL in München sowie an der Grünen Woche in Berlin teil.

4 Prognosebericht, Governance Kodex, Chancen und Risiken

4.1 Prognosebericht

4.1.1 Allgemeine Geschäftsentwicklung

Die Bundesanstalt hat in 2024 eine Abführung an den Bund in Höhe von rund 1,32 Mrd. EUR erbracht. Die aktuelle Wirtschaftsplanung der Bundesanstalt geht davon aus, dass die Abführung an den Bund mittelfristig sinkt, um die Zielsetzung der energetischen Sanierung der Bestände zu erreichen und die Neubauprojekte im ELM-Klassik und im Wohnungsneubau zu finanzieren. Die Bundesanstalt prognostiziert für das Jahr 2025 eine stabile Geschäftsentwicklung mit einem Jahresüberschuss von 2,04 Mrd. EUR. Aufgrund des in 2024 genehmigten Wirtschaftsplans sieht die Bundesanstalt vor, für 2025 an den Bundeshaushalt eine Abführung in Höhe von 1,50 Mrd. EUR zu erbringen.

Die Mieterlöse werden sich voraussichtlich auf 5,47 Mrd. EUR belaufen und vorrangig in den Teilportfolios der Dienstliegenschaften generiert werden. Für das Geschäftsjahr 2025 sind für den Bauunterhalt 1,33 Mrd. EUR vorgesehen, die hauptsächlich für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erbracht werden sollen. Die Investitionen werden in 2025 auf 1,62 Mrd. EUR ansteigen und vor allem auf Neubauprojekte zurückzuführen sein.

4.1.2 Einheitliches Liegenschaftsmanagement

ELM-Klassik

Für das Jahr 2025 wird von einer weiterhin steigenden Bautätigkeit ausgegangen. Für Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen wird für das Geschäftsjahr 2025 ein Investitionsvolumen von 35,6 Mio. EUR prognostiziert. Ausgaben sind vor allem für Neu- bzw. Ersatzbeschaffungen und zur Steigerung der Energieeffizienz der Anlagen im Liegenschaftsbestand geplant.

Die Bauinvestitionen im Teilportfolio ELM-Klassik werden 2025 voraussichtlich 1,07 Mrd. EUR betragen. Zu den Neubau- bzw. Herrichtungsmaßnahmen mit einem hohen Mittelabfluss in 2025 zählen das BKA in Berlin (166,8 Mio. EUR), der Neubau des Generalzolldirektions-Ausbildungsstandortes in Rostock (116,9 Mio. EUR), sowie der Neubau des Bürogebäudes für Bundesbehörden in Berlin (Erstnutzer Bundespräsidialamt) (95,1 Mio. EUR). Die in 2024 begonnen Bauprogramme für die Errichtung von Einsatztrainingszentren für die Generalzolldirektion sowie für die Unterbringung der Ortsverbände des Technischen Hilfswerks werden in 2025 fortgeführt. Hierfür sind Investitionen in Höhe von 124,1 Mio. EUR vorgesehen.

ELM-Bundeswehr

Die verteidigungspolitische Zeitenwende erfordert eine schnellstmögliche Erhöhung der Einsatzbereitschaft der Bundeswehr und damit verbunden eine Beschleunigung der Infrastrukturbereitstellung. In 2024 wurde hierfür eine Projektrahmenvereinbarung zwischen der Bundeswehr und der Bundesanstalt geschlossen. Die Bundesanstalt unterstützt die Einsatzbereitschaft der Bundeswehr mit dem Bau von seriellen Unterkunftsgebäuden, E-Ladesäulen und Photovoltaikanlagen. Für die Umsetzung der Projektrahmenvereinbarung wurden ab dem Jahr 2025 insgesamt rund 730 Mio. EUR eingeplant

(durchschnittliche jährliche Investitionen in Höhe von rd. 150 Mio. EUR). Die Investitionen in gebäudebezogene technische Anlagen werden sich mittelfristig von 38,7 Mio. EUR auf 127,0 Mio. EUR in 2029 ebenfalls deutlich erhöhen.

Neben den Neubauinvestitionen steht weiterhin die Instandhaltung der Bundeswehrliegenschaften im Fokus. 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 471,7 Mio. EUR in 2025 auf 569,7 Mio. EUR bis 2029 erhöhen.

4.1.3 Wohnliegenschaften

Um im Rahmen der Wohnungsfürsorge das Angebot an attraktiven und bezahlbaren Wohnungen für Bundesbedienstete zu verbessern, steht die Sanierung der Bestandsgebäude und der Wohnungsneubau weiterhin im Fokus. Mittelfristig besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnungen im Rahmen der Wohnungsfürsorge.

Der Bauunterhalt wird in 2025 mit voraussichtlich 264,4 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahr (132,9 Mio. EUR) liegen. Im Rahmen eines umfangreichen Programms soll der Leerstandabbau im markt-aktiven Bestand in den Jahren 2025-2026 deutlich beschleunigt werden. Ziel ist es, den markt-aktiven Leerstand nachhaltig auf unter 4 % zu senken.

Darüber hinaus sind für die Jahre 2025 bis 2029 Investitionen über insgesamt 1,62 Mrd. EUR für den Bau eigener Geschosswohnungen vorgesehen. Bis Ende 2028 sollen rund 6.000 bezugsfertige Wohnungen entstehen.

4.1.4 Gewerbeliegenschaften und sonstige Liegenschaften

Die Anzahl von Konversionsliegenschaften im Portfolio nimmt insgesamt ab. Sofern kein Bundesbedarf vorliegt, wird in enger Abstimmung mit den Kommunen angestrebt, die Liegenschaften zügig in eine zivile Folgenutzung zu überführen. Beim Verkauf haben Kommunen Vorrang im Rahmen der Erstzugriffsoption. Aufgrund der aktuellen Sicherheitslage werden nur sehr wenige und kleinere Liegenschaften vom BMVg und der NATO für eine zivile Folgenutzung freigegeben.

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.

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 weiterhin beeinflussen.

4.1.5 Liegenschaftsverkauf

Das Verkaufsziel für 2025 beträgt 100,0 Mio. EUR. Die Haushaltsvermerke zum verbilligten Verkauf sowie zur Gewährung vergünstigter Erbbaurechte bestehen für 2025 fort.

Die Bundesanstalt wird insbesondere durch die Verwertung von Konversionsliegenschaften Wohnbauflächen mobilisieren und strebt an, durch Verkäufe den Bau von 2.000

Wohnungen zu initiieren. Weiterhin werden Konversionsliegenschaften für gewerbliche Zwecke veräußert.

Das Verkaufsportfolio ist zunehmend geprägt von Flächen mit geringer Wertigkeit. Die Bundesanstalt hat daher Maßnahmen zur Intensivierung der Veräußerung dieser Flächen geschaffen. Darüber hinaus wird die Anentwicklung von schwer zu veräußernden Liegenschaften zur Schaffung der Verkaufsfähigkeit forciert.

4.1.6 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Waldbestände sind weiterhin extremen Witterungsbedingungen sowie biotischen und abiotischen Kalamitäten ausgesetzt. Die Wiederbewaldung von Waldflächen, welche in Folge von Borkenkäferkalamitäten und der Klimaerwärmung geschädigt sind, stellt einen bedeutenden Handlungsschwerpunkt innerhalb des Dienstleistungsbetriebs dar. Ein limitierender Faktor ist dabei die mangelnde Verfügbarkeit geeigneten Pflanzmaterials.

Der Holzmarkt hat sich im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 zunehmend stabilisiert. Die weitere Entwicklung 2025 wird in erster Linie von der Entwicklung des internationalen Holzmarktes abhängig sein.

Die Bundesanstalt plant mittelfristig die Umsetzung von Kampfmittelräumungen in der Größenordnung von 50 bis 70 Mio. EUR jährlich. Um hierfür die notwendigen Ressourcen bereitzustellen und die notwendige Planungssicherheit zu gewährleisten, wurden von der Bundesanstalt mit den zuständigen Behörden der Bundesländer, in denen die höchsten Kampfmittelbelastungen sind, Kooperationsvereinbarungen o. ä. abgeschlossen. Der Schwerpunkt der Kampfmittelräumungen wird auch in 2025 auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz Wittstock liegen. Neben der Maßnahme in Wittstock laufen die Vorbereitungen zur Kampfmittelräumung des ehem. Truppenübungsplatzes Lübtheen und des Marineartillerie-Arsenal Jessenitz.

Auf Liegenschaften der Bundesanstalt wurden bisher 63 Windenergie- und 36 Freiflächenphotovoltaikanlagen mit einer elektrischen Gesamtleistung von rd. 400 Megawatt (MW) errichtet. Weitere Flächen mit einem Potential für Anlagen mit rd. 190 MW befinden sich in der Entwicklung.

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

4.2 Governance Kodex

4.2.1 Risikomanagement

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

Im Jahr 2024 sind insgesamt 18 Risiken identifiziert worden. Sie umfassen die Themen Arbeitswelt, Public Corporate Governance Kodex, Rechtsnormen und Digitalisierung sowie die Bereiche Rechtsverpflichtung, Liegenschaftsbetrieb und Klimawandel. Die finanzielle Auswirkung der ermittelten Risiken würde mit ihrem Eintritt rund 401,8 Mio. EUR betragen. Davon wären 177,6 Mio. EUR direkt liquiditätswirksam und nicht bereits im Rahmen der Planung berücksichtigt. Diese Risikosumme resultiert vor allem aus den Realisierungsrisikokosten bei Neubauten oder umfangreicheren Instandsetzungen. Die Gesamtheit der Risiken ist daher als nicht bestandsgefährdend zu werten.

In 2024 führt keines der betrachteten Risiken zu einer nennenswerten Gefährdung oder zu wesentlichen finanziellen Schäden der Bundesanstalt.

4.2.2 Compliance und Innenrevision

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

Mit dem CMS werden folgende Ziele verfolgt:

- Einhaltung von gesetzlichen Bestimmungen, regulatorischen Standards, Konformität mit gesellschaftlichen Richtlinien und Wertvorstellungen
- Umsetzung des Unternehmensleitbildes
- Vermeidung von Korruption und Manipulation
- Schutz und Steigerung der Unternehmensreputation
- Stärkung der Beschäftigten- und Managementloyalität
- Verbesserung der Kunden- und Lieferantenbeziehungen.

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

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 2024 ihre Arbeiten auf Grundlage der mit den Jahresabschlussprüfern abgestimmten risikoorientierten Prüfungsplanungen durchgeführt und die Prüfungen des Bundesrechnungshofes koordiniert.

4.3 Chancen und Risiken

Im strategischen Fokus der Bundesanstalt stand in den letzten Jahren insbesondere die Optimierung der Bauprozesse, um den stark gestiegenen Flächenbedarf, insbesondere von Sicherheitsbehörden des Bundes, zu decken. Die Neue RBBau und das Gesetz zur Modernisierung des Bundesbaus sollen die Planungsphasen und die Bauzeiten bei Neubauprojekten verkürzen und die Projektkosten reduzieren. Hierdurch ist die Investitionssumme 2024 in ELM-Liegenschaften erstmals über 1 Mrd. EUR angestiegen und wird weiter deutlich steigen, u. a. durch die Erweiterung der Aufgaben beim Bau auf Liegenschaften des BMVg.

Nachdem die Optimierung der Bauprozesse weitestgehend abgeschlossen ist, rückt die Entwicklung und Weiterentwicklung des Bestandes stärker in den Fokus. Bei den ELM-Liegenschaften wird die Sanierung im Rahmen der Instandhaltungsstrategie weitergeführt, um die Liegenschaften in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen und einen EGB Standard 55 zu erreichen.

Einen weiterhin sehr hohen Stellenwert hat die Sanierung der Wohnimmobilien. Zusätzlich zu den schon seit mehreren Jahren laufenden Maßnahmen ist Anfang 2025 ein Programm initiiert worden, dass durch optimierte, organisatorische und prozessuale Verfahrensabläufe eine Beschleunigung des Leerstandabbaus zum Ziel hat. Hierdurch soll kurzfristig innerhalb von zwei Jahren ein marktübliches Niveau beim markt-aktiven Leerstand von unter 4,0 % erreicht werden.

Darüber hinaus intensiviert die Bundesanstalt das Flächenmanagement insbesondere in den ELM-Liegenschaften. Als erste konkrete Maßnahme werden Standortkonzepte mit dem Schwerpunkt Berlin und Bonn erstellt. Mittelfristiges Ziel soll es sein, die Anmietungen zu reduzieren und auch die Gesamtnutzung einschließlich Raumbelastung der Liegenschaften zu optimieren.

Die Bundesanstalt verfolgt das Ziel mittelfristig ihre CO₂-Emissionen zu senken. Hiermit unterstützt sie die Zielsetzung einer klimaneutralen Bundesverwaltung und erfüllt Anforderungen aus europäischen Rechtsnormen (Richtlinie zur Corporate Sustainability Reporting Directive). Als ersten Meilenstein auf diesem Weg wird die Bundesanstalt eine CO₂-Startbilanz erstellen. Konkrete Maßnahmen wurden eingeleitet, um den Ausbau von PV-Anlagen bei den Dienstliegenschaften im ELM zu forcieren. Aktuell werden die meisten PV-Anlagen noch bei den Wohnungen, insbesondere beim Neubau, errichtet.

Um qualifizierte Fach- und Führungskräfte auf dem angespannten Arbeitsmarkt zu gewinnen und die Mitarbeiterzufriedenheit zu stärken, positioniert sich die Bundesanstalt als attraktive Arbeitgeberin. Neben den vielfältigen Aufgabengebieten bietet der öffentliche Dienst einen sicheren Arbeitsplatz mit Zukunftsperspektive. Darüber hinaus werden die Beschäftigten durch Personalentwicklungs- und Weiterbildungsprogramme gezielt gefördert. Durch Gleitzeit, flexible Teilzeitmodelle und Mobiles Arbeiten besteht für die Beschäftigten die Möglichkeit, ihre Arbeitszeit individuell zu gestalten. Somit bietet die Bundesanstalt ein ansprechendes Arbeitsumfeld für ihre Beschäftigten und stellt sich hiermit auch als attraktiver Arbeitgeber am Arbeitsmarkt dar und begegnet so dem Fachkräftemangel. Die Beschäftigten stehen auch bei der Weiterentwicklung der Digitalstrategie im Fokus. Geschäftsprozesse sollen noch nutzerfreundlicher und effizienter gestaltet werden und damit sowohl die Arbeitsfreude erhöhen als auch die Arbeitsergebnisse optimieren.

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

Geopolitische Spannungen haben zu einer akut und stark veränderten Sicherheitslage in Europa geführt, die eine Stärkung der nationalen Sicherheit erfordert. Es ist zu erwarten, dass sich dies auf die Aufgaben und Ziele der Bundesanstalt auswirken wird, da die Bundesanstalt Flächen und Ressourcen für sicherheitsrelevante Ressorts zur Verfügung stellen kann.

Aufgrund der Einbettung des Unternehmens in den politischen und öffentlichen Raum werden darüber hinaus die Zielsetzungen der sich konstituierenden Bundesregierung einen Einfluss auf die Bundesanstalt haben. Es ist zu erwarten, dass sich aus den Zielsetzungen weitere Themen und Ziele für die Bundesanstalt ableiten lassen.

Bonn, den 14. Mai 2025

Prof. Dr. Alexander von Erdély

Holger Hentschel

Paul Johannes Fietz