



Blik on Top, Düsseldorf

# Geschäftsbericht 2021



Park Valley, Diemen



Mönchpark 7, Würzburg



Switi, Amsterdam





# Geschäfts- bericht 2021

BPD Europe



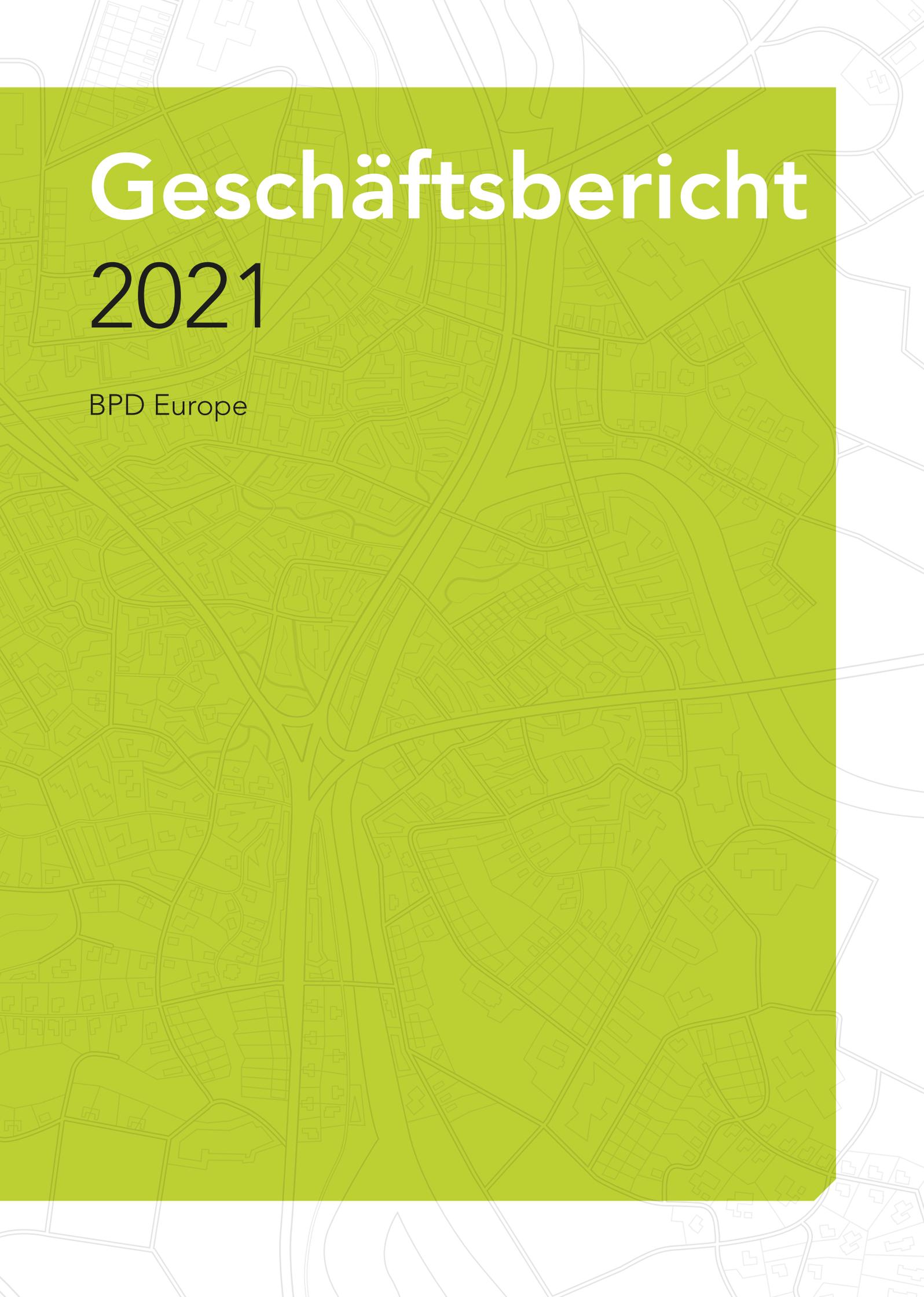
**bpd**

bouwfonds property development

# Inhalt Geschäftsbericht 2021

<b>Vorwort</b>	04
<b>BPD Europe im Jahr 2021</b>	06
Kennzahlen	06
Geschäftsleitung	07
Über BPD	08
Kennzahlen	11
Finanzpolitik und Ergebnis	12
Aufsicht	13
<b>Marktentwicklungen 2021 und Ausblick 2022</b>	14
<b>Interne Entwicklungen</b>	18
<b>Risikokontrolle</b>	28
<b>Zukunft</b>	33
<b>Jahresabschluss</b>	36
<b>Sonstige Angaben</b>	97

Diese deutsche Fassung des Konzerngeschäftsberichts ist eine Übersetzung der niederländischen Originalfassung. Nur die niederländische Fassung ist rechtsverbindlich.

The background of the entire page is a light gray line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid green rectangular area covers the top half of the page, serving as a background for the title and subtitle.

# Geschäftsbericht

# 2021

BPD Europe



Für BPD Europe war 2021 ein Jahr mit einer sehr starken Performance. Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland haben wir im Jahr 2021 erneut hervorragende finanzielle und operative Ergebnisse erzielt.

Insgesamt hat BPD gut 8.903 Wohnungstransaktionen in Hunderten von (Teil-)Projekten, verteilt auf große, mittlere und kleinere Gemeinden in den Niederlanden und in Deutschland realisiert. Das Jahr 2021 war unser zweitbestes Jahr überhaupt. Seit 1946, dem Jahr unserer Gründung, haben wir insgesamt mehr als 375.000 Wohnungen gebaut.

Und das, obwohl wir im Jahr 2021 auch von der Corona-Pandemie betroffen waren. Entgegen den anfänglichen Erwartungen mussten wir uns weiterhin den Umständen anpassen. Die Notwendigkeit der Arbeit im mobilen Arbeiten bedeutete, dass unsere Mitarbeitenden hauptsächlich online miteinander zusammenarbeiten mussten, während sie dies früher im Büro taten. Aber unsere Betriebsergebnisse haben darunter nicht gelitten. Die Verkäufe von Wohnimmobilien in den Niederlanden und in Deutschland erwiesen sich ebenso wie im Vorjahr als immun gegen das Virus.

Dies ist auf den großen Wohnungsmangel – der in den Niederlanden auf ca. 300.000 im Jahr 2022, also 4 % des gesamten Wohnungsbestands – steigt, zurückzuführen. Wohnraum droht für immer größere Gruppen von Menschen unerreichbar zu werden, zumal das mangelnde Angebot dazu führt, dass die Immobilienpreise sowohl im Bestand als auch bei Neubauten weiter steigen. Im Jahr 2021 brachen die Immobilienpreise erneut Rekorde.

BPD leistet den größtmöglichen Beitrag dazu, die wachsende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Wir verfügen sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland über umfassende Grundstücksvorräte. Dadurch konnten wir auch in 2021 weiter Immobilien entwickeln. Wir bauen unsere Position auch durch Übernahmen kontinuierlich aus. In Deutschland haben wir uns im Jahr 2021 weiter zu einem starken, großen und rentabel operierenden Gebietsentwickler mit hoher Kundenakzeptanz entwickelt. Wir haben festgestellt, dass immer mehr Kommunen in Deutschland mit uns bei der Entwicklung mittelgroßer Flächen zusammenarbeiten wollen.

BPD hat die Positionen in den sogenannten B- und C-Städten, auch im Osten des Landes, ausgebaut.

Im Berichtsjahr hat BPD auch wieder zahlreiche Ausschreibungen gewonnen, insbesondere dank unserer starken Ausrichtung auf Qualität. Dabei werden wir von BPD Studio, das 2020 in den Niederlanden gegründet wurde, in hohem Maße unterstützt. 2021 generierte diese interne Denkfabrik – ein Team von Experten aus den Bereichen Konzeptentwicklung, Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur – einen maximalen Mehrwert.

Der Ende 2019 gegründete BPD Woningfonds hat seine Aktivitäten im Jahr 2021 mit großer Energie vorangetrieben. Überall in den Niederlanden erhöhen wir unter dem Dach dieses Fonds den Anteil der Wohnungen mit mittlerem Mietpreisniveau auf dem Wohnungsmarkt. BPD Woningfonds hat inzwischen ein Wohnungsportfolio von rund 3.500 nachhaltigen und erschwinglichen Wohnungen im mittleren Preissegment (zur Miete, im Bau oder im Verkauf/Erwerb). Damit ist BPD Woningfonds auf dem Weg, mehr als 15.000 nachhaltige Niedrigenergie-Mietwohnungen im Neubau für Haushalte mit einem Ein- bis Zweifachen des Durchschnittseinkommens zu realisieren.

Um die Wohnungsknappheit wirklich zu bekämpfen, muss die Wohnungsproduktion in den Außenbezirken der Städte und in den Gebieten, die für die Erweiterung vorgesehen sind, drastisch erhöht werden – neben den derzeitigen innerstädtischen Standorten. Dies erfordert eine starke staatliche Lenkung und Kontrolle der Entwicklungen in größeren Gebieten. Mit dem Amtsantritt des Kabinetts Rutte-IV Ende 2021 scheinen die Niederlande hier einen Anfang gemacht zu haben. Die Ernennung eines neuen Ministers für Wohnungswesen und Raumordnung deutet darauf hin, dass das Problem – nach jahrelanger Vernachlässigung – endlich auf nationaler Ebene angegangen wird. Inzwischen wurde festgestellt, dass bis 2030 900.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden, weshalb nun auch Standorte in den Außenbezirken der Städte für den Wohnungsbau ausgewiesen werden.

BPD hat es sich zur Aufgabe gemacht, an der strukturellen Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu arbeiten. Daran werden wir auch 2022 und darüber hinaus arbeiten. Wir sind und bleiben darauf ausgerichtet, unsere Marktführerschaft in den Niederlanden und in Deutschland, unseren Heimatmärkten, zu stärken – sowohl bei der Umgestaltung innerstädtischer Gebiete als auch in Erweiterungsgebieten und an den Stadträndern. Die Aussichten für 2022 sind für uns sehr positiv. Für Wohnungssuchende wird es jedoch auch in den kommenden Jahren schwierig bleiben, eine erschwingliche Immobilie zum Kauf oder zur Miete zu finden. Der Auftrag, mit dem BPD 1946 an den Start ging, ist damit so wichtig wie einst: Wir wollen bezahlbaren Wohnraum für die große Gruppe der Haushalte mit einem 1- bis 2,5-fachen Durchschnittseinkommen schaffen.

Zwischen 1946 und 2021 liegen 75 Jahre – das vergangene Jahr war auch ein Jubiläumsjahr. Aufgrund der

pandemiebedingten Beschränkungen mussten die Jubiläumsfeierlichkeiten verschoben werden.

Rückblickend ist klar, dass BPD bis heute eine große Bedeutung hat. Nicht nur durch die Fertigstellung der insgesamt 375.000 Wohnungen, sondern auch durch eine Reihe von wichtigen Innovationen wie Industriebau, KeuzeKonsept, Persoonlijk Wonen, Premie-A-Wohnung und HAT-Einheiten.

Diese Innovationsfähigkeit wird in der kommenden Zeit noch wichtiger werden, als sie es in den vergangenen 75 Jahren war. Die Gesellschaft ist im Jahr 2022 so vielfältig geworden, dass eine immer individuellere Wohnungsbauproduktion erforderlich ist, sowohl in Bezug auf die Wohnformen als auch hinsichtlich der Projekte. Andererseits besteht ein enormer Druck, zu liefern, vorzugsweise in großer Zahl. Es erfordert von uns Geschick und Einsicht, diese beiden Ziele angemessen miteinander zu vereinen. Und das in einer turbulenten Welt voller politischer Veränderungen, mit Unsicherheiten durch den Einmarsch Russlands in die Ukraine, einem extrem angespannten Wohnungsmarkt, Unsicherheit über die Entwicklung der Hypothekenzinsen und der damit verbundenen Konditionen, steigenden Rohstoffpreisen in der Bauwirtschaft, begrenzten Kapazitäten und dem immer stärker werdenden Druck durch Beschwerde- und andere Verfahren.

Ich bin zuversichtlich, dass wir der Herausforderung gewachsen sind. Auch im Jahr 2021 haben unsere Mitarbeitenden großes Engagement und Durchhaltevermögen gezeigt. Ende 2020 bewerteten sie BPD mit dem Prädikat 'Top-Arbeitgeber' in den Niederlanden (MonitorGroup). Umgekehrt schätze ich unsere Mitarbeitenden als Top-Arbeitnehmer und -Arbeitnehmerinnen: Auch im zweiten schwierigen Pandemie-Jahr habe ich ihre enorme Begeisterung und Tatkraft unzählige Male erlebt. Das gibt große Zuversicht für die Zukunft. ■

**Walter de Boer**  
CEO BPD

# BPD Europe im Jahr 2021

## Kennzahlen

Ergebnis nach Steuern

€ 169 Mio.

Eigenkapitalrentabilität

17 %

Zahl der Wohnungstransaktionen

8.903

Experimentiergarten Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



## Geschäftsleitung

---

Das Managing Board (MB) übt die Geschäftsleitung von BPD aus. Das Managing Board besteht aus den Herren

W.P. de Boer (CEO) und J.C. Kreikamp (CFRO) sowie Frau G. Voorhorst (Direktorin Legal & Compliance).



Ir. W.P. Walter de Boer  
CEO



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp  
CFRO



Mr. G. (Gea) Voorhorst  
COO

### Niederlande

Für die niederländische Organisation wurde ein konzernweites Managementteam eingerichtet, das aus Mitgliedern des Managing Board, der Regionalgeschäftsleitung (siehe Seite 10) und den nachfolgend genannten Stabsdirektoren zusammengesetzt ist:

- W.K. (Wim) de Haas, Direktor Bau- und Gebietsmanagement
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen, Direktor Human Resources,
- A. (Anoeska) van Leeuwen, Direktorin Marketing & Kommunikation,
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter, Direktorin Gebietsentwicklung
- J.M. (Jessie) Wagenaar, Direktorin Verkauf & Gebietsmarketing

### Deutschland

In Deutschland besteht die Geschäftsleitung aus den Herren

- F.-J. (Franz-Josef) Lickteig, Geschäftsführer/Sprecher,
- A. (Alexander) Heinzmann, Geschäftsführer
- R. (Raymond) van Almen, Geschäftsführer

### Delegierte Gesellschafterversammlung

- Drs. M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg
- Dr. J.J. (Jan) Bos

### Externe Berater

- Drs. Ing. C.M. (Cindy) Kremer
- Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge
- Drs. R.C. (Rob) Haans

## Über BPD

---

BPD, Bouwfonds Property Development, ist ein großer Gebietsentwickler, der in den Niederlanden und in Deutschland attraktive neue Lebensräume realisiert. Seit unserer Gründung vor gut 75 Jahren im Jahr 1946, damals noch unter dem Namen Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, hat BPD den Bau von gut 375.000 Wohnimmobilien ermöglicht. Wir stellen stolz fest, dass heute mehr als 1 Million Menschen in Wohngebieten lebt, in denen unser Beitrag sichtbar ist. Mit unserem ganzheitlichen Ansatz bei jeder Gebietsentwicklung setzen wir auf Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit und schaffen integrative Lebensräume unter Berücksichtigung der physischen, räumlichen und sozialen Dimensionen des Wohnens. Dies tun wir auf der Grundlage unserer gesellschaftlichen Überzeugung, dass jeder Mensch ein Recht auf ein schönes Zuhause in einem angenehmen Lebensumfeld und einem gesunden Ökosystem hat. Und das werden wir auch weiterhin tun, damit schönes Wohnen für künftige Generationen möglich bleibt.

Unsere Aktivitäten ruhen auf drei Säulen:



### **Wir stehen für einen ganzheitlichen Ansatz Die Notwendigkeit von Kohärenz**

BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen Menschen angenehm leben, arbeiten und sich entspannen können. Das sind lebendige Wohnviertel: leicht mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, für verschiedene Zielgruppen bestimmt, mit bezahlbaren und energieeffizienten Wohnungen. BPD möchte Lebensräume von hoher Qualität schaffen. Die Verdichtung in der Stadt und die Umwandlung von (leer stehenden) Immobilien werden in der kommenden Zeit wichtige Aufgaben im Rahmen der Bekämpfung der Wohnungsnot bleiben. Durch kontinuierliche Marktforschung und intensiven Kundenkontakt wissen wir genau, welchen Wohnbedarf die Menschen haben. Der Bedarf beschränkt sich nicht nur auf das innerstädtische Wohnen, sondern erstreckt sich auch auf die Stadtränder und darüber hinaus. Wir können dieser Nachfrage nur mit einem ganzheitlichen Ansatz gerecht werden, der den gesellschaftlichen Auftrag, gemeinsame Interessen und individuelle Wohnbedürfnisse in Einklang miteinander bringt. Gemeinsam mit unseren Partnern streben wir stets eine sorgfältige Abwägung der individuellen und der gesellschaftlichen Belange an, um ein optimales Gesamtergebnis zu erzielen. In Anbetracht der umfangreichen und komplexen Herausforderungen

im Wohnungsbau glauben wir, dass unser ganzheitlicher Ansatz die besten Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung von Städten und Regionen bietet.



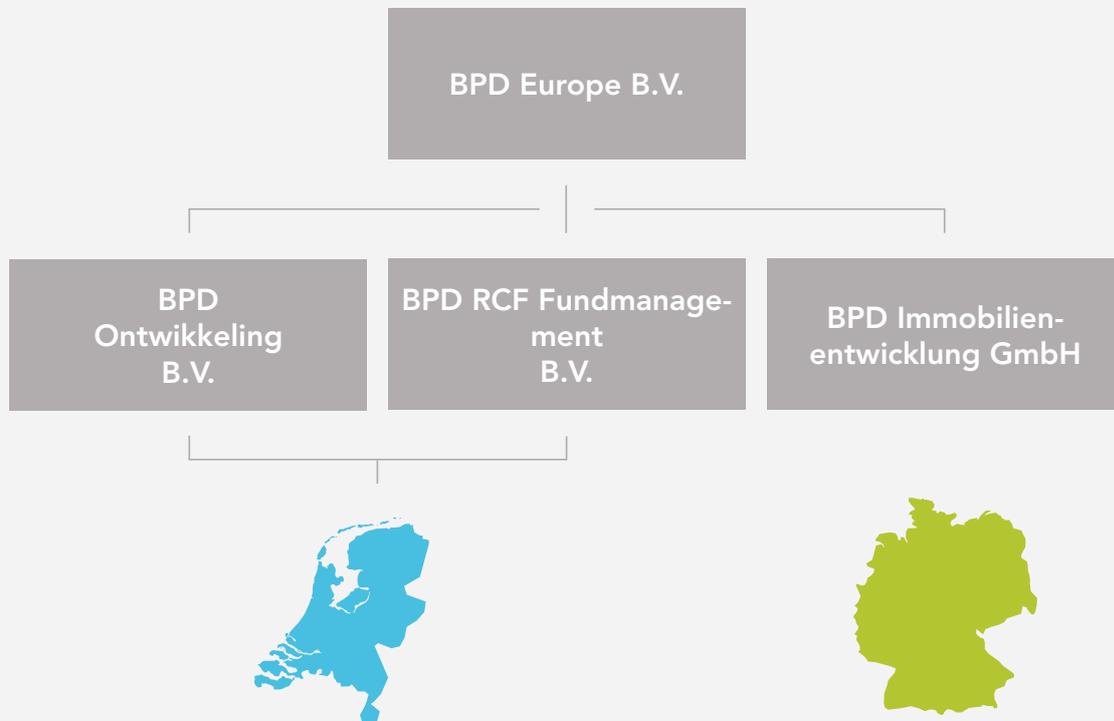
### **Wir entwickeln nachhaltig und verantwortungsvoll Langfristig denken**

BPD möchte einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass der Wandel zu einer nachhaltigeren Gesellschaft schneller gelingt. Klima & Landschaft, Energie, Kreislaufwirtschaft und Mobilität sind die Leitgrundsätze unserer *Nachhaltigkeitsstrategie*, sowohl bei der Umgestaltung von bestehenden Wohngebieten als auch bei unseren Neubauentwicklungen. Nachhaltige Gebietsentwicklung erfordert eine umfassende, ganzheitliche und inhaltliche Betrachtung, bei der nachhaltiger Neubau und Naturentwicklung Hand in Hand gehen. Die letztendliche Nutzung der Immobilie durch den Kunden steht dabei für uns im Mittelpunkt. BPD arbeitet deshalb beispielsweise eng mit den Kommunen zusammen, um klimasichere Lösungen auf Gebietsebene zu realisieren. Wir kombinieren nachhaltige Produktanwendungen mit einem persönlichem Nutzen für den Bewohner. Ein Beispiel hierfür sind niedrigere Wohnkosten durch Energieeinsparungen.



### **Wir bieten bezahlbaren Wohnraum Wohnraum muss zugänglich sein und bleiben**

BPD ist davon überzeugt, dass Wohnraum für jeden erschwinglich sein und bleiben sollte, und zwar sowohl in der Stadt als auch außerhalb. Wir betrachten es als unsere gesellschaftliche Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und dafür zu sorgen, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Auch in der Zukunft. Deshalb haben wir Ende 2019 den BPD Woningfonds in den Niederlanden gegründet, der aus nachhaltigen, bezahlbaren Wohnungen und Einfamilienhäusern für Menschen mit mittlerem Einkommen besteht. Mit dem BPD Woningfonds leisten wir einen Beitrag zu den Bestrebungen von Kommunen und Wohnungsbaugenossenschaften, mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen. Das ist heute wichtiger denn je, da immer mehr Menschen in die Stadt ziehen und Wohnraum knapp ist. Dieser Trend zu städtischen Ballungsräumen ist in den Niederlanden und in Deutschland, aber auch in ganz Europa zu beobachten. Demografische und wirtschaftliche Trends haben eine Situation geschaffen, in der die Nachfrage das Angebot übersteigt, was weitreichende Folgen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum hat. ■



## Niederlande

BPD Ontwikkeling B.V.

**4** Niederlassungen +

**1** Regionalbüro

Zentrale in **Amsterdam**

Gründungsjahr **1946**

## Deutschland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

**9** Niederlassungen +

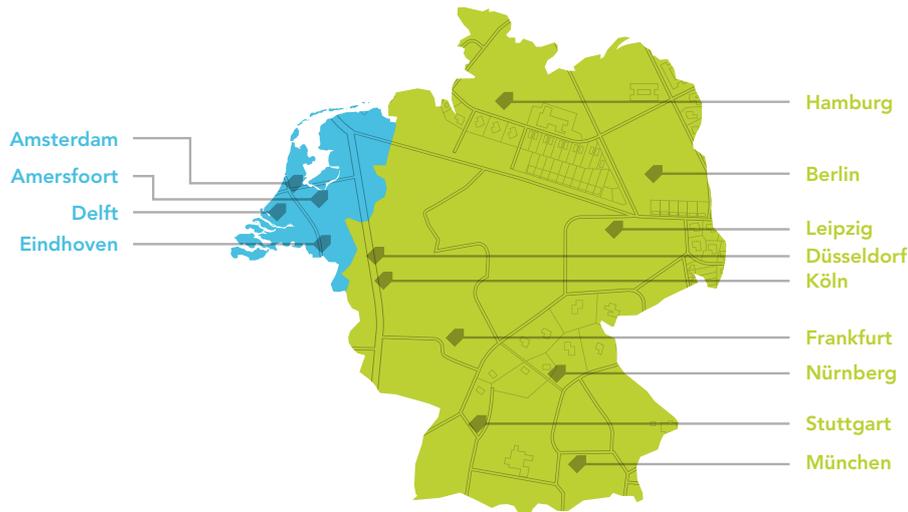
**7** Regionalbüros

Zentrale in **Frankfurt**

Gründungsjahr **1993**

## Niederlassungen zum 31. Dezember 2021

---



### Niederlande

---

#### **BPD Ontwikkeling B.V.**

##### **Region Nordwest**

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen, Niederlassungsleiter

E.M. (Esther) Agricola, Niederlassungsleiterin

##### **Region Nordost & Mitte**

*Amersfoort & Zwolle*

J.A. (Jeanet) van Antwerpen, Niederlassungsleiterin

##### **Region Südwest**

*Delft*

P.B.J.M. (Patrick) Joosen, Niederlassungsleiter

W. (Helma) Born, Niederlassungsleiterin

##### **Region Süd**

*Eindhoven*

J.P.C.M. (Erik) Leijten, Niederlassungsleiter

---

#### **BPD RCF Fundmanagement B.V.**

T.H. (Tak) Lam, Fonds-Direktor

N.J.T. (Niels) Bossink, Direktor Finance, Risk & Operations

### Deutschland

---

#### **BPD Immobilienentwicklung GmbH**

##### **Region Nord**

*Hamburg*

M. (Marko) Pabst, Niederlassungsleiter

##### **Region Ost**

*Berlin*

C. (Carsten) Hartwig, Niederlassungsleiter

*Leipzig*

D. (Dirk) Seidel, Niederlassungsleiter

##### **Region West**

*Düsseldorf & Köln*

J. (Joachim) Siepmann, Niederlassungsleiter

C. (Carl) Smeets, Niederlassungsleiter

##### **Region Mitte**

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, Niederlassungsleiter

##### **Region Südost**

*Nürnberg*

J. (Jochen) Saam, Niederlassungsleiter

##### **Region Südwest**

*Stuttgart*

A. (Antonius) Kirsch, Niederlassungsleiter

*München*

S. (Samira) Pichler, Niederlassungsleiterin

## Kennzahlen

		2021	2020
<b>Gewinn-und Verlust-Rechnung</b>			
Ergebnis nach Steuern	€ Mio.	<b>169</b>	162
Umsatz	€ Mio.	<b>1.647</b>	1.431
Cost to Income Ratio (C/I) (Aufwand-Ertrag-Verhältnis)	%	<b>41</b>	37

<b>Bilanz</b>			
Eigenkapital	€ Mio.	<b>1.069</b>	1.000
Bilanzsumme	€ Mio.	<b>2.924</b>	2.666
Eigenkapitalrendite	%	<b>17</b>	16
Solvabilität	%	<b>37</b>	38

<b>Produktion</b>			
Wohnungstransaktionen (einschließlich Projekte Dritter)	Anzahl	<b>8.903</b>	8.901
– Niederlande		<b>6.376</b>	6.375
– Deutschland		<b>2.527</b>	2.526

<b>Mitarbeitende</b>			
Vollzeitäquivalente	Anzahl	<b>760</b>	719
– Niederlande		<b>442</b>	407
– Deutschland		<b>318</b>	312

## Finanzpolitik und Ergebnis

### Finanzpolitik

BPD strebt – auch aus der Perspektive, den bestmöglichen Kundenservice zu bieten – eine marktconforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht. Im mittelfristigen Plan (Medium Term Plan – MTP) von der Rabobank und BPD sind strategische Zielsetzungen festgelegt. Sie definieren strategische, operative und finanzielle Ziele, die auf Wertschöpfung ausgerichtet sind. Der sogenannte MTP umfasst das laufende Geschäftsjahr und die folgenden vier Jahre.

### Finanzielles Ergebnis

Das Ergebnis für 2021 beträgt € 169 Mio. positiv, gegenüber einem Ergebnis von € 162 Mio. positiv in 2020. Das Ergebnis nach Steuern ist vergleichbar mit dem von 2020, und auch die Zahl der Wohnungstransaktionen und die durchschnittliche Gewinnspanne entsprechen dem Vorjahr.

### Risiken und Unwägbarkeiten

Wie im Geschäftsbericht 2020 (im Abschnitt Blick auf die Zukunft) bereits als Erwartung geäußert, haben im Jahr 2021 unterschiedliche Faktoren zu einer gewissen Verzögerung bei der Vergabe und dem Verkauf neuer Projekte geführt.

Hierzu gehören Umweltfaktoren und veränderte Marktbedingungen.

In diesem Zusammenhang sind die gestiegenen Baukosten und die Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen durch die kommunalen Behörden sowie der Mangel an Kapazitäten bei den Behörden zu nennen.

Die Corona-Pandemie hatte keine nennenswerte Auswirkung auf die Ergebnisse von BPD. Die Entwicklung des Betriebsergebnisses entspricht weiterhin den im Geschäftsbericht 2020 geäußerten Erwartungen.

- In den Niederlanden wurden 2021 6.376 Wohnungstransaktionen realisiert (2020: 6.375);
- In Deutschland wurden 2021 2.527 Wohnungstransaktionen realisiert (2020: 2.526).

### Cashflows und Finanzierungsbedarf

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit ist 2021 im Vergleich zu 2020 zurückgegangen (von € 208 Mio. positiv auf € 9 Mio. positiv).

Bei einem nahezu unveränderten Cashflow aus dem Nettoergebnis lässt sich der Rückgang gegenüber dem



De Caai, Eindhoven

Vorjahr durch die Investitionen in das Betriebskapital (hauptsächlich bei Grundstückerhalten und Kundenverträgen) erklären.

Die Cashflows aus der Investitionstätigkeit sind 2021 im Vergleich zu 2020 gestiegen (von € 31 Mio. negativ auf € 17 Mio. positiv), was hauptsächlich auf geringere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und assoziierte Unternehmen zurückzuführen ist.

Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit (von € 222 Mio. negativ auf € 61 Mio. positiv) setzt sich aus einer um € 100 Mio. geringeren Dividendenausschüttung und um € 183 Mio. höheren Darlehenserträgen zusammen.

Für eventuelle benötigte Finanzierungen kann BPD die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität nutzen. Diese Kreditfazilität beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf € 1,65 Mrd. Von diesem Betrag wurden zum 31. Dezember 2021 € 1,11 Mrd. in Anspruch genommen. Die Solvabilität zum 31. Dezember 2021 ist mit 37 % fast unverändert gegenüber dem Vorjahr (31. Dezember 2020: 38 %). ■

### **Gesellschafterversammlung**

BPD Europe ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Rabobank. Die Konzernleitung der Rabobank hat die Aufsicht über BPD Europe an eine delegierte Gesellschafterversammlung (Gedelegeerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders – AVA) übertragen, der Frau M.P.J. (Mariëlle) Lichtenberg und Herr Dr. J.J. (Jan) Bos angehören. Diese AVA wird von drei externen Beratern mit spezifischer Immobilienexpertise beraten: Frau Drs. Ing. C.M. (Cindy) Kremer, Herr Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge und Herr Drs. R.C. (Rob) Haans MBA. Herr Haans ist seit 1. Juni 2021 der dritte externe Berater der Gesellschafterversammlung.

Die delegierte Gesellschafterversammlung hat 2021 viermal ordentliche Sitzungen abgehalten. Es fand eine außerordentliche Sitzung der Gesellschafterversammlung statt. Dabei wurden Projektbesuche abgestattet, und das Grundstücksportfolio von BPD wurde näher erläutert.

In den Sitzungen wurden – in Anwesenheit des Managing Board von BPD – verschiedene Themen erörtert. Es wurden jedes Mal die Marktbedingungen und der allgemeine Geschäftsgang von BPD erörtert. In dem Zusammenhang wurden die Strategie von BPD und deren Umsetzung besprochen. In den Sitzungen wurden die Finanz- und Risikoberichterstattungen für den betreffenden Zeitraum erörtert und vom CFRO von BPD erläutert. In der Sitzung im April erläuterte der externe Wirtschaftsprüfer PwC seinen Feststellungsbericht nach Prüfung des Jahresabschlusses. In derselben Sitzung wurde der Geschäftsbericht 2020 genehmigt. In der Sitzung im Juli wurde beschlossen, eine Dividende an den Anteilseigner auszuschütten. Ferner wurden der überarbeitete Verhaltenskodex von BPD sowie der Haushalt für 2022 und der Medium Term Plan 2022 erörtert und genehmigt.

Bei den Besprechungen der Quartalsberichterstattungen von Audit & Compliance waren die internen Rechnungsprüfer der Rabobank und der Leiter von Compliance & Privacy von BPD in den Sitzungen anwesend. Dies geschah im Hinblick auf die Erörterung und Erläuterung des Jahresplans und der Quartalsberichterstattungen. Die COO erläuterte die *Berichte über Rechtsstreitigkeiten* im Berichtszeitraum.

Im Zusammenhang mit Permanent Education wurde das Grundstücksportfolio von BPD erläutert. Die Gesellschafterversammlung nahm auch die Ergebnisse einer Umfrage zum Arbeitserleben und einer Integritätsmessung zur Kenntnis. Es erfüllt uns mit Stolz, dass die Mitarbeitenden ihren Arbeitgeber BPD mit 7,9 bewertet haben. Damit hat BPD die Klassifizierung 'Top-Arbeitgeber' erhalten. Und schließlich gab es einige Sitzungen zum Thema Nachfolgeplanung, teilweise ohne die Anwesenheit des Managing Board.

### **Vastgoed Investeringscommissie (VIC)**

#### **– Immobilien-Investitionsausschuss**

Neben der delegierten Gesellschafterversammlung ist ein Immobilien-Investitionsausschuss (Vastgoed Investeringscommissie – VIC) tätig. Dieser genehmigt Projektvorschläge von BPD gemäß dem Genehmigungsrahmen. Dem Ausschuss gehören auch Frau Drs. M.P.J. Lichtenberg und Herr Dr. J.J. Bos, sowie ein Vertreter von CLR (Compliance, Legal & Risk) der Rabobank, Frau C. Dekkers MBA, an. Projektvorschläge, die außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Immobilien-Investitionsausschusses liegen, werden auch der Konzerngeschäftsführung der Rabobank unterbreitet.

Der Immobilien-Investitionsausschuss wird von den drei weiter oben genannten externen Beratern der Gesellschafterversammlung mit spezifischer Immobilienexpertise beraten.

Der Ausschuss traf sich im Jahr 2021 elfmal, um Investitionsvorschläge, Änderungsvorschläge und Aktualisierungen zu laufenden Projekten zu prüfen, die dem VIC gemäß den Genehmigungsregelungen vorgelegt werden müssen. Es gab auch eine außerordentliche Sitzung des VIC über die Bewertung des Sachstands beim VIC und eine Präsentation und Diskussion über Smart Builds, eine Initiative der Rabobank zum Thema vorübergehender Wohnraum. Im Herbst veranstalteten die Kolleginnen und Kollegen der Rabobank einen Workshop über das Portfoliomanagement innerhalb der Rabobank und die Sicht der Bank in Bezug auf die Risiken für den Wohnungsmarkt. ■

# Marktentwicklungen 2021 und Ausblick 2022

## Der Wohnungsmarkt in den Niederlanden<sup>1</sup>

2021 war ein extremes Jahr für den Wohnungsmarkt. Der Anstieg der Kaufpreise für Bestandsimmobilien und Neubauten brach einen Rekord nach dem anderen. Außerdem war die Zahl der Transaktionen geringer als im Vorjahr. Die Zahl der neu fertig gestellten Wohnungen hat noch nicht das Niveau erreicht, mit dem der bestehende Wohnungsmangel behoben werden kann. Die Corona-Krise hat sich letztlich nicht negativ auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt.

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum stand noch stärker unter Druck. Infolgedessen sanken die Chancen von Berufsanfängern und Menschen mit mittlerem Einkommen, ein Eigenheim zu erwerben. Bei einer anderen Gruppe von Menschen hingegen ist der Wert ihrer Wohnimmobilien innerhalb eines Jahres drastisch gestiegen. Kurz: Der Unterschied zwischen den „Haves“ und den „Don't Haves“ auf dem Wohnungsmarkt führte zu einer größeren Vermögensungleichheit in der Gesellschaft.

Erfreulicherweise gab es aber auch positive Entwicklungen. Die Dringlichkeit der Wohnungsmarktproblematik wird inzwischen allgemein anerkannt. Die Pläne des niederländischen Kabinetts Rutte-IV auf dem Gebiet des Wohnungsbaus zeigen, dass der ganzheitlichen Gebietsentwicklung inzwischen Aufmerksamkeit geschenkt wird. Nur durch die Zusammenarbeit zwischen den Marktteilnehmern, der Regierung und den Wohnungsbaugesellschaften kann der Wohnungsmangel tatsächlich behoben werden.

Im Jahr 2021 sind die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime sehr stark angestiegen. Der durchschnittliche jährliche Preisanstieg bei Bestandsimmobilien betrug 15,2 %. Die Käufer zahlten durchschnittlich € 386.714 (2020: € 334.488) für eine eigene Immobilie. In den Niederlanden

insgesamt gab es jedoch 4 % weniger Transaktionen als im Jahr 2020, nämlich insgesamt 226.087. Es gibt zwar noch regionale Unterschiede im Preisanstieg bei Bestandsimmobilien, aber überall sind die Preise deutlich gestiegen. Flevoland verzeichnete mit 19,2 % den höchsten Preisanstieg, während der Preisanstieg in Limburg mit 13,5 % im Verhältnis am geringsten ausfiel.

Von den vier großen Städten der Niederlande (G4) ist der Wohnungsmarkt in Utrecht am angespanntesten. Hier betrug der Preisanstieg innerhalb eines Jahres 16 %, bei einer etwa unveränderten Zahl von Wohnungstransaktionen. Unter den G4-Städten verzeichnete Amsterdam einen unterdurchschnittlichen Preisanstieg: Die Preise für Bestandsimmobilien stiegen hier innerhalb eines Jahres um 11,5 %. In Amsterdam gab es im Jahr 2021 gut 8 % mehr Transaktionen mit Bestandsimmobilien als im Jahr 2020.

Die vom statistischen Zentralamt der Niederlande (CBS) und den Katasterämtern durchgeführten Erhebungen belegen ebenfalls, dass die Preise für neue Wohnimmobilien stark gestiegen sind. Bis zum dritten Quartal 2021 betrug der durchschnittliche Preisanstieg bei Neubauten 14,1 % (2020: 6,9 %).

Wohnungsbauunternehmen zufolge wurden im Jahr 2021 39.500 neu erbaute Wohnimmobilien verkauft. Das ist ein Anstieg um 12 % gegenüber 2020. 2021 waren 36 % der verkauften Neubauten Wohnungen. Dies ist ein großer Anteil im Vergleich zu den Vorjahren.

Nach Angaben des statistischen Zentralamts der Niederlande hat der gesamte Wohnimmobilienbestand im Jahr 2021 durch Neubau um fast 69.000 Einheiten – sowohl Eigentumsobjekte als auch Mietobjekte – zugenommen. Insgesamt gibt es in den Niederlanden zu Ende 2021 77.477 Wohnungen mehr als im Jahr 2020. Das ist darauf zurückzuführen, dass sich der Bestand nicht nur durch Neubau ändert, sondern auch durch Abriss, Aufteilung oder Zusammenfügung von Wohnungen und durch Umwandlung von bestehenden Gebäuden. Die Genehmigungen für diese Immobilien wurden bereits Jahre zuvor erteilt.

Die 2021 erteilten Genehmigungen für Wohnimmobilien stellen ihrerseits die Pipeline für den Wohnungsbau in den kommenden Jahren dar. Bis November 2021 wurden

<sup>1</sup> Der Text dieses Kapitels basiert auf den folgenden Quellen: [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/04/grootste-prijsstijging-bestaande-koopwoningen-in-21-jaar) | <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table> | <https://woningbouwers.nl/marktcijfers/> | [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/01/bevolkingsgroei-vrijwel-terug-op-niveau-van-voor-corona](https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/01/bevolkingsgroei-vrijwel-terug-op-niveau-van-voor-corona) | [www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5274153/coalitie-akkoord-rutte-iv-wonen-huizen-bouwen-plannen](https://www.rtlnieuws.nl/economie/artikel/5274153/coalitie-akkoord-rutte-iv-wonen-huizen-bouwen-plannen) | <https://stadszaken.nl/artikel/3913/voor-doorstroom-niet-een-maar-heel-veel-oplossingen-nodig> | [www.rabobank.nl/kennis/s011208224-piek-prijsgroei-bereikt-maar-afkoeling-huizenmarkt-lijkt-nog-ver-weg](https://www.rabobank.nl/kennis/s011208224-piek-prijsgroei-bereikt-maar-afkoeling-huizenmarkt-lijkt-nog-ver-weg)



#### Bilk on Top, Düsseldorf

66.321 Genehmigungen für Neubauwohnungen erteilt.<sup>2</sup> Es ist also sehr wahrscheinlich, dass die Zahl der erteilten Genehmigungen für das Jahr 2021 70.000 Wohnungen übersteigen wird. Allmählich wird damit erkennbar, dass mehr Neubauten geplant sind, aber es sind immer noch zu wenig, um den bestehenden Wohnungsmangel auszugleichen.

Der enorme Wohnungsmangel ist nach wie vor das größte Problem. Die Corona-Krise hat langfristig wenig bis gar keinen Einfluss auf das Bevölkerungswachstum. Eine geringere Zuwanderungsrate im Jahr 2020 führte zu einem vorübergehenden Rückgang der Prognose der Haushalte, aber in 2021 ist die Bevölkerung der Niederlande um 118.000 auf fast 17,6 Mio. Einwohner angewachsen. Die jüngste Prognose zeigt, dass es in den Niederlanden im Jahr 2038 voraussichtlich 9 Mio. Haushalte geben wird. Der derzeitige Wohnungsbestand umfasst gut 8 Mio. Wohnungen. Das bedeutet, dass mindestens eine Mio. zusätzliche Wohnungen benötigt werden, damit alle

Haushalte in ihren eigenen vier Wänden leben können.

#### Breitere Unterstützung für Wohnungsmarktlösungen

Alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt und in der Politik sind sich inzwischen einig: Es bedarf erheblicher Investitionen, um den Wohnungsneubau zu beschleunigen. Die Koalitionsvereinbarung des Kabinetts Rutte-IV sieht den Bau von 100.000 Wohnungen pro Jahr vor, wovon zwei Drittel in die Kategorie bezahlbarer Wohnraum fallen sollen. Dazu gehören sowohl Sozialwohnungen als auch Mietwohnungen im mittleren Mietpreissegment und erschwingliche Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime bis zur NHG-Grenze (Nationale Hypotheken Garantie). Ausgehend von der Zahl der in den letzten Jahren erteilten Genehmigungen kann das Bauvolumen von 100.000 Wohnungen pro Jahr erst in einigen Jahren erreicht werden.

Die neuen Zielvorgaben für den Bau von mehr bezahlbarem Wohnraum helfen Berufsanfänger und Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Die Regierung plant, einer (relativ) neuen Zielgruppe besondere

<sup>2</sup> Die Zahlen für die Genehmigungen für das gesamte Jahr 2021 liegen noch nicht vor.

Aufmerksamkeit zu widmen: den älteren Menschen. Die Einsicht, dass der Zustrom älterer Menschen in geeignete Wohnungen gefördert werden muss, um den gesamten Wohnungsmarkt in Bewegung zu bringen, ist inzwischen weit verbreitet. Zugleich ist es keine leichte Aufgabe. Die größte Gruppe der Senioren hat nämlich nicht die Absicht, umzuziehen, insbesondere wenn sie sich nach einem Umzug schnell mit (viel) höheren Wohnkosten konfrontiert sieht. Die wahre Lösung für ältere Menschen ist also noch nicht gefunden. Die Zusammenarbeit zwischen Entwicklern, Behörden, Pflegeeinrichtungen und Finanzinstituten wird erforderlich sein, um neue Lösungen zu entwickeln. Das Kabinett Rutte-IV hat jetzt ausdrücklich erklärt, dass sowohl innerstädtisch als auch außerhalb gebaut werden muss, vorzugsweise in der Nähe von bestehenden Anschlussstellen für öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr. Es gibt auch einen breiteren Fokus auf die Integration von Grün und Natur und klimaangepasstes Bauen.

### **Ein Blick auf den Wohnungsmarkt des Jahres 2022**

Es ist fraglich, ob sich die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Jahr 2022 überhaupt vorhergesagen lassen. Irgendwann sollte die Obergrenze der Preissteigerungen eigentlich erreicht sein. Die Rabobank wagt dennoch eine Vorhersage. Die Analysten der Bank gehen davon aus, dass die Preise im Jahr 2022 noch eine Weile weiter steigen werden, wenn auch nicht mehr so stark wie 2021. Sie erwarten einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um 12,4 %. Auch für 2023 erwarten sie in keiner Region einen Preisrückgang, glauben aber, dass der Höhepunkt der Preise erreicht ist. Trendumkehrungen lassen sich allerdings nur schwer oder gar nicht vorhersagen. Die Erwartungen sind deshalb mit der gebotenen Vorsicht zu interpretieren.

### **Wohnungsmarkt in Deutschland**

Die Corona-Pandemie hat sich in Deutschland wenig auf die Wohnungsnachfrage ausgewirkt. Viele Projekte haben sich jedoch verzögert, weil die Behörden bei den Flächennutzungsplanverfahren und der Erteilung von Baugenehmigungen langsamer arbeiten. Dies hat zur Folge, dass das notwendige Angebot an neuen Wohnungen hinter der Nachfrage zurückbleibt. Ein Anstieg der Verkaufspreise war die unmittelbare Folge.

Die Art der Wohnungsnachfrage scheint sich ebenfalls leicht zu verändern. Die Haushalte suchen nach größeren Wohnungen mit einem zusätzlichen Arbeitszimmer, da immer mehr Menschen von zu Hause aus arbeiten. In den

Städten sind diese größeren Wohnungen für viele nicht finanzierbar. Eine zunehmende Suburbanisierung ist die Folge. Durch das geringe Angebot an Baugrundstücken rund um die Großstädte, zum Teil ein Ergebnis der Raumordnungspolitik, sind die Verkaufspreise auch dort stark gestiegen. Die Entwicklung neuer Wohnviertel an den Stadträndern hat eine geringere Priorität als die Verdichtung der bebauten Gebiete in den Städten. Die Raumordnungspolitik wird in Deutschland hauptsächlich auf kommunaler Ebene entwickelt; eine regionale Wohnungsbaupolitik gibt es nicht. Dies macht es besonders schwierig, in kleineren Gemeinden in der Umgebung von Großstädten Baugrundstücke zu erschließen.

Im November 2021 hat eine neue Bundesregierung die Arbeit übernommen. Die Regierung Scholz hat die Wohnungspolitik zu einer Priorität erklärt. So wurde beispielsweise ein Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit einer Ministerin und drei Staatssekretären eingerichtet. Die Regierung verspricht, jährlich 400.000 neue Wohnungen bauen zu lassen, von denen 100.000 Sozialwohnungen sein werden. Außerdem wird man mit allen Stakeholdern in der Baukette eine Vereinbarung über die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum treffen. Die Vereinbarung ist auf standardisierte Bauverfahren, einfache Baugenehmigungsverfahren, digitalisierte Verfahren und Steuervergünstigungen ausgerichtet. Darüber hinaus müssen die Klimaziele erreicht werden. Hierfür werden neue gesetzliche Bestimmungen vorbereitet. So muss bis zum 1. Januar 2025 beispielsweise jede neue Heizungsanlage zu 65 % aus erneuerbaren Energiequellen gespeist werden.

2020 wurden in Deutschland 306.000 Wohnungen fertiggestellt. Experten schätzen, dass es im Jahr 2021 ca. 315.000 sein werden (Quelle: Frühjahrsgutachten 2022, ZIA). Der Wohnungsbedarf liegt jedoch zwischen 375.000 und 425.000 Wohneinheiten pro Jahr. 2020 wurden Baugenehmigungen für 308.239 Wohnungen erteilt; für 2021 werden es schätzungsweise 370.000 sein. Der Stand bis November 2021 ist 341.017 (Quelle: Destatis Statistisches Bundesamt).

Durch den Druck auf die Wohnungsmärkte in fast allen großen und mittleren Städten in Deutschland sind die Mieten und die Kaufpreise stark gestiegen. Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum hat einen Tiefpunkt erreicht. Die Politik greift zunehmend mit neuen Maßnahmen in die nationalen und lokalen Märkte ein. Bauträger müssen bis zu 50 % ihrer Neubauproduktion in Form von Sozialwohnungen und preisgünstigen Wohnungen

realisieren. Aufgrund von Mietpreisregulierungen (Mietendeckel oder gar Enteignung von Wohnungen gewerblicher Vermieter) stehen die Renditen unter Druck. Infolgedessen geht die Wohnungsbauproduktion in diesen Städten weiter zurück.

Die absoluten Verkaufspreise weisen große regionale Unterschiede auf. Ende 2021 kostete eine Neubauwohnung in München durchschnittlich € 13.800/m<sup>2</sup>, in Hamburg € 8.500/m<sup>2</sup>, in Frankfurt € 9.500/m<sup>2</sup>, in Düsseldorf € 8.000/m<sup>2</sup>, in Berlin € 8.500/m<sup>2</sup> und in Nürnberg € 6.450/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2020 sind die Preise um ca. 15-20 % gestiegen. Für eine Doppelhaushälfte im Raum München muss der Verbraucher ungefähr € 1.100.000 bezahlen, während

eine vergleichbare Immobilie in den Regionen Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt zwischen € 550.000 und € 750.000 kostet (Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1. Quartal 2022).

Der Anstieg der Mieten – in den großen Metropolen auf über € 24,00/m<sup>2</sup> – scheint seine Obergrenze erreicht zu haben, da die Bezahlbarkeit nicht mehr gegeben ist und die Nachfrage nach diesen Wohnflächen deshalb abnimmt (Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1. Quartal 2022).

Für 2022 werden ein leichter Anstieg der Verkaufspreise und eine Stabilisierung des Mietpreisniveaus erwartet, was zum Teil auf die Auswirkungen der neuen Regierungspolitik zurückzuführen ist. ■

# Interne Entwicklungen

## Corona

Auch das Jahr 2021 stand weitgehend im Zeichen der Corona-Pandemie. BPD hat auch im Berichtsjahr sehr auf die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Mitarbeitenden geachtet. Das (mittlere) Management spielte hierbei eine wichtige Rolle. Den Führungskräften wurden die nötigen Instrumente und Richtlinien zur Verfügung gestellt. Nach jeder Pressekonferenz der Regierung übermittelte ein Krisenteam – sofern relevant – aktuelle Informationen über die Folgen der Maßnahmen für BPD. Alle (Regional-)Büros sind vollständig pandemie-sicher eingerichtet. Abhängig von den behördlichen Maßnahmen blieb das Arbeiten im Büro also in begrenztem oder größerem Umfang möglich.

## BPD Studio

Im Frühjahr 2020 wurde BPD Studio in den Niederlanden gegründet, ein Team von Experten u. a. in den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur und Konzeptentwicklung. BPD Studio unterstützte auch im Jahr 2021 regionale Entwicklungsteams bei der Erstellung von Initiativplänen und Konzepten für komplexe Gebietsaufgaben. BPD Studio ist für die konzeptionelle Arbeit im Auftrag von (inner-)städtischen Ausschreibungen, Initiativplänen und Planungen zuständig. Mit den Aktivitäten von BPD Studio ist eine landesweite Plattform für Gebietskonzepte für (inner-)städtische Akquisition und komplexe Gebietsentwicklung entstanden. BPD Studio arbeitet mit einem festen Team von Experten, das durch externe Spezialisten ergänzt wird.

## Digitalisierung

BPD investiert viel in Digitalisierung, und zwar sowohl in Schulung von Personal als auch in Software und Systeme. Wir tun dies, um unsere Arbeit an den sich bietenden technologischen Möglichkeiten auszurichten. Ziel ist es, Marktführer zu bleiben und weiterhin zu wachsen. Der Schwerpunkt liegt auf der Verankerung des digitalen Wandels im Kernprozess. Der strategische Rahmen, in dem wir dies tun, basiert auf vier Säulen:

- *Zusammenarbeit in der digitalen Kette*, die darauf ausgerichtet ist, effiziente Gebietsentwicklung innerhalb und außerhalb der eigenen Unternehmensgrenzen durch innovative Partnerschaften zu verstärken;

- *einer innovativen Kundenreise*, die darauf ausgerichtet ist, Wohnungsgebern und Privatpersonen (sowohl Käufern als auch Mietern) einen digitalen Service zu bieten, der sich positiv von anderen Angeboten unterscheidet;
- *einer datengesteuerten Organisation*, die darauf abzielt, durch die Verarbeitung von Daten zu Management-Informationen maximalen Wert und neue Erkenntnisse zu schaffen;
- *einer digitalen Kultur und Arbeitsweise*, die darauf abzielt, operative Geschäftsbereiche und IT besser aufeinander abzustimmen und damit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sie sich gegenseitig verstärken.

Wir möchten durch einen „*Digital-first*“-Ansatz und durch die tiefe Verankerung dieser Arbeitsweise in unseren Kernaktivitäten weiterhin die Entwicklung der Region anführen.

## Integrität und Schutz der Privatsphäre

Die Compliance & Privacy-Abteilung hat sich im Jahr 2021 intensiv weiterentwickelt. BPD muss die ständig zunehmenden Gesetze und Vorschriften einhalten und die Anforderungen unseres Anteilseigners erfüllen. Wir möchten eine professionelle Compliance-Organisation sein, die nachweislich die Kontrolle hat. Aus diesen Gründen wurde 2021 der nächste Schritt in Richtung einer stabilen, weiter professionalisierten Compliance-Organisation unternommen. In einem Maßnahmenplan wurden verschiedene Compliance-Themen und -Aktivitäten dargelegt. Sie haben das Klima der Integrität bei BPD weiter gestärkt.

Mit unserem neuen Verhaltenskodex, verschiedenen Blogbeiträgen und Kommunikationsbotschaften, Integritätsmessungen und Dilemma-Sitzungen wurde der Kultur und dem Verhalten innerhalb von BPD viel Aufmerksamkeit geschenkt. Die Ergebnisse der Integritätsmessung wurden in mehreren Sitzungen in allen Regionen besprochen. Es wurden dabei mehrere zu ergreifende Maßnahmen festgelegt. Während der Dilemma-Sitzungen sprachen die Mitarbeitenden in kleinen Gruppen über ihre Dilemmas in ihrer täglichen Arbeit. Dies hilft der Organisation unter anderem, ihren moralischen Kompass zu schärfen und neu auszurichten.

Es ermöglicht uns auch, weiter an einer gemeinsamen Sprache und einem gemeinsamen Rahmen für integeres Handeln zu arbeiten, den alle unterstützen und an den sich alle halten. Auf diese Weise sind wir als Organisation noch besser in der Lage, jeden Tag das Richtige zu tun.

Um zu verhindern, dass BPD mit Parteien Geschäfte macht, die unserem Ruf schaden könnten, wurde Mitte 2021 die überarbeitete „Business Partner Due Diligence (BPDD)“-Richtlinie umgesetzt.

2021 wurde eine neue Datenschutzrichtlinie erstellt. BPD hat ein E-Learning zum Datenschutz entwickelt, das alle Mitarbeitenden absolvieren müssen. Es wurden auch Register für die Berichterstattung an die Datenschutzbehörde (Autoriteit Persoonsgegevens – AP) eingerichtet. Das Bewusstsein für Fragen des Datenschutzes hat zugenommen.

Der Schulung und *Sensibilisierung* mit Bezug auf dieses Thema wurde große Aufmerksamkeit gewidmet. Zu diesem Zweck wurden drei verschiedene E-Learnings ausgearbeitet, Workshops zu spezifischen Compliance-Themen abgehalten und Wissensveranstaltungen zu spezifischen Compliance-Themen entwickelt.

Zahlreiche Richtliniendokumente wurden aktualisiert. Soweit erforderlich, wurden sie mit den Richtlinien unseres Anteilseigners in Einklang gebracht. In dem Zusammenhang wurden auch das *Compliance Policy Framework* und die *Compliance-Charta* aktualisiert.

Es erfolgten sowohl monatliche als auch vierteljährliche Berichterstattungen an das Managing Board von BPD Europe, die delegierte Gesellschafterversammlung, den BPD Woningfonds, die Niederlassungen und den Anteilseigner.

Die jährliche *Systematische Integritätsrisikoanalyse* (SIRA) wurde auch 2021 durchgeführt. Die Compliance-Abteilung spielte hierbei eine fördernde und koordinierende Rolle. Die Risiken, die sich aus der SIRA ergeben, sind ein integraler Bestandteil des Compliance-Jahresplans 2022.

Im Laufe des Jahres wurden verschiedene Überwachungsmaßnahmen durchgeführt. Alle Ergebnisse wurden den Geschäftsbereichen mitgeteilt, und es gab ein *Follow-up*. Um festzustellen, ob BPD die Compliance-Risiken wirksam steuert (d. h. nachweislich *unter Kontrolle* hat), hat die Compliance-Abteilung das *Compliance Risk Control Framework* (RCF) eingerichtet. Darin werden die wichtigsten Risiken und Kontrollen für BPD spezifiziert.

## Rekrutierung

In den Niederlanden ist BPD im Berichtsjahr um 38 interne Mitarbeitende gewachsen: von 350 auf 388. Das ist eine Zunahme um 11 %. Die Personalfuktuation in den Niederlanden betrug 6 % (22 Mitarbeitende). Per Saldo wurden also 60 neue Mitarbeitende eingestellt. Dieses Wachstum vollzog sich in einem sehr angespannten (Immobilien-)Arbeitsmarkt. Trotz dieser angespannten Situation sind und bleiben wir ein attraktiver Arbeitgeber. Die wichtigsten Säulen dafür sind ein attraktiver und wettbewerbsfähiger Tarifvertrag, unsere Vision und Strategie betreffend den Wohnungsmarkt, Verantwortlichkeiten auf einer niedrigen Ebene in der Organisation und ein hohes Maß an Unabhängigkeit für die Mitarbeitenden bei der Ausführung ihrer Tätigkeiten.

## Arbeitserleben und Arbeitszufriedenheit

Im Dezember 2020 hat die MonitorGroep unter allen Mitarbeitenden von BPD Niederlande eine Umfrage zum Arbeitserleben durchgeführt. Die Ergebnisse wurden 2021 vorgestellt. Sie machen uns stolz: Die Arbeitszufriedenheit wurde mit 7,9 bewertet, das Wohlbefinden am Arbeitsplatz mit 7,6. Trotz dieser guten Ergebnisse gibt es jedoch auch Bereiche, in denen Verbesserungsbedarf besteht. Verbesserungsmaßnahmen wurden 2021 auf regionaler oder Abteilungsebene umgesetzt.

## Strategie Groei21 (Wachstum21)

Groei21 (Wachstum21) legt die Linien für die Strategie von BPD bis 2021 fest. In Groei21 konzentrieren wir uns, wie der Name bereits sagt, auf Wachstum – sowohl quantitativ als auch qualitativ und auf Wachstum als Organisation. Groei21 sieht drei Schwerpunkte vor.

- *Schwerpunkt 1:* Wohnraum zugänglich und bezahlbar halten. Der Bewohner steht im Mittelpunkt: Jeder soll sich ein Eigenheim leisten können.
- *Schwerpunkt 2:* BPD fungiert als Leiter von Gebietsentwicklung. Diese Verantwortung übernehmen wir aus Überzeugung. Auf diese Weise können wir bei Gebietsumwandlungen, Umstrukturierungen und Neubauvorhaben immer die besten Ergebnisse erzielen.
- *Schwerpunkt 3:* BPD ist eine lernende Organisation. Nur eine Organisation, die sich ständig weiterentwickelt und in der die Mitarbeitenden kontinuierlich Wissen austauschen, kann in einer sich schnell verändernden Welt die besten und wettbewerbsfähigsten Lösungen finden.

Diese strategischen Säulen wurden im vergangenen Jahr unter anderem in folgende Initiativen umgesetzt.



Energiepark, Leiden

### *Innovationskraft Projektmanagement im Entwicklungsprozess*

Für BPD ist Wachstum ein Weg, um zu unserem Ziel beizutragen: ein passendes Zuhause für alle. Indem wir anders und intelligenter arbeiten, können wir Wachstum erzielen, ohne dass die Anzahl der Kolleginnen und Kollegen proportional zunimmt. Anders und intelligenter zu arbeiten, ist möglich durch mehr Einheitlichkeit, mehr feste Strukturen und Standardmodelle, mehr Wissensaustausch und eine effektivere Unterstützung durch zentrale Abteilungen. Über *Innovationskraft Projektmanagement* wurden die Mitarbeitenden aufgefordert, über mögliche Innovationen und Effizienz mit nachzudenken. Dies hat auch im Berichtsjahr zu mehreren Verbesserungsvorschlägen geführt. So wurde beispielsweise die Projektdatenbank übergeben, eine Referenzdatenbank für BPD-Projekte, die es allen Mitarbeitenden ermöglicht, Daten anderer Projekte schnell und einfach zu suchen und zu vergleichen. Darüber hinaus wurde die Musterdatenbank in Betrieb genommen, eine landesweite Bibliothek, in der alle Musterdokumente, die innerhalb von BPD genutzt werden, übersichtlich dargestellt sind. So vereinfachen wir den Wissensaustausch in der Organisation und sorgen für mehr Einheitlichkeit bei der Arbeit.

*Entwicklung von Masterclasses: Projektmanagement und Standortmanagement (Akademie Gebietsentwicklung)*  
Übernahme und Erhalt der Gebietsentwicklung erfordern Führungsverhalten von BPD. Aus diesem Grunde investieren wir in die Entwicklung von Masterclass-Programmen für Projekt- und Standortmanagement. Der Erwerb von

neuem Wissen und die Schärfung von Kompetenzen stehen dabei im Mittelpunkt.

Die Projektmanagement-Masterclasses stehen im Einklang mit dem Programm Vernieuwingskracht Projectmanagement (Innovationskraft Projektmanagement). Die Akademie Gebietsentwicklung für Standortmanagement hilft uns, neue Herausforderungen anzunehmen, sodass wir Flächen schneller umweltgerecht anpassen und damit unsere Pläne schneller und qualitativ besser umsetzen können.

### *BPD Online-Rundgang*

Für neue Mitarbeitende von BPD wurde ein Online-Onboarding-Programm entwickelt: die BPD Online-Tour. Diese Tour enthält eine Reihe von grundlegenden und vertiefenden E-Learnings. Neueinsteiger lernen mehr über BPD, wie wir organisiert sind und wie die primären Prozesse ablaufen, ob es nun um Kundenkontaktstrategie, Corporate Social Responsibility, Nachhaltigkeit oder Marktforschung geht. Vertiefende E-Learnings behandeln Themen wie Bauangelegenheiten, geteilte Kauf-/Bauverträge (GKA), Grundstücksbewirtschaftung (GREX), Integrität und rechtliche Angelegenheiten. Mit dieser Plattform können wir besseres und mehr Wissen teilen, unter neuen ebenso wie unter aktuellen Mitarbeitenden.

### *BPD College-Tour*

BPD möchte eine lernende Organisation sein. In diesem Zusammenhang wurde eine neue (Online-) Wissensproduktion ins Leben gerufen: die BPD College-Tour. Jeden Monat wird ein aktuelles Thema anhand eines Videos und eines Interviews vorgestellt. Die Frage nach dem „Wie?“ steht dabei immer im Mittelpunkt. Große,

manchmal noch abstrakte Themen werden dann konkret. Den Mitarbeitenden werden Werkzeuge an die Hand gegeben, um mit diesen Themen zu arbeiten, und BPD-Experten erhalten die Chance, ihr Wissen innerhalb der Organisation zu teilen. 2021 wurden u. a. Sendungen über die Umweltgesetzgebung, das 4x4-Partnerschaftsmodell, die Gestaltung von guten Aufenthaltsflächen, die Mietpreisregulierung und das parametrische Design produziert. Alle Sendungen können auch später noch angesehen werden. Die Sendungen werden um relevante Berichte, Modelle und Dokumente als Zusatzmaterial ergänzt.

### **BPD Woningfonds**

Der BPD Woningfonds ist eingerichtet und in Betrieb. Das Berichtsjahr war durch einen weiteren erfolgreichen Aufbau des Mietwohnungsportfolios und die Organisation des Fondsmanagers gekennzeichnet. Das Jahresergebnis beläuft sich auf € 32,6 Mio. Das ist deutlich mehr als budgetiert und auch mehr als 2020. Dieses Ergebnis ist hauptsächlich auf die Steigerung des Marktwerts der Wohnungen zurückzuführen. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise hat sich im vergangenen Jahr trotz der Corona-Pandemie unvermindert fortgesetzt.

Ende 2021 sind 766 Wohnungen bewirtschaftet und 2.700 Wohnungen im Portfolio (im Bau und im Erwerbsprozess). Dadurch wurde der feste Bestand um mehr als 1.000 Wohnungen erhöht. Die Verfahrensdauer bei der Erteilung unwiderruflicher Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen dauerte jedoch länger als erwartet. Infolgedessen stieg die Zahl der im Bau befindlichen Wohnimmobilien weniger schnell als veranschlagt. Die Management-Organisation wurde um vier Vollzeitäquivalente verstärkt, sodass der Personalbestand insgesamt 9 Vollzeitäquivalente umfasst.

Auch im Bereich der Verfahrensbeschreibungen, der Teilnahme an Benchmark-Untersuchungen (Mieterzufriedenheit und MSCI) und des Aufbaus von digitalen Plattformen für die Kunden- und Objektreise hat BPD Woningfonds einen großen Schritt nach vorne gemacht. 2021 hat BPD Woningfonds eine Reihe von bevorzugten Wohnungstypen, Standardgrundrissen und das funktionale und technische Anforderungsprogramm fertiggestellt. Dies erfolgte auf der Grundlage einer umfassenden Erhebung des Wohnungsbedarfs und in enger Abstimmung mit der Marktforschungsabteilung von BPD Ontwikkeling. Eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit hat außerdem ergeben, dass die Mieter unsere Mietobjekte mit 7,9 bewerten. Das ist ein schönes Ergebnis.

### **Nachhaltigkeit**

Als größter Gebietsentwickler in den Niederlanden nimmt BPD seine Verantwortung bei der Nachhaltigkeitswende wahr. Wir bieten konkrete Lösungen, die dazu beitragen, unsere Gesellschaft durch Neubau und Sanierung nachhaltiger zu machen. Da BPD viele Wohnimmobilien in großflächigen Gebietsentwicklungen realisiert, haben wir eine starke Position und eine einzigartige Möglichkeit, den Wandel zu einer nachhaltigen Gesellschaft zu beschleunigen.

Im vergangenen Jahr haben wir den Kurs für die Entwicklung und Realisierung von nachhaltigen und gesunden Flächen und Gebäuden fortgesetzt. Die Richtschnur hierfür ist unsere Nachhaltigkeitsstrategie (veröffentlicht auf [bpd.nl/duurzaam-versnellen](https://bpd.nl/duurzaam-versnellen)). Das ist unsere Antwort auf die dringende gesellschaftliche Herausforderung des Klimawandels und darauf, wie Gebietsentwicklung dazu beitragen kann, diese Herausforderung zu bewältigen.

BPD realisiert nachhaltige Lebensräume durch ganzheitliche Konzepte, die auf vier Nachhaltigkeits Säulen basieren: Klima & Landschaft, Energie, Kreislaufwirtschaft und Mobilität. Diese Säulen sind nicht voneinander getrennt. Nachhaltige Gebietsentwicklung erfordert Integration und Verknüpfung von vorhandenem Wissen und Lösungen. Deshalb bewerten wir die Möglichkeiten zur Steigerung der Nachhaltigkeit immer im Verhältnis zueinander. Wir übersetzen sie in ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept. Die konkrete Umsetzung kann von Gebiet zu Gebiet unterschiedlich ausfallen. Man denke beispielsweise an Grünflächen im Wohnviertel, um Wasserspeicherung und Freizeitgestaltung gleichzeitig zu ermöglichen. Oder an ein innovatives Wärmenetz in Kombination mit Oberflächenwasser.

### **ESG**

Anfang 2023 wird die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) für große Unternehmen in der EU in Kraft treten. Ab 2023 werden diese Unternehmen verpflichtet sein, über Nachhaltigkeit, soziale Auswirkungen und gute Unternehmensführung zu berichten und ihre ESG-Strategien und -Ergebnisse transparent zu machen.

Im Jahr 2021 wurde eine multidisziplinäre, interne Projektgruppe gebildet, um dies vorzubereiten. Diese Projektgruppe ist mehrfach zusammgekommen und hat sich über die damit verbundenen Auswirkungen und Verpflichtungen informiert.

BPD wird im Jahr 2022 eine ESG-Vision und -Strategie entwickeln und die dazugehörigen Indikatoren festlegen. BPD wird sich also im kommenden Jahr voll und ganz auf ESG konzentrieren, mit dem Ziel, im Jahr 2023 und darüber hinaus Berichte vorlegen zu können, die dieser neuen Corporate Sustainability Reporting Directive entsprechen.

### **Nachhaltigkeitsleistungen und -überwachung**

Um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsbestrebungen zu überwachen, haben wir unsere landesweit geltenden Nachhaltigkeits-KPIs in den Niederlanden in der *Business Balanced Scorecard* erfasst: Die KPIs werden über diese Scorecard für unsere vier Regionen in den Niederlanden verschlüsselt. Sie geben die Richtung für die Strategie vor, die jede Region in den nächsten zwei Jahren verfolgen wird. Damit verfügen wir über ein Instrument, mit dem wir Nachhaltigkeitsziele, die wir national und regional verfolgen, für alle sichtbar machen können. Wir überprüfen unsere Leistung vierteljährlich. Und wir erstatten darüber unserem Anteilseigner, der Rabobank, Bericht.

### **Energiepark, Leiden**

Die im Jahr 2021 erzielten KPIs sind wie folgt:

#### **Energieleistung**

- EPC (Energieprestatiecoëfficiënt - Energie-Leistungs-Koeffizient): durchschnittlich 0,2. Das ist 50 % besser als der gesetzliche Standard von 0,4.
- BENG 2 (bijna-energie neutraal gebouw - Niedrigstenergiegebäude):
  - Bei 48 % der Projekte haben wir die neue BENG-Norm im Jahr 2021 berücksichtigt. Dieser Standard hat den EPC-Standard ab 2021 kraft Gesetzes ersetzt.
  - Die BENG-2-Leistung unserer Wohnimmobilien mit einem ebenerdigen Geschoss ist im Durchschnitt 80 % besser, als es der Bouwbesluit vorsieht. Bei einer von zwei Wohnimmobilien erreichten wir sogar den BENG-2-Wert 0, was bedeutet: energieneutral.
  - Die BENG-2-Leistung unserer Wohnungen ist um 53 % besser, als im Bouwbesluit vorgesehen.



## Kreislaufwirtschaft

Umweltbelastung der in einer Wohnung verwendeten Materialien = (MPG): durchschnittlich 0,65. Der gesetzliche Standard lag bei 1,0 in der ersten Hälfte von 2021 und bei 0,8 in der zweiten Jahreshälfte.

## Klima & Landschaft

In 78 % unserer Gebietsentwicklungen wurden Maßnahmen zur Anpassung an das Klima und zur Einbeziehung der Natur durchgeführt. Bei 65 % unserer Projekte wurden Einrichtungen in Gebäuden und/oder öffentlichen Räumen (z. B. Nistkästen) angebracht, um Lebensräume für Vögel, Insekten und kleine Säugetiere zu schaffen.

## Mobilität

In 60 % unserer Projekte greifen wir die Mobilitätsproblematik des Gebiets auf verschiedene Weise auf (nach dem STOMP-Prinzip). STOMP steht für Stappen (Stufen), Trappen (Treppen), Openbaar Vervoer (öffentliche Verkehrsmittel), MaaS (Mobility as a Service) und Privéauto (privates Auto). Das S hat die höchste Priorität, gefolgt vom T, dem O, dem M und erst dann dem P. Die am häufigsten angewandten Maßnahmen sind aktive Mobilität (zu Fuß gehen und Radfahren) und Erschließung durch geeignete öffentliche Verkehrsmittel (52 %). In 17 % der Projekte tun wir dies auch durch den Einsatz von (elektrischer) Teilmobilität (Hubs) und intelligenter Ladeinfrastruktur.

2021 hat BPD weiter an der Messbarkeit der Nachhaltigkeitsperformance gearbeitet. Unsere Nachhaltigkeitsambitionen sind nun strukturell in unseren Entscheidungsprozessen festgelegt. Sie werden vierteljährlich überwacht. Die Nachhaltigkeitsleistung der verschiedenen BPD-Projekte wird in einer Nachhaltigkeitsdatenbank erfasst, die inzwischen in allen Niederlassungen eingesetzt wird. Diese Informationen können aus der Datenbank gefiltert und für zukünftige Projekte projektspezifisch aufbereitet werden. Dies ermöglicht es uns, unsere Nachhaltigkeitsinnovationen auszuweiten. Durch die Nutzung des vorhandenen Wissens ist es möglich, schneller eine gute Nachhaltigkeitsstrategie für ein Projekt zu bestimmen. Die Datenbank wächst ständig mit den Lernerfahrungen aus den Projekten.

## SDG Challenge: Studierende stellen Toolkit für naturverträgliche Gebietsentwicklung vor

BPD war ein Partner der SDG Challenge 2021. Talentierte Studierende stellten sich einer Herausforderung im Zusammenhang mit den Zielen für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals – SDGs) der

Vereinten Nationen. Jedes Team stand vor seiner eigenen Herausforderung. Die Challenge für das BPD-Team lautete: Wie können wir der Natur und der biologischen Vielfalt eine wichtigere (und strukturellere) Rolle in unseren künftigen Gebietsentwicklungen einräumen? Sechs internationale Studierende der Freien Universität Amsterdam haben daran mitgearbeitet. Während der Endrunde präsentierte das BPD-Team der Jury das Toolkit *Building with Nature*. Es enthält skalierbare Lösungen für die Erhaltung und Entwicklung der Natur und der biologischen Vielfalt in unseren Gebietsentwicklungen.

## Auszeichnung des Experimentiergartens Proeftuin Erasmusveld in Den Haag mit dem SKG-Award: die nachhaltigste Gebietsentwicklung des Jahres 2021

Der SKG-Award ist eine Initiative der Stiftung „Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling“. Der Preis ist für gebietsbezogene Entwicklungen mit einer nachhaltigen, und ganzheitlichen Vision bestimmt. Nach Ansicht der Jury des SKG-Award hat der Experimentiergarten Proeftuin Erasmusveld, ein Gebiet, das BPD zusammen mit der Gemeinde Den Haag entwickelt, eine Vorbildfunktion für zukünftige nachhaltige Gebietsentwicklungen. Die Jury lobte den Proeftuin Erasmusveld, weil alle Kriterien für Nachhaltigkeit tatsächlich erfüllt sind. Die Jury sah im Proeftuin Erasmusveld den Beginn eines neuen Standards im Bereich der nachhaltigen Gebietsentwicklung, da der Ansatz auch in anderen Bereichen angewendet werden kann (und von BPD bereits angewendet wird). Die Jury würdigte u. a. „den Ansatz, die Messlatte für Klimafragen in der Wohnung, im Gebiet und im Wohnviertel hoch anzulegen und damit auch langfristig vorzusorgen“. (Weitere Informationen: [www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/rhapsody-en-proeftuin-erasmusveld-winnaars-skg-award-voor-duurzame-gebiedsontwikkeling-2021/](http://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/rhapsody-en-proeftuin-erasmusveld-winnaars-skg-award-voor-duurzame-gebiedsontwikkeling-2021/))

Darüber hinaus haben wir 2021 die Zusammenarbeit organisiert, die für eine nachhaltige Gebietsentwicklung erforderlich ist. Es geht dabei nicht nur um die Zusammenarbeit in dem Gebiet, sondern auch um die Zusammenarbeit in der Kette, damit wir nachhaltige Lösungen in Wohnungen und Wohnvierteln technologisch und finanziell realisierbar machen können. Hierfür hat BPD neue sozial-gesellschaftliche, technologische und finanziell praktikable Formen der Zusammenarbeit begründet, mit denen innovative Produkte und Dienstleistungen unterstützt werden. Beispiele sind City Deal Circular & Conceptual Building, Covenant Green Deal Wood Construction MRA, Erneuerung der Vereinbarung über klimagerechtes Bauen der Provinz Südholland und



Park Valley, Diemen

der Abschluss und die Bewertung des mehrjährigen Lenteakkoord-Programms für sehr energieeffizienten Neubau (Zeer-Energiezuinige-Nieuwbouw – ZEN).

#### **BPD unterzeichnet MRA Green Deal Houtbouw**

Behörden, Entwickler, Banken und viele andere Organisationen in der Metropolregion Amsterdam (MRA) haben Vereinbarungen zur Beschleunigung des Holzbaus in der Hauptstadt und Umgebung getroffen. Das Ziel sind 20 % Holzbau bis 2025. Am 21. Oktober unterzeichnete eine breite Koalition eine entsprechende Vereinbarung. Desirée Uitzetter, Direktorin Gebietsentwicklung, unterzeichnete im Namen von BPD. Mit der Vereinbarung wollen die Parteien einen Beitrag zu den Klimazielen des Pariser Abkommens leisten. Wenn das Ziel erreicht wird, führt dies zu einer Reduzierung von ca. 220.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr. Das entspricht den durchschnittlichen Emissionen

von 22.000 Haushalten. Darüber hinaus führt es zu einer erheblichen Verringerung der Stickstoffemissionen. Realisierte Wohngebäude werden auf die Erreichung des Zielprozentsatzes für die gesamte MRA angerechnet, wenn:

- bei Wohnimmobilien mit ebenerdigen Geschoss mindestens 80 % des Volumens biobasiert sind;
- bei mehrgeschossigen Wohngebäuden unter zehn Geschossen mindestens 65 % biobasiert sind;
- bei mehrgeschossigen Wohngebäuden ab zehn Geschossen mindestens 50 % biobasiert sind.

Das Holz für die tragende Struktur wird dabei vorzugsweise aus Europa bezogen, das Gebäude in Europa (vorzugsweise in den Niederlanden) zusammengebaut und es wird zertifiziertes Holz mindestens mit einem 70 %-FSC-Mix und/oder 70 % verwendet. ■

## Herausgegriffen: Nachhaltigkeitsprojekte von BPD

### 1 Landgoed Coudewater: 250 t (oder 5.000 Bäume) CO<sub>2</sub>-Ersparnis

Bis 2021 werden 51 Gebäude für die Neugestaltung des Landguts Coudewater in Rosmalen abgerissen. Mit Hilfe von *Urban Mining* wurden wertvolle Materialien und Ressourcen aus bestehenden Gebäuden wiederverwendet. Damit wurden 243.000 kg CO<sub>2</sub> eingespart. Der riesige Haufen Schutt und Betonschutt wurde als Fundament für neue Wege und Straßen des Landguts wiederverwendet. Andere Rohstoffe – wie Eisen und Aluminium – wurden wiederverwendet. NewHorizon, das mit dem Abriss der Gebäude beauftragte Unternehmen, hat berechnet, dass die CO<sub>2</sub>-Einsparung ungefähr 5.000 Bäumen, die ein Jahr lang wachsen und Sauerstoff produzieren, entspricht. Auf Coudewater baut BPD rund 400 Häuser mit einem grünen, ländlichen Charakter. Drei Viertel der Immobilien sind Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

### 2 Noorderduin, Monster: Anschluss von 237 Wohnungen an ein Erdwärmenetz

BPD hat 2021 mit der Gemeinde Westland, dem Wärmelieferanten HVC und der Entwicklungsgesellschaft Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom eine Anschlussvereinbarung für die Versorgung neuer Häuser und



Noorderduin, Monster

Wohnungen mit Erdwärme unterzeichnet. Die zahlreichen Gewächshausbetriebe in dieser Gemeinde arbeiten seit Jahren mit Erdwärme. Die gewonnenen Erkenntnisse und Erfahrungen sollen nun dazu genutzt werden, die neuen Häuser und Wohnungen gemeinsam mit dem Wärmelieferanten HVC nachhaltig zu beheizen.

Landgoed Coudewater, Rosmalen





Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp

3

**Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp:**  
**Wohnungen, die an eine kollektive**  
**Erdwärmeanlage angeschlossen sind**

Der Tuindershof wird ein naturfreundliches Wohngebiet mit Platz für die Natur und hoher Artenvielfalt sein. Nachhaltige Wärme ist ein wesentlicher Bestandteil des Plans. Alle 600 Wohnungen werden an ein gemeinsames Wärmesystem angeschlossen und erhalten eine eigene Wärmepumpe. Für diese Pumpen nutzen wir 100 % erneuerbare Energie aus Wind, Sonne und Wasser. Hierdurch beträgt der CO<sub>2</sub>-Ausstoß 0 Tonnen.

Der Tuindershof ist eines der ersten Neubauprojekte in den Niederlanden, das eine Konzession für die

Wärmeversorgung mit einem nachhaltigen, für Neubauten geeigneten System erhalten hat. Das Viertel ist auch klimagerecht gebaut: Bestehende ökologische Strukturen sind über De Meander miteinander verbunden. Dieser Hauptwasserlauf ermöglicht es, den Wasserstand für die Speicherung von Regenwasser zu variieren, zum Beispiel bei extremen Niederschlägen. So verhindern wir Überschwemmungen in nassen Zeiten und sorgen für Wasser in trockenen Zeiten. Der Grundstein für die neuen Gebäude wurde im zweiten Quartal gelegt. Wir gehen davon aus, dass das erste Objekt im Tuindershof Ende dieses Jahres an das Wärmenetz angeschlossen wird. Die ersten Bohrungen dafür haben begonnen.

Switi, Amsterdam Südost



4

### Switi, Amsterdam Zuidoost:

#### 45 Wohnungen und 24 Einfamilienhäuser aus Holz und Bambus

Die Fassaden, Wände und Böden des Switi-Neubauprojekts werden sowohl im Turm als auch im Flachbau in Holz ausgeführt. Insgesamt sind 80 % aller Baumaterialien aus Holz. Die Struktur des Turms (tragende Wände, Böden und der Kern) ist vollständig aus massivem Kreuzlagenholz (CLT: Cross-Laminated Timber) gefertigt. Das ist einzigartig. Die Fassade wurde nach dem deutschen Steico-System konstruiert, einer technischen Weiterentwicklung eines traditionellen Holzskelettbauystems. Die Verkleidung besteht aus MOSO, einer riesigen Bambusart, die schnell wächst, viel Sauerstoff produziert und dadurch viel CO<sub>2</sub> absorbiert. Dieses CO<sub>2</sub> bleibt weitgehend im Material gespeichert. Bambus, der von Natur aus sehr robust ist, ist auch eine gute Alternative zu tropischem Hartholz. Neben Holz und Bambus werden so weit wie möglich auch andere wiederverwendbare Materialien für den Bau eingesetzt. Die Böden, Fassaden und Dächer sind hervorragend isoliert. Alle Wohnungen erhalten gut isolierte Dreifachverglasungen. Auf den Dächern werden Sonnenkollektoren installiert. Die Wohnungen werden über Fernwärme beheizt und mit Warmwasser versorgt. Die Einfamilienhäuser werden mit Infrarotpaneelen beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Eine Wärmepumpe (mit einem 200-Liter-Boiler) versorgt die Wohnungen mit warmem Leitungswasser. Die derzeitigen Anwohner haben ein Vorkaufsrecht auf die Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser. Die Stadt Amsterdam hat dafür einen festen Verkaufspreis festgelegt.

5

### Ede:

#### Naturverträgliche Realisierung des World Food Center

Innerhalb von zehn Jahren wird sich das alte Kasernengelände in der Nähe des Bahnhofs Ede-Wageningen in ein World Food Center verwandeln. Auf einer Fläche von 28 Hektar bietet das Areal Platz für rund 650 Wohnungen, Gastronomie-, Einzelhandels- und Sporteinrichtungen, ein Konferenzzentrum, innovative Start-ups, Studierendenwohnungen und das World Food Center Experience, den Blickfang des Geländes.

Die Landschaft ist der Träger dieser Gebietsentwicklung. BPD schafft hier ein klimaangepasstes Wohnumfeld, das sich in die Natur einfügt. Die Vision der Gebietsentwicklung wurde in einen speziellen Bauplan umgesetzt, in dem die Natur die Hauptrolle spielt, sowohl bei der Wahl der Materialien als auch bei der Gestaltung. Das Auto ist ein Gast. Die Stellplätze sind untergeordnet in den Plan integriert. Im ersten Entwicklungsplan, dem Veluwe Proeftuin, stehen die Herausforderungen im Bereich der Ernährung im Mittelpunkt: Wie können wir uns gesünder ernähren und weniger Abfall produzieren? Die Menschen werden bald in einem Gemeinschaftsgarten leben, in dem sie ihr eigenes Obst, Gemüse und Kräuter anbauen können. Gemeinsam können sie Lebensmittel anbauen und konsumieren, spielen und lernen, ernten und verkaufen und dabei einen gesünderen und bewussteren Lebensstil pflegen. ■

World Food Center, Ede



Dieses Kapitel gibt einen Einblick in das Risikoprofil und das Risikomanagementsystem von BPD. Teil des Risikomanagements sind die Risikokategorien und die Maßnahmen, mit denen die Risiken 2021 gemindert werden sollen.

## Risikoprofil

Die Hauptaktivität von BPD ist die Schaffung neuer Wohnumgebungen in den Niederlanden und Deutschland. BPD ist auch als Fondsmanager des BPD Woningfonds tätig.

### Entwicklung von Immobilien

Im Durchschnitt haben die Immobilienaktivitäten ein hohes investiertes Kapital. Deshalb muss eine relativ hohe Rendite erzielt werden. Der Kapitalbedarf hängt in hohem Maße von den Bedingungen ab, zu denen die Entwicklungspositionen von BPD erworben, entwickelt und weiterverkauft werden. Der Investitionshorizont für strategische Entwicklungspositionen ist überwiegend lang. Die Ausübung erworbener Entwicklungsrechte hat eine überwiegend kurze Durchlaufzeit. Der Faktor Zeit ist ein wichtiges Element des Risikoprofils bei diesen Aktivitäten. Investitionen werden hauptsächlich in neue Immobilienpositionen getätigt, die innerhalb von fünf Jahren entwickelt werden sollen. Für solche Positionen definieren wir das Risikoprofil als gemäßigt. Bei bestehenden Positionen mit längerem Zeithorizont besteht mehr Ungewissheit hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten und der zu erzielenden Renditen. Diese Positionen haben aus diesen Gründen ein höheres Risikoprofil.

Eine Verschlechterung der Marktbedingungen, z. B. durch einen Rückgang des Verbrauchervertrauens und behördliche Maßnahmen, ist ein weiterer Faktor, der zu einem höheren Risikoprofil führt.

### Fondsmanagement für Dritte

Seit 2020 führt BPD das Fondsmanagement für den BPD Woningfonds aus. Der BPD Woningfonds, als Teil der Rabobank, ist ein verbundenes Unternehmen. Die Risiken für die Fondsmanagementaktivitäten werden aufgrund der geringen Kapitalauslastung als gering eingeschätzt.

## Risikomanagement

### Allgemein

Es ist in allen Teilen der BPD-Organisation anerkannt, dass Risikomanagement ein gutes Mittel ist, um kontrollierte Geschäftsabläufe zu gewährleisten. BPD hat sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland eine Organisationsstruktur, in welcher der CEO für die allgemeine Geschäftsleitung, der CFRO für die Finanz- und Prozesskontrolle sowie Risiko und IT und die COO für die nicht finanziellen Risikogebiete von Compliance, Betrug, Geschäftsverhalten und die operationellen Risiken verantwortlich ist.

In den Ländern und Regionen arbeitet BPD auf der Basis von delegierten Befugnissen. Investitionen in Projekte sind mit fünf verschiedenen Phasen des Entwicklungsprozesses verbunden: Erwerb, Machbarkeit, Vorbereitung, Realisierung und Nachkalkulation. Mit jedem Phasenübergang ist ein Phasendokument verbunden und die Beschlussfassung basiert auf einer mehrstufigen Genehmigungsstruktur. Grundstückskäufe und -verkäufe werden immer vom Managing Board (MB) beurteilt. Für größere Investitionsentscheidungen wurde der Immobilien-Investitionsausschuss – Vastgoed Investeringscommissie (VIC) – eingerichtet.

Für den Akquisitionsprozess wurden Verfahren eingerichtet, die gewährleisten, dass Projekte mit nicht vertretbaren Risiken nicht akquiriert werden. Es gibt verschiedene Verfahren mit Bezug auf die Anlagestrategie und die steuernden und primären Prozesse, die eine strukturierte und wohlüberlegte Investitionsentscheidung sicherstellen. BPD strebt – auch aus der Perspektive, den bestmöglichen Kundenservice zu bieten – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht.

### Business Control Framework

In den Prozessen von BPD werden Risiken identifiziert und mit Kontrollmaßnahmen verknüpft. Wir prüfen diese Maßnahmen regelmäßig auf Effektivität und Funktionsweise. Die Methode ist im sogenannten Business Control Framework (BCF) enthalten, das vom COSO-Rahmenwerk abgeleitet ist. BPD hat diesen Kontrollrahmen aus dem Wunsch heraus eingeführt, *selbst die Kontrolle* zu behalten.

Das BCF von BPD verknüpft die eigenen Risikomanagementprozesse mit Gesetzen und Vorschriften wie dem Bürgerlichen Gesetzbuch, dem Jahresabschlussgesetz, dem Steuerrecht (Umsatzsteuer, Grunderwerbssteuer, Ertragssteuer, Lohnsteuer etc.), dem Ausschreibungsgesetz und Compliance (einschließlich DSGVO). Darüber hinaus ist das BCF mit der Risk-Appetite- und der Top-Risiko-Analyse der Rabobank verknüpft.

Im BCF sind Gesetze und Vorschriften mit den folgenden Prozessen von BPD verknüpft:

**Primäre Prozesse:**

- Grundstückskauf und -verkauf
- Standortentwicklung (Grundstücksbewirtschaftung)
- Bebauungsentwicklung
- Zusammenarbeit mit Dritten
- Immobilienbewirtschaftung

**Unterstützende Prozesse:**

- Finanzielles Management
- Personalmanagement
- Personal- und Gehaltsbuchhaltung
- Informationsmanagement

Risikomanagement auf der Grundlage des BCF ist ein kontinuierlicher, zyklischer Prozess, der auf kontinuierliches Lernen und Verbesserung ausgerichtet ist. Zu diesem Zweck wurde innerhalb von BPD unter der Endverantwortung des Managing Board der Risikomanagement-Ausschuss (im Folgenden RMC – Risk Management Committee) eingerichtet. Der RMC trifft sich zehnmal im Jahr; ihm gehören die folgenden Funktionsträger an: CFRO, Senior Manager Operations, Head of Compliance & Privacy, Controller Zentrale, Manager Finance (Region).

Der RMC ist verantwortlich für:

- Durchführung von Risikoanalysen mittels regelmäßiger Risikobeurteilungen;
- Koordination und Leitung von regionalen und zentralen Testaktivitäten, die auf das Vorhandensein, die Existenz und die Funktionsweise von Kontrollmaßnahmen ausgerichtet sind.

Die Prüftätigkeit erfolgt durch unabhängige Beauftragte, die darüber dem RMC berichten. Die Ergebnisse stellen Input für den BCF-Bericht dar, der vom CFRO erstellt wird. Der BCF-Bericht ist ebenso wie der Bericht der Compliance-Abteilung Teil der vierteljährlichen Finanz- und Risikoberichterstattung an das Managing Board. Darüber hinaus stützen sich sowohl interne als auch externe Prüfer auf unsere BCF-Arbeit.

Der RMC hat im Jahr 2021 die jährlichen Risikobewertungen und Testaktivitäten durchgeführt. Dazu gehört auch, dass in jeder Sitzung eine Risikoanalyse eines Prozesses erneut betrachtet wird (Reassessment-Sitzung) und dass ausgeführte Tests umfassend analysiert werden.

Auf dieser Grundlage können die Testaktivitäten dann bei Bedarf verschärft werden. 2021 hat dies nicht zu größeren Anpassungen geführt.

In den letzten Jahren hat BPD das Tax Control Framework (TCF) optimiert. Die daraus resultierenden Kontrollen sind Bestandteil der regelmäßigen Testaktivitäten. Anhand von Beurteilungen werden die steuerlichen Risiken jährlich bewertet und bei Bedarf im TCF angepasst.

**In Control Statement**

Im Jahr 2021 hat BPD sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland einen neuen Kontrollrahmen eingerichtet und umgesetzt. Dieser Rahmen stützt sich auf das In-Control-Handbuch der Rabobank. Der neue Rahmen definiert die Risiken, die mit den wichtigsten Positionen des Jahresabschlusses verbunden sind. Für diese Risiken wurden Kontrollmaßnahmen definiert. Die Kontrollen wurden im Jahr 2021 getestet, was zu einem In-Control-Statement führte. Die Risiken und Kontrollen werden jährlich im Rahmen einer Bewertung beurteilt und gegebenenfalls angepasst.

**Risikobereitschaft**

Das Risk Appetite Statement (RAS) definiert den Grad des Risikos, den BPD bereit ist einzugehen, um die eigenen Ziele zu erreichen. Diese Risikobereitschaft basiert auf einer Risikostrategie, die der Unternehmensstrategie entspricht. Sie wurde durch die Formulierung von Indikatoren für jede Risikokategorie ausgearbeitet. Für jeden Indikator wurde eine Risikobereitschaft – Risk Appetite – definiert, die das maximal zu akzeptierende Risikoniveau definiert, sowie eine Frühwarnstufe – Early Warning Level -, die als Alarmstufe dient, bei der das Management Maßnahmen ergreifen kann, um zu verhindern, dass die Risikobereitschaft überschritten wird. Innerhalb des RAS handelt BPD gesellschaftlich verantwortungsvoll im Interesse aller Stakeholder.

Vierteljährlich erhalten das Managing Board von BPD und der Immobilien-Investitionsausschuss einen Bericht, aus dem hervorgeht, ob innerhalb der Grenzen der RAS-Indikatoren gearbeitet wurde. Bei Überschreitung dieser Grenzen muss das Managing Board von BPD entsprechende Maßnahmen zur Risikominderung ergreifen. Das RAS wird jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im Jahr 2021 gab es keine Überschreitungen der RAS-Grenzen und wurden keine Early Warnings ausgegeben.

Die Covid-19-Krise hatte keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte in den Niederlanden und in Deutschland und damit auch nicht auf BPD. Die Nachfrage nach Wohnungen hat zugenommen und die Verkaufspreise steigen. Die Zahl der realisierten Transaktionen entspricht dem Plan für 2021 und der Realisierung im Vorjahr. Die durchschnittliche Marge je Wohnung ist höher als geschätzt und höher als im Vorjahr ausgefallen. Bei BPD hat Covid-19 nicht zu einem Risiko in Bezug auf Personal in Schlüsselpositionen geführt.

### Risikokategorien

Wir unterscheiden die folgenden Risikokategorien, zu denen wir als Beispiel einige verwendete Risikoindikatoren angeben:

- **Integriertes Risiko:** Hierbei werden allgemeine Risiken, die mit der Realisierung der Unternehmensstrategie verbunden sind, durch die Rendite des Unternehmens ausgedrückt.  
Indikator: Commercial Return on Invested Capital (CROIC)
- **Kreditrisiko:** Risiko, dass ein Vertragspartner seine Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen kann.  
Indikator: Finanzierungshöhe Kooperationspartner
- **Bilanzrisiko:** Hierunter fallen das Zins-, das Währungs- und das Liquiditätsrisiko.  
Indikatoren: Externe Vermögenswerte, Kreditlinien und Bankgarantien, Duration Eigenkapital
- **Marktrisiko:** Das Risiko, dass die Veränderung von Marktvariablen aufgrund von Veränderungen des allgemeinen wirtschaftlichen oder politischen Klimas zu Gewinnen oder Verlusten aus gehaltenen Positionen führt.  
Indikatoren: Im Bau befindliche Wohnungen,

unverkaufte Wohnungen, Gesamtinvestitionen in Baustellen, bewirtschaftete Immobilien

- **Risiko des strategischen Grundbesitzes:** Dies betrifft das Risiko für Positionen, die voraussichtlich vorläufig nicht für Wohnzwecke bestimmt sind.  
Indikator: Grundstücke ohne Nutzungszweck, bei denen eine Nutzungsänderung innerhalb von fünf Jahren nicht zu erwarten ist
- **Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz:** Dies ist das Risiko des Wertverlustes von verwalteten Immobilien.  
Indikator: Bilanzposition bewirtschaftete Immobilien
- **Nicht-finanzielles Risiko:** Kategorie mit einem breiten Anwendungsbereich; hierunter fallen betriebliche Vorfälle, Business Continuity Management (BCM), Informationssicherheit, Betrug, Compliance und Geschäftsverhalten.  
Indikator: Schäden aus und Häufigkeit von betrieblichen Vorfällen, Betrugsfällen, Einhaltung der Registrierungsverpflichtungen des Verhaltenskodex durch Mitarbeitende.

Die folgende Tabelle zeigt die von BPD identifizierten Risiken; es wurde je Risiko eine Einschätzung vorgenommen, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, dass das jeweilige Risiko eintritt und welche Auswirkungen dies haben könnte. Anschließend wird für jede Kategorie eine Erläuterung der Einschätzung 'Auswirkung' und 'Eintreten des Risikos' gegeben:

#### Integriertes Risiko

Wir definieren integrierte Risiken als die allgemeinen Entwicklungen, welche die Realisierung der Unternehmensstrategie von BPD beeinflussen.

Dazu gehören unter anderem:

- politische Risiken, wie z. B.:
  - Vorschriften und das Tempo, in dem Genehmigungen erteilt werden (z. B. Stickstoff/PFAS, Ambitionen der Gemeinden bei der Gestaltung von Bebauungsplänen)

Risikokategorie	Auftreten des Risikos (groß/mittelgroß/gering)	Auswirkungen (groß/mittelgroß/gering)	Risk Appetite überschritten 2021 (J/N)	Frühwarnstufe überschritten 2021 (J/N)
Integriertes Risiko	mittelgroß	groß	N	N
Kreditrisiko	gering	gering	N	N
Bilanzrisiko	gering	gering	N	N
Marktrisiko	mittelgroß	groß	N	N
Risiko strategischer Grundbesitz	mittelgroß	groß	N	N
Risiko bewirtschaftete Immobilien in der Bilanz	mittelgroß	mittelgroß	N	N
Nicht-finanzielles Risiko	gering	gering	N	J



#### Fleur de Berlin, Berlin

- Langwierige Bebauungsplan-/Flächennutzungsplanverfahren
- Entwicklungen Klimapolitik/-veränderungen
- Begrenzte Baukapazitäten bei den Auftragnehmern und erhöhte Baukosten für Material und Arbeit. Wohnungsknappheit, insbesondere bei den Gruppen mit mittlerem Einkommen, und Bezahlbarkeit von Wohnungen für Käufer.
- Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Es findet ein „Kampf um Boden“ zwischen Wohnen, Landwirtschaft, Klima, Energiewende und Natur statt.

Risiko mittelgroß: Die genannten Entwicklungen bieten für BPD sowohl Risiken als auch Chancen. So führen die Stickstoff- (PAS) und PFAS-Urteile aus dem Jahr 2019 nach wie vor zu Planungs- und Entscheidungsverzögerungen, und ab 2020 kommt die Ungewissheit hinsichtlich der Auswirkungen der Corona-Pandemie hinzu. Die Wohnungsknappheit in unseren Märkten ist jedoch so stark gestiegen, dass selbst die Pandemie für BPD keinen Einfluss auf den Absatz von Wohnungen hatte. Für eine ausführlichere Darstellung der genannten Entwicklungen

bei BPD verweisen wir auf die Kapitel Vorwort und Marktentwicklungen 2021 und Ausblick 2022.

Auswirkungen groß: Die Beschlussfassungsprozesse von nationalen und kommunalen Behörden haben einen großen Einfluss auf die zukünftigen Aktivitäten von BPD. Das betrifft die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau, das Tempo, in dem Genehmigungen erteilt werden, und grundlegende Entscheidungen darüber, wie der (begrenzte) Raum aufgeteilt und gestaltet werden soll.

#### *Kreditrisiko*

Risiko gering: BPD vergibt Kredite vorwiegend an solide Parteien wie Kommunen oder an Kooperationspartner, die große Sicherheiten leisten (gemeinsame Projekte); Auswirkung niedrig: Gewährte Kredite machen einen relativ kleinen Teil der Bilanz von BPD aus.

#### *Bilanzrisiko*

Risiko und Auswirkungen gering: Die Aktivitäten von BPD werden hauptsächlich von der Rabobank (unserem

Anteilseigner) mittels einer eingeräumten Kreditlinie, die beliebig in Anspruch genommen werden kann, finanziert. Die Rabobank ist ein zuverlässiger, liquider Partner, der BPD auf der Grundlage von vertraglichen Vereinbarungen finanziert.

### Marktrisiko

Risiko mittelgroß: Die Risiken und Chancen, die für BPD beim integrierten Risiko eine Rolle spielen, existieren gleichermaßen für das Marktrisiko und das Risiko des strategischen Grundbesitzes. Für eine Erläuterung hierzu verweisen wir auf den Abschnitt Integriertes Risiko.

Auswirkungen groß: Wenn Immobilien an Wert verlieren, wirkt sich dies für BPD auf den direkten Immobilienbesitz und die Verkaufspreise der zu entwickelnden Häuser aus und hat somit einen großen Einfluss auf die finanzielle Situation von BPD.

Unter direktem Immobilienbesitz sind zu verstehen: das Grundstückportfolio, unverkaufte im Bau befindliche Immobilien, unverkaufte, aber bereits übergebene Immobilien sowie bewirtschaftete Immobilien. Per 31. Dezember 2021 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf € 2.212 Mio. (2020: € 1.781 Mio.).

BPD hat individuelle Risikolimits für bewirtschaftete Immobilien, Baugrundstücke, Grundstücke ohne Zweckbestimmung, bei denen eine Nutzungsänderung innerhalb von fünf Jahren nicht zu erwarten ist, einige unverkaufte, im Bau befindliche und fertiggestellte Wohnungen sowie unverkaufte Gewerbeimmobilien (im Bau befindlich und fertiggestellt) in Quadratmeter Bruttofläche festgelegt. Im Jahr 2021 wurden keine Risikogrenzen überschritten.

Die Bewertung erfolgt jährlich intern anhand der vom Managing Board festgelegten Ausgangspunkte.

### Risiko des strategischen Grundbesitzes

Risiko mittelgroß: Die Risiken und Chancen, die für BPD beim integrierten Risiko eine Rolle spielen, existieren gleichermaßen für das Marktrisiko und das Risiko strategischer Grundbesitz. Für eine Erläuterung hierzu verweisen wir auf den Abschnitt Integriertes Risiko.

Auswirkungen groß: Wenn Änderungen der Flächennutzungs-/Bebauungspläne für Grundstücke ohne Wohnnutzungszweck verzögert oder gar nicht durchgeführt werden, sind die Auswirkungen auf den Wert der Grundstückspositionen erheblich.

### Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz

Risiko mittelgroß: Die bewirtschafteten Immobilien

bestehen zu einem wesentlichen Teil aus einem Parkhaus im Zentrum von Amsterdam. In der aktuellen Covid-19-Krise ist die Zahl der Besucher in Amsterdam stark zurückgegangen, was zu geringeren Parkeinnahmen führt. Auswirkung mittelgroß: BPD hat eine relativ geringe finanzielle Beteiligung an bewirtschafteten Immobilien. Auf die Bewirtschaftungsergebnisse haben sinkende Parkeinnahmen aber durchaus eine Auswirkung.

### Nicht-finanzielles Risiko

Nicht-finanzielle Risiken werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Operative Vorfälle (Risiko gering; Auswirkung gering)
- Business Continuity Management (BCM) und Informationssicherheit (Risiko gering; Auswirkung gering)
- Betrug, Compliance und Geschäftsverhalten (Risiko gering; Auswirkung gering)

Operative Risiken werden durch ein System von internen Kontrollmaßnahmen begrenzt. Wir schätzen daher das Eintrittsrisiko als gering ein. Betriebliche Vorfälle sind häufig von begrenztem Umfang, sodass die Auswirkungen gering sind.

Sowohl für BCM und Informationssicherheit als auch für Betrug, Compliance und Geschäftsverhalten wurden interne Kontrollmaßnahmen zur Begrenzung der Risiken getroffen. Die Risikobewertung und die Umsetzung interner Kontrollmaßnahmen für die nicht-finanziellen Risiken sind integraler Bestandteil der primären und unterstützenden Prozesse im BCF. Für diese Positionen schätzen wir die Eintrittsrisiken höher ein als für operative Vorfälle aufgrund externer Risiken, z. B. durch Angriffe auf die Unternehmens-IT. Wenn solche Ereignisse eintreten, besteht das Risiko eines Reputations- und/oder finanziellen Schadens; die Auswirkungen schätzen wir jedoch angesichts unserer Geschäftstätigkeit als gering ein.

Aufgrund der zunehmenden Cyber-Bedrohungen wurde eine weitere Analyse der Cyber-Sicherheit bei BPD durchgeführt. In Zusammenarbeit mit den Rechnungsprüfern der Rabobank wurde das Norea Cyber Security Assessment durchgeführt, mit dem untersucht wird, inwieweit BPD die verschiedenen Risiken, die verfügbaren Standards und die Möglichkeiten zur Kontrolle der Risiken kennt. Obwohl BPD mit einer 8 (von 10 möglichen Punkten) gut abgeschnitten hat, halten wir es für wichtig, das Sicherheitsniveau jährlich anzuheben. Wir tun dies auf der Grundlage einer Roadmap mit Maßnahmen, die von der Abteilung Informationsmanagement & Technologie unter der Verantwortung des CFRO erstellt wurde. ■

# Zukunft

## Ausblick

Das Jahr 2021 weist ein gutes Ergebnis auf: € 169 Mio. operativer Nettogewinn, bei 8.903 Transaktionen. Dieses Ergebnis ist vergleichbar mit dem des Jahres 2020, was den Umsatz und einen leicht höheren Nettogewinn betrifft. Diese Entwicklung ist vor allem auf den Verkauf und den Bau von Projekten in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen.

Für diese Projekte waren die Baugenehmigungen in den vergangenen fünf Jahren erteilt worden.

Für 2022 erwarten wir längere Genehmigungsverfahren, auch wegen der zunehmenden Zahl von Verfahren vor dem höchsten Verwaltungsgericht der Niederlande, dem Raad van State. Eine unmittelbare Folge davon ist die zunehmende Verzögerung in der Neubauproduktion. Betrachtet man unsere Ergebnisse im Jahr 2021, so scheint die

Corona-Pandemie noch wenig Einfluss auf den Verkauf von Wohnimmobilien zu haben. Die Auswirkungen der PAS- und PFAS-Thematik auf unsere Arbeit sind weiterhin mit verfahrenstechnischen Unsicherheiten verbunden.

## Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit stehen an erster Stelle

In den kommenden Jahren wird BPD sich weiterhin auf die Bezahlbarkeit und Zugänglichkeit von Wohnraum ausrichten. Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt. Dieser Trend ist nicht nur in den Niederlanden zu beobachten, sondern weltweit. Es entsteht eine Situation, in der die Nachfrage das Angebot übersteigt, was erhebliche Folgen für die Bezahlbarkeit hat.

Die Wohnimmobilienpreise in städtischen Gebieten – und inzwischen auch außerhalb – steigen weiter. Die

Bosrijk, Eindhoven





Central Park, Frankfurt

Herausforderung der Urbanisierung ist deshalb mit der Notwendigkeit einer Verdichtung verbunden. In die Höhe zu bauen, ist eines der Szenarien zur Deckung des Bedarfs nach innerstädtischem Wohnen. Wenn man in die Höhe baut, können mehr bezahlbare Wohnungen an den begehrtesten Standorten gebaut werden. Allerdings müssen die Wohnvorlieben der Niederländer berücksichtigt werden: Nicht jeder möchte hoch oben wohnen.

#### **Bauen an den Stadträndern**

BPD vertritt die Ansicht, dass nicht nur in der Stadt gebaut werden muss, sondern auch an den Stadträndern. Hier müssen größere Standorte zur Verfügung gestellt werden, die vielfältige Entscheidungen erfordern. Denken Sie an Gebietsentwicklungen mit verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen, in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln, mit Raum für die Entwicklung der Natur und mit integrierten intelligenten Lösungen für den Umgang mit Wasser- und Hitzestress und für die Nutzung nachhaltiger Energie. Da die Kosten für Mobilität, Wasser, Energie und Abfall in unseren Gebietsentwicklungen

niedrig bleiben, sinken die Gesamtausgaben und wir können unsere Immobilien bezahlbar halten.

#### **BPD Woningfonds bietet Perspektive**

Der BPD Woningfonds wird, wie bereits an früherer Stelle in diesem Geschäftsbericht erläutert, in den kommenden Jahren mit Mietwohnungen mittlerer Preisklasse gefüllt. Er wird sich zu einem Fonds mit 15.000 nachhaltigen Mietwohnungen entwickeln. Wir gehen davon aus, auf diese Weise einen nachhaltigen Beitrag zur Bewältigung dieser spezifischen Knappheit auf dem Wohnungsmarkt leisten zu können.

#### **Ganzheitlicher Ansatz bleibt entscheidend**

Die Gebietsentwicklung ist per definitionem eine langfristige Aufgabe. BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen die Menschen angenehm leben, arbeiten und sich entspannen können. Es sind zukunftssichere, gesunde Viertel, die gut mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, die sich an verschiedene Zielgruppen richten und mit bezahlbaren

und energieeffizienten Wohnungen ausgestattet sind. Wir können dieses Ziel nur mit einem ganzheitlichen Ansatz für die Bereiche Wohnen, Naturentwicklung, Energiewende, Klimaanpassung und Mobilität erreichen. BPD konzentriert sich dabei hauptsächlich auf Konzept- und Gebietsentwicklung. Darin liegt unsere Stärke.

### **Investitionen und Finanzierung**

Zukünftige Investitionen und Finanzierungen werden sich voraussichtlich entsprechend der Größe und dem Exposure der Organisation entwickeln. Die personellen Entwicklungen werden sich ebenfalls daran orientieren.

### **Interne Organisation**

Die Aufmerksamkeit von BPD wird sich auf die Effizienz der Organisation, die Optimierung der qualitativen und

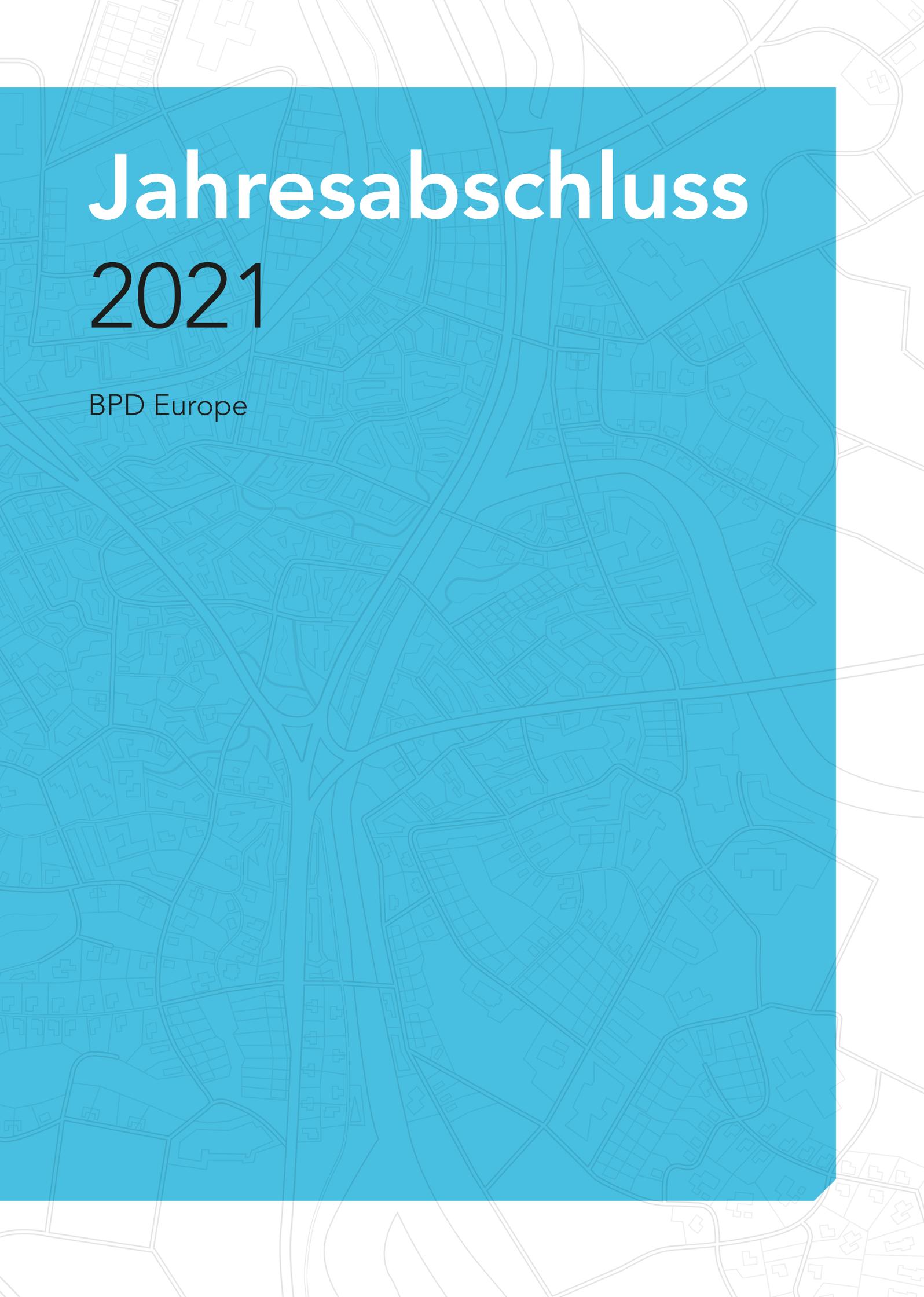
quantitativen Entwicklung des Personalbestands sowie auf die Intensivierung des Wissensaustauschs und der Anwendung von Wissen unter und zwischen den Mitarbeitenden richten. Alles mit dem Ziel, eine maximal schlagfertige Organisation zu schaffen.

### **Corona**

2021 hat die Corona-Pandemie die Ergebnisse ebenfalls kaum beeinflusst. Auch kurzfristig erwarten wir wenig Einfluss auf Umsatz und Ergebnis. Sollten die Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus jedoch längerfristig aufrecht erhalten werden und mit großen Einschränkungen verbunden bleiben, könnte sich dies auf den Verkauf von Wohnimmobilien und damit auf den Umsatz und die Rentabilität von BPD auswirken. Dieser Effekt ist jedoch bei den derzeitigen Maßnahmen nicht sichtbar. ■

# Inhalt des Jahresabschlusses 2021

<b>Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	38	21 Vertragsvermögenswerte	73
<b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	39	22 Forderungen aus Grundstücksverkäufen	74
<b>Konzernbilanz</b>	40	23 Kurzfristige Forderungen	74
<b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>	42	24 Laufende Steuerforderungen	75
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	44	25 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	75
		26 Liquide Mittel	75
<b>Anhang zum Konzernjahresabschluss</b>	46	27 Eigenkapital	75
1 Allgemeine Informationen	46	28 Darlehen	76
2 Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	46	29 Leasingverbindlichkeiten	77
		30 Rückstellungen	77
<b>Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und-Verlust-Rechnung</b>	61	31 Vertragsverbindlichkeiten	79
3 Umsatzerlöse und sonstige Erträge	61	32 Laufende Steuerverbindlichkeiten	79
4 Außerordentliche Wertminderung / Auflösung von Wertminderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62	33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	80
5 Außerordentliche Wertminderung von Grundstücksvorräten	62	<b>Sonstige Informationen</b>	
6 Außerordentliche Wertminderung von Erlösen aus Kundenverträgen	62	34 Außerbilanzielle Verpflichtungen	81
7 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten	62	35 Beizulegender Zeitwert	82
8 Personalaufwendungen	63	36 Honorare gemäß Artikel 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande	84
9 Sonstige betriebliche Aufwendungen	63	37 Vergütung der Geschäftsführung	84
10 Finanzielle Erträge und Aufwendungen	64	38 Risikomanagement	84
11 Steuern	65	39 Nahestehende Unternehmen und Personen	89
12 Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	65	40 Ereignisse nach Bilanzstichtag	89
		41 Ergebnisverwendung 2021	89
<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>		<b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>	66
13 Sachanlagen	66	<b>Sonstige Informationen</b>	81
14 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	66	<b>Einzeljahresabschluss</b>	90
15 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	67	<b>Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>	91
16 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	69	<b>Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)</b>	92
17 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	69	<b>Erläuterungen zur Einzelbilanz</b>	93
18 Langfristige Forderungen und Verbindlichkeiten	70	Wichtigste Beteiligungen an Konzerngesellschaften	96
19 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten	70	<b>Sonstige Angaben</b>	97
20 Grundstücksvorräte	71	<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	97
		<b>Satzungsgemäße Bestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung</b>	101

The background of the entire page is a light gray line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid blue rectangle is overlaid on the left and center of the page, containing the main title and subtitle. The text is white and black, providing high contrast against the blue background.

# Jahresabschluss

# 2021

BPD Europe

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2021	2020
<b>Umsatzerlöse</b>	3	<b>1.647</b>	<b>1.431</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	3	<b>-</b>	<b>45</b>
<b>Summe Nettoumsatz und sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.647</b>	<b>1.476</b>
Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	(5)	-
Außerordentliche Wertminderung von Grundstücksvorräten	5	20	8
Außerordentliche Wertminderung von Kundenverträgen	6	-	-
Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten	7	1.274	1.118
Personalaufwendungen	8	99	88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	9	32	27
Abschreibungen	13, 14, 15	14	13
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>		<b>1.434</b>	<b>1.254</b>
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>213</b>	<b>222</b>
Finanzielle Erträge	10	4	8
Finanzielle Aufwendungen	10	(25)	(28)
Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen	16, 30	37	23
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>229</b>	<b>225</b>
Steuern	11	(59)	(63)
<b>Ergebnis nach Steuern aus fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>		<b>170</b>	<b>162</b>
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	12	-	-
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>170</b>	<b>162</b>
<b>Den Minderheitsanteilen zurechenbares Ergebnis</b>		<b>1</b>	<b>-</b>
<b>Dem Gesellschafter zurechenbares Ergebnis</b>		<b>169</b>	<b>162</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2021	2020
<b>Ergebnis nach Steuern (realisiert)</b>		<b>170</b>	<b>162</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
die in zukünftigen Perioden in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht werden, nach Steuern		-	-
die in zukünftigen Perioden nicht in die Gewinn-und-Verlust-Rechnung umgebucht werden, nach Steuern		-	-
<b>Gesamtergebnis, nach Steuern</b>		<b>170</b>	<b>162</b>
<b>Zuzurechnen</b>			
dem Gesellschafter		<b>169</b>	<b>162</b>
Dritten		<b>1</b>	-
<b>Gesamtergebnis, nach Steuern</b>			
den Gesellschaftern zuzurechnen, untergliedert in:			
Fortgeführte Geschäftstätigkeit		<b>169</b>	162
Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit		-	-
<b>Summe</b>		<b>169</b>	<b>162</b>

# Konzernbilanz

Per 31.  
Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2021	2020
<b>Anlagevermögen</b>			
Sachanlagen	13	12	11
Nutzungsrechte an Vermögenswerten	14	19	23
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15	222	233
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	16	105	84
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	17	2	2
Langfristige Forderungen	18	70	89
Latente Steuerforderungen	19	6	2
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>436</b>	<b>444</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Grundstücksvorräte	20	1.649	1.548
Vertragsvermögenswerte	21	390	329
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	22	88	97
Kurzfristige Forderungen	23	42	49
Laufende Steuerforderungen	24	65	63
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	25	141	80
Liquide Mittel	26	113	56
Vermögenswerte nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	12	-	-
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>2.488</b>	<b>2.222</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.924</b>	<b>2.666</b>



Per 31.  
Dezember

(x € 1 Mio.)

	Erläuterung	2021	2020
Eigenkapital	27	1.069	1.000
Minderheitsanteile		2	1
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>1.071</b>	<b>1.001</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Darlehen	28	777	558
Leasingverbindlichkeiten	29	17	17
Rückstellungen	30	94	59
Latente Steuerverbindlichkeiten	19	55	42
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>943</b>	<b>676</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Darlehen	28	459	553
Leasingverbindlichkeiten	29	13	14
Vertragsverbindlichkeiten	31	177	170
Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen		67	58
Laufende Steuerverbindlichkeiten	32	115	94
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	33	79	100
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>910</b>	<b>989</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.853</b>	<b>1.665</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>2.924</b>	<b>2.666</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

## Grundkapital

(x € 1 Mio.)

	Grund- kapital	Agio- Rücklage	Für die Gewinn- verwendung verfügbares Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital Gesell- schafter	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand per 1. Januar 2021</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>347</b>	<b>1.000</b>	<b>1</b>	<b>1.001</b>
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(162)	162	-	-	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	169	-	169	1	170
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>169</b>	<b>509</b>	<b>1.169</b>	<b>2</b>	<b>1.171</b>
Dividendenausschüttung	-	-	-	(100)	(100)	-	(100)
Eigenkapitalzuführung einschließlich Transaktionskosten	-	-	-	-	-	-	-
<b>Stand per 31. Dezember 2021</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>169</b>	<b>409</b>	<b>1.069</b>	<b>2</b>	<b>1.071</b>

Bezüglich der Aufgliederung des Eigenkapitals in die einzelnen Rücklagen und deren Entwicklung siehe Anhang D. zum Jahresabschluss der Gesellschaft.



## Grundkapital

(x € 1 Mio.).

	Grund- kapital	Agio- Rücklage	Für die Gewinn- verwendung verfügbares Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital Gesell- schafter	Minderheits- anteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand per 1. Januar 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>430</b>	<b>1.037</b>	<b>3</b>	<b>1.040</b>
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(116)	116	-	-	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	162	-	162	-	162
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>546</b>	<b>1.199</b>	<b>3</b>	<b>1.202</b>
Dividendenausschüttung	-	-	-	(200)	(200)	-	(200)
Eigenkapitalzuführung einschließlich Transaktionskosten	-	-	-	1	1	(2)	(1)
<b>Stand per 31. Dezember 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>347</b>	<b>1.000</b>	<b>1</b>	<b>1.001</b>

# Konzernkapitalflussrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2021	2020
<b>Nettoergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>		<b>170</b>	<b>162</b>
<b>Nettoergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Anpassungen um:			
Finanzielle Erträge und Aufwendungen	10	21	20
Ertragssteuern	11	59	63
Abschreibungen	13, 14, 15	15	13
Wertveränderungen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Grundstücksvorräten	4, 5	15	8
Ergebnis assoziierte Unternehmen	16, 30	(37)	(23)
Erhaltene Zinsen (Finanzielle Erträge)	10	2	6
Nettoveränderung Betriebskapital		(164)	71
<b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>81</b>	<b>320</b>
Gezahlte Zinsen (finanzielle Aufwendungen)	10	(24)	(25)
Gezahlte Ertragssteuern	24, 32	(48)	(103)
Erstattete Ertragssteuern	24, 32	-	16
<b>Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>		<b>(9)</b>	<b>208</b>
Investitionen in Sachanlagen	13	(4)	(5)
Veräußerungen von Sachanlagen	13	-	-
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	15	(14)	(41)
Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15	-	3
Investitionen in assoziierte Unternehmen	16, 30	(22)	(40)
Veräußerungen von assoziierten Unternehmen	16, 30	21	6
Dividenden aus Beteiligungen	16, 30	11	7
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen	17, 18, 23	(32)	(33)
Veräußerungen von finanziellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen	17, 18, 23	57	72
<b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>17</b>	<b>(31)</b>
Einnahmen aus Darlehen	28	1.044	213
Rückzahlung von Darlehen	28	(883)	(235)
Dividendenausschüttung	27	(100)	(200)
<b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>61</b>	<b>(222)</b>
Netto-Position liquide Mittel zum Jahresende	26, 28	99	12
Netto-Position liquide Mittel zum Jahresbeginn	26, 28	12	57
<b>Nettoveränderung der Liquiden Mittel</b>		<b>87</b>	<b>(45)</b>



Die Netto-Position Liquide Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

		2021	2020
Liquide Mittel	26	113	56
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	28	(14)	(44)
<b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende</b>		<b>99</b>	<b>12</b>
Liquide Mittel	26	56	98
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	28	(44)	(41)
<b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn</b>		<b>12</b>	<b>57</b>

## 1 Allgemeine Informationen

BPD Europe B.V. hat ihren Sitz in Amsterdam und ist in den Niederlanden an der Anschrift IJsbaanpad 1, 1076 CV Amsterdam geschäftsansässig; sie ist im Handelsregister der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 eingetragen.

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 enthält die Zahlen von BPD Europe B.V. und ihrer Tochtergesellschaften, der Anteile von BPD Europe B.V. an Gemeinschaftsunternehmen, der Anteile von BPD Europe B.V. an assoziierten Unternehmen, in denen ein maßgeblicher

Einfluss ausgeübt wird, sowie der sonstigen Beteiligungen von BPD Europe B.V.

(im Folgenden zusammen als 'BPD' bezeichnet). Der Konzern übt seine Geschäftstätigkeit in den Niederlanden und in Deutschland aus. Die Coöperatieve Rabobank U.A. (im Folgenden genannt 'Rabobank') in Amsterdam hält unmittelbar alle Anteile der Gesellschaft.

Die Geschäftstätigkeit von BPD umfasst die Entwicklung und das Management von Immobilien.

## 2 Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Allgemein

Der Konzernjahresabschluss wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, und mit Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande erstellt. Auf der Grundlage der in Artikel 402 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande vorgesehenen Möglichkeit nimmt BPD eine verkürzte Gewinn- und Verlust-Rechnung in ihren Einzeljahresabschluss auf. Der Jahresabschluss lautet in Euro, der funktionalen und Rechnungslegungswährung von BPD, gerundet auf die nächste Million, sofern nicht anders angegeben.

Die im Jahresabschluss erfassten Beträge werden auf der Basis der historischen Anschaffungskosten dargestellt, mit Ausnahme der ‚zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte‘, die auf der Grundlage der Equity-Methode bewertet werden.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erstellt.

Die Geschäftsführung hat diesen Jahresabschluss am 4. Mai 2022 erstellt und genehmigt.

### 2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf unsere geschäftlichen Aktivitäten

Für BPD Europe war 2021 ein Jahr mit einer starken Performance. Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland verbuchten wir 2021 abermals sehr solide finanzielle und operative Ergebnisse.

Das Jahr 2021 war unser zweitbestes Jahr überhaupt.

Und das, obwohl das Corona-Virus uns auch 2021 noch übel mitspielte.

Entgegen den anfänglichen Erwartungen mussten wir uns weiterhin den Umständen anpassen.

Die Notwendigkeit der Arbeit im mobilen Arbeiten wirkte sich auf unsere Organisation und unsere Mitarbeitenden aus.

Aber unsere Betriebsergebnisse haben darunter nicht gelitten. Die Verkäufe von Wohnimmobilien in den Niederlanden und Deutschland erwiesen sich ebenso wie im Vorjahr als immun gegen das Virus.

Dies ist auf den großen Wohnungsmangel – der in den Niederlanden auf 400.000 im Jahr 2022, also auf 5 % des gesamten Wohnungsbestands ansteigt – zurückzuführen.



Unter anderem deshalb sind die Aussichten für BPD im Jahr 2022 positiv. Kurzfristig erwarten wir nur geringe oder keine Auswirkungen der Covid-Krise auf Umsatz und Ergebnis. In der Zwischenzeit ist in der Ukraine jedoch eine neue Krise entstanden, die nicht nur erhebliche humanitäre, sondern auch wirtschaftliche Auswirkungen hat. BPD prüft derzeit die Risiken und die Auswirkungen auf die Projekte. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses ist es noch zu früh, um die Auswirkungen auf die Ergebnisse von BPD für das gesamte Jahr 2022 abzuschätzen.

### 2.3 Vergleichszahlen / Änderung der Darstellung

Die Vergleichszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert, mit Ausnahme einer freiwilligen Umgliederung von kurzfristigen Verbindlichkeiten (siehe Abschnitt 33) zu Rückstellungen (siehe Abschnitt 30).

### 2.4 Neue Standards, die ab 2021 gelten

Der Konzern hat die folgenden Änderungen erstmals für Geschäftsjahre angewandt, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen:

- Mietkonzessionen infolge von Covid-19 - Änderungen an IFRS 16
- Reform der Zins-Benchmarks – Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2 – Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16.

Die oben genannten Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernjahresabschluss.

### 2.5 Neue, geänderte Standards und geplante Änderungen

Es gibt keine IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2022 für BPD anwendbar sind und einen erheblichen Einfluss haben.

### 2.6 Währung

Der Jahresabschluss wurde in Euro erstellt. Forderungen, Verbindlichkeiten und Verpflichtungen in Fremdwährung werden zum Kurs per Bilanzstichtag umgerechnet. Transaktionen in Fremdwährungen während des Berichtszeitraums werden im Jahresabschluss zum Abwicklungskurs erfasst. Eventuelle Kursdifferenzen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen.

### 2.7 Beurteilungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernjahresabschlusses gemäß IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erfordert Ermessensentscheidungen und Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die Informationsverschaffung mit Bezug auf bedingte Forderungen und Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses sowie auf die ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen des Berichtszeitraums auswirken. Obwohl diese Beurteilungen und Schätzungen von Ereignissen und Maßnahmen vom Management nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen werden, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Schätzungen abweichen. Die Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden laufend überprüft. Änderungen von Schätzungen werden prospektiv berücksichtigt.

Die wichtigsten Elemente, für die Ermessensentscheidungen und Schätzungen getroffen werden müssen (unterteilt in wesentliche und sonstige), sind folgende:

#### *Signifikant*

- der Nettoveräußerungswert der Grundstückerlöse, einschließlich strategischer Grundstückspositionen. (siehe nähere Erläuterungen in diesem Abschnitt).
- bei Full-Service-Projekten ist die jährliche Aktualisierung der vorkalkulatorischen Kosten eine wichtige Schätzung, da sie die Projektergebnisse verändern kann (2.9).

#### *Sonstige*

- die Beurteilung, ob Anteile an Gemeinschaftsunternehmen konsolidiert werden müssen (weitere Einzelheiten hierzu siehe 2.8)
- die Schätzung der Finanzdaten für noch fehlende Peri-



oderberichte für gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements), bei denen BPD nicht federführend ist (siehe 2.8),

- die zwischenzeitliche Erfassung von Erträgen aus verkauften Projekten im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung (2.22).

Aufgrund des langfristigen Charakters von aktivierten Grundstücken, vor allem wenn noch kein Flächennutzungs- oder Bebauungsplan vorliegt, und der begrenzten Zahl vergleichbarer Transaktionen vor allem mit strategischen Grundstückspositionen sind die Ungewissheiten mit Bezug auf die Bewertung von Grundstückerträgen (Grundstückspositionen, unfertige Bauten, fertige Bauten) signifikant. Die Bewertung basiert auf unterschiedlichen Annahmen und Bewertungsmethoden. Die Verwendung unterschiedlicher Annahmen und Methoden kann aufgrund ihres subjektiven Charakters zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die zugrunde gelegten Annahmen und verwendeten Methoden werden in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für die Grundstückerträge näher erläutert (2.22).

## 2.8 Konsolidierungsgrundsätze

### Tochtergesellschaften

Tochtergesellschaften sind diejenigen Unternehmen, in denen BPD beherrschenden Einfluss ausübt. Eine Beherrschung über ein Unternehmen wird ausgeübt, wenn der Investor variablen Erträgen aus seiner Beteiligung an dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Rechte daran hat und in der Lage ist, diese Erträge auf der Grundlage seiner Kontrolle in dem Unternehmen zu beeinflussen.

Die Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Ergebnisse dieser Gesellschaften werden vollständig konsolidiert. Die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften werden ab dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss beginnt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem der beherrschende Einfluss endet, in den Konzernjahresabschluss aufgenommen.

Minderheitsanteile am Eigenkapital und am Nettoergebnis werden in der Bilanz bzw. in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung gesondert ausgewiesen.

### Eliminierung von Transaktionen aus der Konsolidierung

Beziehungen und Transaktionen zwischen Konzerngesellschaften sowie damit verbundene nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses eliminiert.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und Unternehmen, in denen eine gemeinschaftliche Kontrolle ausgeübt wird, werden im Verhältnis des Anteils von BPD an den Unternehmen eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, aus der Transaktion ist ersichtlich, dass eine außerordentliche Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes vorliegt.

### Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Eine nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit ist ein Bereich eines Konzerns, dessen Aktivitäten und Cashflows deutlich von denen des restlichen Konzerns zu unterscheiden sind und der:

- eine wichtige Geschäftstätigkeit darstellt; und
- Gegenstand eines koordinierten Plans zur Veräußerung dieser wesentlichen Geschäftstätigkeit ist.

Wenn eine Aktivität als nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit klassifiziert ist, wird sie sowohl in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als auch in der Bilanz in einer gesonderten Zeile dargestellt. Eine Saldierung in der Bilanz ist nicht zulässig. In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung werden die Vergleichszahlen so angepasst, als wäre die Aktivität zu Beginn der Vergleichsperiode eingestellt worden.

Die Vergleichszahlen werden in der Bilanz nicht angepasst. Beziehungen und Transaktionen zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Geschäftsbereichen sowie damit zusammenhängende nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses eliminiert, es sei denn, sie werden nach Beendigung der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit fortgesetzt. Liegt eine 'common control'-Transaktion vor (der letztendliche Anteilseigner bleibt gleich), wird die Differenz zwischen dem Buchwert der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit und dem Verkaufspreis als Ergebnis aus dem Verkauf der Beteiligung erfasst. Dieses wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit ausgewiesen.



### **Assoziierte Beteiligungen und Unternehmen, in denen eine gemeinschaftliche Kontrolle ausgeübt wird**

#### **Assoziierte Beteiligungen**

Assoziierte Beteiligungen sind alle Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss hat, aber in denen er keine (gemeinsame) Kontrolle ausübt. Dies ist in der Regel der Fall, wenn der Konzern zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte hält. Investitionen in assoziierte Unternehmen werden nach dem erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten nach der Methode der Veränderungen des Eigenkapitals (Equity-Methode) bilanziert (siehe nachstehende Anmerkung zu Joint Ventures).

#### **Gemeinsame Vereinbarungen (Joint Arrangements)**

Bei der Entwicklung von integrierten Wohngebieten nutzt BPD häufig Kooperationszusammenschlüsse. In den meisten Fällen hat jede der beteiligten Parteien eine entscheidende Stimme, sodass Entscheidungen nur einvernehmlich getroffen werden können. Im Allgemeinen handelt es sich bei diesen Kooperationszusammenschlüssen daher um ein 'Joint Arrangement'.

Jeder Kooperationszusammenschluss hat seine eigene Rechtsform, die von den Wünschen und Anforderungen der beteiligten Parteien abhängt. Was die Rechtsform betrifft, so wird in der Regel die sogenannte 'CV-BV-Struktur' oder die 'VOF-Struktur' oder eine abgeleitete/vergleichbare Struktur verwendet. Bei der CV-BV-Struktur ist das Risiko einer Beteiligung grundsätzlich auf das eingezahlte Kapital beschränkt und man hat nur Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens.

Im Falle einer 'Vennootschap onder Firma' ('VOF') haftet jede beteiligte Partei grundsätzlich unbeschränkt und hat grundsätzlich ein anteiliges Recht an dem Vermögen und anteilige Verpflichtungen in Bezug auf die Verbindlichkeiten des Unternehmens. Rein auf der Basis der Rechtsform stellt eine CV-BV-Struktur deshalb ein 'Joint Venture' dar und eine VOF-Struktur eine 'Joint Operation'.

Die Vertragsbedingungen und andere relevante Fakten und Umstände können jedoch zu einem anderen Schluss führen.

Bei wesentlichen Joint Arrangements wird eine jährliche – oder häufigere, wenn es hierfür Anhaltspunkte gibt – Überprüfung durchgeführt, um zu beurteilen, ob sich vertragliche Vereinbarungen und/oder Fakten und

Umstände geändert haben, die eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erforderlich machen könnten.

#### **Joint Operations**

Beteiligungen an Joint Operations werden auf der Grundlage des Anteils von BPD an den Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen bilanziert.

Bei Joint Operations wird der proportionale Anteil von BPD an den verschiedenen Bilanz- und Gewinn- und Verlust-Rechnungspositionen auf der Basis der eigenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfasst.

Bei gemeinsamen Vereinbarungen, bei denen BPD nicht federführend ist, werden die Bilanz- und die Gewinn- und Verlust-Positionen auf der Grundlage vierteljährlicher Berichterstattungen des Federführers erfasst. Bei Unternehmen, für die zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses von BPD die Abschlüsse für das vierte Quartal noch nicht vorliegen, werden die Finanzwerte für den fehlenden Zeitraum auf der Grundlage früherer Berichte und Prognosen geschätzt.

#### **Joint Ventures**

Investitionen in Joint Ventures werden grundsätzlich zum Nettovermögenswert bilanziert ('Equity-Methode'). Bei Joint Ventures wird der Anteil von BPD an den Gewinnen oder Verlusten der Joint Ventures auf der Basis eigener Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Gewinn- und Verlust-Rechnung unter 'Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen' erfasst, nachdem sie zunächst zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Erhaltene oder noch zu erhaltende Dividenden werden zu Lasten des Anschaffungspreises der Joint Ventures erfasst. Ist der Anteil am Nettoinventarwert des Joint Ventures negativ, wird das Joint Venture mit null bewertet. Wenn der Konzern in dieser Situation (teilweise) für die Schulden des Joint-Ventures haftet oder wenn eine faktische Verpflichtung ('constructive obligation') besteht, wird in Höhe dieses Betrages eine Rückstellung gebildet, die unter 'Rückstellungen' erfasst wird.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Joint Venture werden in Höhe des



Anteils des Konzerns an dem Joint Venture eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion führt zu einer Wertminderung des betreffenden Vermögenswertes.

## 2.9 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse umfassen Projekterträge aus der Immobilienentwicklung sowie Mieterträge. Projekterträge sind die Erträge aus der Immobilienentwicklung. Mieterträge ergeben sich aus der Bewirtschaftung von Grundstücksvorräten und von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### *Umsatzerlöse aus der Immobilienentwicklung*

Umsatzerlöse aus der Immobilienentwicklung umfassen den Verkauf von Grundstückspositionen (mit oder ohne Bebauungsplan), die Entwicklung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der Umsatzerlös wird erfasst, sobald die Kontrolle über das Grundstück (mit oder ohne Bebauungsplan) bzw. die Wohn- oder Gewerbeimmobilie auf den Käufer übergegangen ist.

Gemäß den Bestimmungen von IFRS 15 werden die Umsatzerlöse nach der 'Point-in-time'- oder der 'Over time'-Methode erfasst. BPD verwendet das fünfstufige Modell gemäß IFRS 15, um die (Methode der) Umsatzerfassung pro Projekt zu bestimmen. Für BPD werden die folgenden Schritte unterschieden:

- 1 Identifizierung des Vertrages / der Vereinbarung.
- 2 Erkennen der zu erbringenden Leistungen.
- 3 Bestimmung des Transaktionspreises.
- 4 Bestimmung des Transaktionspreises je gelieferte Leistung.
- 5 Bestimmung des Zeitpunkts der Umsatzerfassung.

#### **Identifizierung des Vertrages / der Vereinbarung**

Ein Vertrag liegt vor, wenn der Kaufvertrag von BPD und dem Käufer des Grundstücks und/oder der Wohnimmobilie/der Bebauung unterzeichnet wurde und unbedingt gilt.

#### **Erkennen der zu erbringenden Leistungen**

Im Falle eines geteilten Kauf-/Bauvertrages besteht die zu erbringende Leistung in der rechtlichen Übertragung des

Grundstücks durch BPD an den Käufer. Bei Full-Service-Projekten sind die rechtliche Übertragung des Grundstücks und die rechtliche Übertragung der Bebauung untrennbar miteinander verbunden, sodass dies als eine einzige Leistung gegenüber dem Käufer des Objekts behandelt wird.

#### **Bestimmung des Transaktionspreises**

Der Transaktionspreis geht aus den unterzeichneten Kaufverträgen hervor. Wenn Vertragsstrafen zur Anwendung kommen, werden diese vom Umsatz abgezogen, es sei denn, es ist äußerst wahrscheinlich, dass die Vertragsstrafe nicht zu einer erheblichen Verringerung des Umsatzes führen wird. Erlöse aus Mehrarbeit werden in die Gesamtvertragsertelose einbezogen, wenn der Betrag vom Kunden akzeptiert wurde. Die Erbringung der Dienstleistung erfolgt grundsätzlich kurz nach der Bezahlung dieser Dienstleistung durch den Käufer. BPD macht von der praktischen Ausnahme Gebrauch, dass bei Zahlungen des Käufers innerhalb eines Jahres nach Erbringung der Leistung keine Finanzierungs-komponente in den Vertrag aufgenommen wird.

#### **Bestimmung des Transaktionspreises je gelieferte Leistung**

Der Transaktionspreis wird je nach Art des Kaufvertrages dem Grundstück (geteilter Kauf-/Bauvertrag) oder dem Grundstück samt Bebauung (Full-Service-Vertrag) zugeteilt.

#### **Bestimmung des Zeitpunkts der Umsatzerfassung.**

Die von BPD durchgeführten Analysen ergeben für jede Umsatzkategorie im Allgemeinen die folgenden Methoden der Umsatzerfassung:

- *Verkauf von Grundstückspositionen/Parzellen*

Beim Verkauf von Grundstückspositionen/Parzellen – den sogenannten geteilten Kauf-/Bauverträgen (GKA) oder Einzelgrundstücken – können drei unterschiedliche Leistungen anfallen: die Lieferung der Grundstücksposition, der Anschluss der Versorgungsleitungen und die Erschließung des Wohngebiets. Der Erlös aus der Übertragung der Grundstücksposition wird zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem die Kontrolle über die betreffende Grundstücksposition durch notarielle Beurkundung übertragen wird; der Erlös aus dem Anschluss von Versorgungseinrichtungen wird 'point in time' zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem die



betreffende Dienstleistung für den Käufer erbracht wird. Der Umsatz aus der Erschließung des Grundstücks wird 'over time' entsprechend dem Fortschritt der Erschließungsarbeiten erfasst.

- *Entwicklung und Verkauf eines Grundstücks mit Wohnimmobilien*

Bei einem Verkauf eines Grundstücks mit einer Wohnimmobilie fallen zwei Leistungen an, nämlich die Lieferung der Grundstücksposition und die Entwicklung der Bebauung des Grundstücks. Der Erlös aus der Übertragung der Grundstücksposition wird zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem die Kontrolle über die betreffende Grundstücksposition durch notarielle Beurkundung übertragen wird; der Erlös aus der Entwicklung der Bebauung wird 'over time' gemäß dem Fortschritt der Arbeiten erfasst. Soweit in den Niederlanden Full-Service-Projekte entwickelt werden, werden die Einnahmen nach und nach über die Zeit ('over-time') erfasst, da die Kontrolle über das Grundstück zu Beginn des Projekts übertragen wird und der Käufer nach und nach Eigentümer der darauf errichteten Bebauung wird. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten.

In Deutschland wird der Umsatz im Allgemeinen 'over time' erfasst, da dem Unternehmen keine alternative Nutzung gestattet ist und ein einklagbarer Anspruch auf Zahlung während des Fortschritts bei der Entwicklung der Wohnimmobilien besteht. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten.

Die oben beschriebenen Umsatzkategorien sind die bei BPD am weitest häufigsten vorkommenden. Bei anderen Aufträgen und/oder Verträgen bestimmt BPD die Methode der Umsatzerfassung nach dem Fünf-Schritte-Modell von IFRS 15.

Um die zu erwartenden Projektergebnisse zu ermitteln, werden alle Projekte als Ganzes jährlich auf der Basis der Marktentwicklungen und der jüngsten Erwartungen berechnet. Stellt sich heraus, dass Projekte verlustbringend sind, wird eine Rückstellung gebildet. Erlöse aus Mehrarbeit werden in die Gesamtvertragslöse einbezogen, wenn der Betrag vom Kunden akzeptiert wurde.

### **Zahlungsbedingungen**

Im Falle eines geteilten Kauf-/Bauvertrages erfolgt die Bezahlung durch den Käufer bei der rechtlichen Übertragung des Grundstücks. Der Notar überweist dann die erhaltenen Gelder innerhalb von drei Tagen an BPD. Full-Service-Projekte und andere Dienstleistungen werden in den Niederlanden auf der Grundlage von zwischen den Parteien vertraglich vereinbarten Zeitpunkten im Zusammenhang mit dem Fortschritt eines Auftrags in Rechnung gestellt. In Deutschland erfolgt die Fakturierung nach gesetzlich geregelten siebenstufigen Zahlungsplänen. Die Zahlung hat dann sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland innerhalb von 14 Tagen zu erfolgen, sofern nicht etwas anders vereinbart wurde.

### **Mieterträge**

Mieterträge werden linear über die Laufzeit des Leasingvertrages als Erträge erfasst.

Mietvergünstigungen werden als integraler Bestandteil der gesamten Mieterträge über die Laufzeit des Leasingvertrages erfasst.

## **2.10 Außerordentliche Wertminderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Grundstücksvorräten**

Außerordentliche Wertminderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Grundstücksvorräten umfassen die Wertberichtigungen, die sich aus einem niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert oder aus einer Rückabwicklung ergeben. Für weitere Erläuterungen siehe Abschnitte 2.18 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 2.22 Grundstücksvorräte.

## **2.11 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten**

Die Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe bestehen aus den Einstandspreisen der erworbenen Grundstücke/Parzellen sowie den Kosten für Bauunternehmer im Falle der Immobilienentwicklung und den operativen Bewirtschaftungsaufwendungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.



Die Kosten werden unter Berücksichtigung der oben bereits genannten Bewertungsgrundsätze ermittelt und dem Berichtsjahr zugerechnet, auf das sie sich beziehen.

Die direkt zurechenbaren indirekten Kosten auf der Grundlage der normalen Produktionskapazität sind Teil der Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten.

## 2.12 Personalaufwendungen

### *Kurzfristige Personalvergütungen*

Kurzfristige Personalvergütungen werden als Aufwand erfasst, wenn die damit verbundene Leistung erbracht wird. Es wird eine Verbindlichkeit in Höhe des voraussichtlich zu zahlenden Betrages erfasst, wenn BPD eine rechtlich durchsetzbare oder faktische Verpflichtung zur Zahlung dieses Betrages aufgrund der vom Arbeitnehmer erbrachten Leistungen hat und die Verpflichtung zuverlässig bestimmt werden kann.

### *Beitragsorientierte Systeme*

Für die Mitarbeitenden in den Niederlanden und Deutschland wurden Pensions- oder andere Ruhestandsregelungen gemäß den in diesen Ländern geltenden Vorschriften und Praktiken vereinbart. Diese Regelungen werden von gesonderten Pensionsfonds oder anderen externen Parteien verwaltet.

Seit 1. August 2008 fallen die Mitarbeitenden von BPD in den Niederlanden unter die Pensionsregelung des Rabobank Pensioenfonds. Die Pensionsregelung von BPD ist eine beitragsorientierte Regelung, in deren Rahmen die Haftung von BPD grundsätzlich auf die fälligen Beiträge abzüglich bereits gezahlter Beiträge beschränkt ist. In Deutschland unterhält BPD keine Pensionsregelung.

Verpflichtungen im Zusammenhang mit Beiträgen zu beitragsorientierten Regelungen werden als Aufwand erfasst, wenn die damit verbundene Leistung erbracht wird. Vorausbezahlte Beiträge werden aktiviert, insoweit eine Rückzahlungsverpflichtung in bar oder eine Reduzierung zukünftiger Zahlungen besteht.

### *Sonstige langfristige Personalvergütungen*

Die Nettoverpflichtung von BPD aufgrund von langfristigen Personalvergütungen betrifft die Ansprüche, die Arbeitnehmer als Gegenleistung für ihre Tätigkeit im Berichtszeitraum und in vorangegangenen Zeiträumen aufgebaut haben.

Diese Ansprüche werden zur Bestimmung des Barwertes abgezinst. Neubewertungen werden im Ergebnis in dem Zeitraum erfasst, in dem sie anfallen. Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der sonstigen Personalrückstellungen werden in Abschnitt 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

### *Abfindungsvergütungen*

Abfindungsvergütungen werden als Aufwand erfasst, wenn BPD das Angebot dieser Vergütung nicht mehr widerrufen kann oder – falls dieser Zeitpunkt früher eintritt – wenn BPD die Aufwendungen der Reorganisation erfasst. Werden solche Vergütungen voraussichtlich nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Berichtsdatum vollständig abgewickelt, werden sie abgezinst.

Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der Restrukturierungsrückstellung werden in Abschnitt 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

## 2.13 Ergebnis assoziierte Unternehmen

Bei der Ermittlung des Ergebnisses der assoziierten Unternehmen werden auf der Grundlage der Equity-Methode die eigenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet.

## 2.14 Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen von BPD bestehen aus folgenden Positionen:

- Zinserträge
- Zinsaufwendungen

Zinserträge und -aufwendungen werden in der Gewinn- und -Verlust-Rechnung gemäß der Effektivzinsmethode



erfasst. In dieser Position sind auch Zinserträge und -aufwendungen aus Handelsbeständen enthalten. Bei Wertveränderungen von Darlehen werden die Zinserträge auf der Grundlage des Zinssatzes erfasst, der zur Abzinsung zukünftiger Cashflows zwecks Bestimmung des realisierbaren Betrages verwendet wird.

Zinserträge nach außerordentlicher Wertminderung werden auf der Grundlage des Effektivzinssatzes bei Beginn der Nutzung des Instruments erfasst. Die Grundsätze zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts ausstehender Kredite und der damit verbundenen Wertminderung werden in Abschnitt 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten näher erläutert.

## 2.15 Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit

Wenn eine Aktivität als aufgegeben, also als nicht fortgeführt klassifiziert wird, werden die Vergleichszahlen in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung so angepasst, als sei die Aktivität zu Beginn des Vergleichszeitraums eingestellt worden.

Die nicht fortgeführten Aktivitäten werden in der Zeile 'Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit' dargestellt.

Transaktionen zwischen fortgeführten und nicht fortgeführten Konzerngesellschaften sowie damit zusammenhängende nicht realisierte Gewinne werden bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses eliminiert, es sei denn, sie werden nach Beendigung der nicht fortgeführten Geschäftstätigkeit fortgesetzt.

## 2.16 Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und eventueller Wertminderungen bewertet.

Wenn Sachanlagen wesentliche Komponenten mit unterschiedlicher Nutzungsdauer umfassen, werden diese Komponenten jeweils gesondert bilanziert.

Zugänge und nachträgliche Ausgaben werden nur in dem Umfang aktiviert, in dem erwartet wird, dass sie den

zukünftigen wirtschaftlichen Nutzen des Vermögenswertes erhöhen.

Die einzeln identifizierbaren Komponenten werden aktiviert und komponentenweise abgeschrieben. Alle anderen Aufwendungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst, sobald sie angefallen sind. Bei Außerbetriebsetzung oder Veräußerung von Sachanlagen wird die Differenz zwischen dem Verkaufserlös abzüglich Kosten und dem Buchwert erfolgswirksam erfasst.

Investitionen in gemietete Gebäude (langfristige Verbesserungen oder Umbauten von gemieteten Räumlichkeiten) werden zu Anschaffungskosten (Anschaffungspreis) angesetzt und linear über die Nutzungsdauer (in der Regel entsprechend der Restlaufzeit des jeweiligen Mietverhältnisses) abgeschrieben.

Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer von Sachanlagen in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst, wobei für jede wesentliche Komponente die geschätzte Nutzungsdauer ermittelt wird. Grundstücke werden nicht abgeschrieben.

BPD verwendet im Allgemeinen die folgende geschätzte Nutzungsdauer:

- Gebäude in Eigennutzung und langfristige Verbesserungen an Gebäuden 5 - 40 Jahre
- Betriebsmittel 3 - 5 Jahre

Um eventuelle Änderungen der Umstände zu berücksichtigen, werden die Abschreibungssätze, Abschreibungsmethoden und Restwerte des Sachanlagevermögens regelmäßig überprüft.

## 2.17 Leasingverträge, bei denen BPD als Leasingnehmer auftritt

Leasingverträge für Sachanlagen und Erbbaurechtsverträge betreffend Grundstücksvorräte werden als ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert ab dem Datum erfasst, an dem der Leasinggegenstand zur Nutzung zur Verfügung steht.

Die Werte der Nutzungsrechte aus Erbbaurechtsverträgen werden als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Grundstücksvorräte dargestellt, da die



Erbbaurechtsverträge untrennbar mit den dazugehörigen Grundstücken verbunden sind.

Aktiva und Passiva, die aus einem Leasingvertrag resultieren, werden anfänglich zum Netto-Barwert bewertet. Die Leasingverbindlichkeiten umfassen den Netto-Barwert der folgenden Leasingzahlungen:

- feste Zahlungen, abzüglich eventuell zu erhaltender Nachlässe;
- variable Leasingzahlungen, die auf einem Index oder einem Kurs basieren;
- Beträge, die vom Konzern voraussichtlich mit Bezug auf vereinbarte Restwerte zu zahlen sind;
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen ist, dass die Option ausgeübt wird;
- Vertragsstrafen wegen Kündigung des Leasingvertrages.

Leasingzahlungen im Zusammenhang mit voraussichtlich auszuübenden Verlängerungsoptionen werden ebenfalls in die Berechnung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen.

Die Leasingzahlungen werden mit dem im Leasingvertrag festgelegten Zinssatz abgezinst. Wenn dieser Prozentsatz nicht einfach zu ermitteln ist, was bei Leasingverträgen innerhalb des Konzerns meistens der Fall ist, wird der Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers verwendet, d. h. der Zinssatz, den der Leasingnehmer zahlen müsste, um die Mittel aufzunehmen, die er benötigt, um einen Vermögenswert von vergleichbarem Wert wie der des Nutzungsrechts in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld zu vergleichbaren Konditionen zu erhalten.

Um den Grenzfremdkapitalzinssatz zu bestimmen, muss der Konzern:

- wenn möglich, als Ausgangspunkt kürzlich von Dritten erhaltene Finanzierungen verwenden, angepasst um seitdem geänderte Finanzierungsbedingungen;
- einen Ansatz verwenden, der mit einem risikofreien Zinssatz, bereinigt um das Kreditrisiko für vom Konzern gehaltene Leasingverträge, beginnt, und
- Anpassungen spezifisch für den Leasingvertrag vornehmen, z. B. hinsichtlich Laufzeit und Währung.

Insoweit der Konzern möglichen zukünftigen Erhöhungen der variablen Leasingzahlungen auf der Grundlage eines Indexes oder eines Zinssatzes ausgesetzt ist, werden diese nicht in die Leasingverpflichtung einbezogen, bevor sie in Kraft getreten sind.

Leasingraten werden in Tilgungs- und Zinsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil wird während der Leasingdauer erfolgswirksam erfasst, um einen anteiligen periodischen Zinsaufwand für die Restverbindlichkeit zu ermitteln.

Vermögenswerte aus Nutzungsrechten werden erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet und anschließend um Abschreibungen und außerordentliche Wertminderungen korrigiert.

Die Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus:

- dem Betrag der anfänglichen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten;
- allen an oder vor dem Beginndatum gezahlten Leasingraten, abzüglich erhaltener Nachlässe;
- eventuellen anfänglichen Direktkosten; und
- Reparaturkosten.

Nutzungsberechtigte Vermögenswerte werden linear über folgende Zeiträume abgeschrieben: die Nutzungsdauer des Vermögenswerts oder die Dauer des Leasingverhältnisses, je nachdem, was kürzer ist. Wenn der Konzern beabsichtigt, eine Kaufoption auszuüben, wird der Vermögenswert aus dem Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben.

Bei BPD beziehen sich die Erbbaurechtsverbindlichkeiten aus Grundstücksvorräten auf laufende Projekte. Diese Vermögenswerte gelten deshalb als 'qualifying assets' (Vermögenswerte, die notwendigerweise erst nach einem erheblichen Zeitraum für die geplante Nutzung oder für einen Verkauf zur Verfügung stehen). Aufgrund dessen werden – abweichend von der oben beschriebenen Art der Rechnungslegung für Erbbaurechtsverbindlichkeiten – die Finanzierungsaufwendungen und die Abschreibungen nicht erfolgswirksam erfasst, sondern als Grundstücksvorräte aktiviert.

Kurzfristige Leasingverträge für Inventar und Kraftfahrzeuge sowie Leasingverträge mit geringem Wert werden



linear als Aufwand in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung verbucht. Kurzfristige Leasingverträge sind Verträge mit einer verbleibenden Vertragslaufzeit von maximal zwölf Monaten. Vermögenswerte mit geringem Wert (< € 5.000) umfassen IT-Geräte und Inventar.

## 2.18 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die im Wesentlichen aus gewerblichen Immobilien und einem Parkhaus bestehen, werden nicht von BPD selbst genutzt. Ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (in erster Linie das Parkhaus) dient der langfristigen Erzielung von Mietverträgen. Der andere Teil besteht aus Gewerbeimmobilien, die Teil eines Entwicklungsprojekts sind und in Erwartung ihrer Neuentwicklung für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vermietet werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden als langfristige Anlage ausgewiesen und zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und außerordentlicher Wertminderungen bewertet. Die als Finanzinvestition zwecks Erzielung von langfristigen Mieterträgen gehaltenen Immobilien werden linear über einen Zeitraum von 40 Jahren unter Berücksichtigung des für jedes Objekt ermittelten Restwertes abgeschrieben. Bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die Teil eines Entwicklungsprojekts sind, erfolgt eine lineare Abschreibung über den Zeitraum vom Beginn des Mietverhältnisses bis zum Ende des Mietverhältnisses oder bis zum Beginn der Entwicklung des Projekts.

Zum Zwecke der Erläuterung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der Ermittlung etwaiger nachhaltiger Wertminderungen wird der beizulegende Zeitwert anhand des wahrscheinlichsten Preises ermittelt, der am Bilanzstichtag angemessenerweise am Markt erzielt werden kann. Der beizulegende Zeitwert basiert auf den aktuellen Preisen in einem aktiven Markt für ähnliche Immobilien am selben Ort und in demselben Zustand.

Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mittels der Discounted-Cashflow-Bewertungsmethode oder basierend auf der Aktivierung zu Nettoanfangsrenditen vergleichbarer Transaktionen bestimmt. Der Wert von als Finanzin-

vestition zwecks Erzielung von langfristigen Mieterträgen gehaltenen Immobilien wird in der Regel jährlich durch einen anerkannten externen Gutachter ermittelt. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die Teil eines Entwicklungsprojekts sind, werden jährlich intern taxiert.

## 2.19 Anlagevermögen nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Anlagevermögen (mit Ausnahme von finanziellem Anlagevermögen) wird als 'Anlagevermögen nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit' klassifiziert, wenn der Buchwert des Vermögenswertes vorwiegend durch eine Verkaufstransaktion und nicht durch fortgesetzte Nutzung erzielt wird und ein Verkauf als sehr wahrscheinlich gilt.

Die Bewertung erfolgt zum niedrigeren der beiden Werte Buchwert des Vermögenswertes oder Nettoveräußerungserlös abzüglich Verkaufskosten. Anlagevermögen von nicht fortgeführten Aktivitäten wird nicht abgeschrieben. Zins- und andere Aufwendungen, die den Verbindlichkeiten der zu veräußernden Vermögenswerte zuzuordnen sind, werden dagegen abgeschrieben.

Anlagevermögen von nicht fortgeführten Aktivitäten wird in der Bilanz getrennt von den anderen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten von nicht fortgeführten Aktivitäten werden in der Bilanz getrennt von den anderen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Eine Gruppe von Vermögenswerten von nicht fortgeführten Aktivitäten wird als nicht fortgeführter Geschäftsbereich definiert, wenn es sich um einen Teil des Unternehmens handelt, der verkauft wurde oder als zur Veräußerung gehalten klassifiziert ist und eine gesonderte wesentliche Aktivität oder einen gesonderten geografischen Geschäftsbereich darstellt, der Teil eines Plans zur Veräußerung einer solchen Aktivität oder eines solchen geografischen Geschäftsbereichs ist. Außerdem wird eine Tochtergesellschaft, die ausschließlich im Hinblick auf ihren Weiterverkauf erworben wurde, als nicht fortgeführter Geschäftsbereich klassifiziert.



Die Ergebnisse von nicht fortgeführten Geschäftsbereichen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung separat ausgewiesen. Für einzelne Vermögenswerte von nicht fortgeführten Aktivitäten werden die Ergebnisse nicht separat in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung ausgewiesen.

## 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

### Klassifizierung

BPD klassifiziert finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die folgenden Bewertungskategorien:

#### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

#### (Langfristige) Forderungen

(Langfristige) Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Diese Vermögenswerte entstehen, wenn BPD einer Partei Geldmittel gewährt ohne die Absicht, das Darlehen zu handeln oder zu verkaufen.

#### Finanzielle Vermögenswerte

Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte bestehen aus finanziellen Vermögenswerten, die bei der erstmaligen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte klassifiziert werden. Hierunter fallen die Eigenkapitalinstrumente.

Für eine Beschreibung der Rechnungslegungsgrundsätze für 'nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen' wird auf Abschnitt 2.8 'Konsolidierungsgrundsätze' verwiesen.

#### Darlehen

Darlehen (kurz- und langfristig) sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Diese Darlehen entstehen, wenn BPD von einer Partei Geldmittel erhält.

#### Leasingverbindlichkeiten

Die Leasingverbindlichkeiten werden in 2.17 Leasingverhältnisse erläutert.

#### Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen

Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die sich in erster Linie auf die Kosten für Roh- und Hilfsstoffe sowie für in Auftrag gegebene Arbeiten beziehen.

#### Aufnahme in die und Eliminierung aus der Bilanz

Ein finanzieller Vermögenswert (oder ein Teil eines finanziellen Vermögenswertes) wird aus der Bilanz ausgebucht, wenn:

- die Rechte an den Cashflows aus dem Vermögenswert verfallen;
- die Rechte an den Cashflows aus dem Vermögenswert und fast alle Risiken und Nutzen des Eigentums des Vermögenswertes übertragen werden;
- eine Verpflichtung zur Übertragung der Cashflows aus dem Vermögenswert eingegangen wird und fast alle Risiken und Nutzen übertragen werden;
- eine Verpflichtung zur Übertragung der Cashflows aus dem Vermögenswert eingegangen wird;
- wenn nicht alle wirtschaftlichen Risiken und Nutzen übertragen oder behalten werden, aber die Kontrolle über den Vermögenswert übertragen wird.

Wenn BPD die Kontrolle über den Vermögenswert behält, aber nicht den größten Teil der Risiken und Nutzen, wird der Vermögenswert im Verhältnis zu dem anhaltenden Engagement von BPD erfasst. Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem übertragenen Wert des Vermögenswertes wird in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasst. Wenn es nicht realisierte Ergebnisse gibt, werden diese dennoch realisiert.

Eine finanzielle Verbindlichkeit (oder ein Teil einer finanziellen Verbindlichkeit) wird aus der Bilanz ausgebucht, wenn die Verpflichtung aus einem Vertrag entsteht,

- für den abschließende Quittung erteilt wird;
- dessen Ausführung eingestellt wird;
- wenn der Vertrag ausläuft.



### **Bewertung**

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet, einschließlich direkt zurechenbarer Transaktionskosten (mit Ausnahme von finanziellen Vermögenswerten mit einer Folgebewertung zum beizulegenden Zeitwert). Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte.

Zinserträge oder -verbindlichkeiten aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als 'finanzielle Erträge und Aufwendungen' erfasst.

### **Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten und Erlösen aus Kundenverträgen (Contract Assets)**

BPD bildet Rückstellungen für erwartete Verluste unter Verwendung von ECL-Modellen (Expected Credit Loss) für zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertetes finanzielles Anlagevermögen und für Erlöse aus Kundenverträgen.

## **2.21 Laufende und latente Steuern**

Zahlbare Steuern werden in dem Zeitraum erfolgswirksam erfasst, in dem sie anfallen, und zwar auf der Grundlage der in der jeweiligen Rechtsordnung geltenden Steuergesetze.

Der zukünftige steuerliche Vorteil aus steuerlichen Verlustvorträgen wird aktiviert, wenn wahrscheinlich ist, dass in der Zukunft zu versteuernde Gewinne zur Verfügung stehen werden, die mit diesen Verlusten verrechnet werden können.

Nicht latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten werden nur dann saldiert, wenn sie innerhalb derselben Organschaft entstehen und wenn sowohl die gesetzliche Befugnis als auch die Absicht besteht, die Forderungen und Verbindlichkeiten saldiert abzuwickeln oder gleichzeitig zu realisieren.

Niederländische Unternehmen, an denen BPD zu 100 % beteiligt ist, werden in der Regel in die Organschaft der

Rabobank integriert und die Abrechnung erfolgt dann über die Rabobank.

Latente Steuern werden für vorübergehende Differenzen zwischen dem wirtschaftlichen Buchwert von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Rahmen der Finanzberichterstattung einerseits und dem steuerlichen Buchwert dieser Vermögenswerte und Verbindlichkeiten andererseits gebildet. Die wesentlichen vorübergehenden Differenzen ergeben sich aus den Aktivitäten der Immobilienentwicklung.

Die Höhe der latenten Steuern basiert auf der erwarteten Art und Weise der Realisierung oder Abwicklung des Buchwerts der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten unter Anwendung der am Bilanzstichtag geltenden oder im Wesentlichen bereits beschlossenen Steuersätze. Eine latente Steuerforderung wird nur in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Gewinne zur Verfügung stehen werden, die für die Realisierung der Forderung verwendet werden können.

## **2.22 Grundstücksvorräte**

Hierunter fallen Aktivposten, die sich auf die Entwicklung von Immobilien beziehen. Die Posten sind wie folgt unterteilt:

- unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds;
- unfertige Bauten;
- fertige Bauten.

### **Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds**

Grundstücke werden zu Anschaffungskosten, einschließlich aufgelaufener Zinsen und zusätzlicher Kosten für die Anschaffung und die Entwicklung oder zum niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert bewertet. Für Grundstücke, für die gemäß dem Bebauungsplan kein spezieller Nutzungszweck vorgeschrieben ist, werden keine Zinsen aktiviert, wenn es keine Gewissheit gibt, dass sie bebaut werden. Die Eventualverbindlichkeit, die von zukünftigen Änderungen der Nutzung des betreffenden Grundstücks abhängt, ist nicht in den Anschaffungskosten des Grundstücks enthalten, wird aber bei der Ermittlung des realisierbaren Nettoveräußerungswertes berücksichtigt.



Mindestens einmal jährlich und wenn entsprechende Anzeichen vorliegen, wird der realisierbare Nettoveräußerungswert aller unbebauten Grundstücke berechnet. Der realisierbare Nettowert von unbebauten Grundstücken ist der höhere der beiden Werte direkter und indirekter Ertragswert. Der direkte Ertragswert ist der geschätzte Wert bei einem Verkauf abzüglich der geschätzten Kosten für den Verkauf. Der indirekte Ertragswert ist der geschätzte Verkaufspreis im Rahmen des normalen Geschäftsgangs abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die zur Realisierung des Verkaufs getätigt werden müssen. Bei der Berechnung des indirekten Ertragswertes werden Szenarien erarbeitet, in denen die Cashflows so weit wie möglich standortspezifische Fragestellungen und unternehmensspezifische Parameter und Umstände wie Standortmerkmale, Ambitionen, finanzielle und soziale Rahmenbedingungen berücksichtigen. Eine Abschreibung wird vorgenommen, wenn der Einstandspreis höher ist als der höhere der beiden Werte indirekter und direkter Ertragswert.

Die Ausgleichsfonds beziehen sich auf aktivierte, von Dritten erworbene Baurechte sowie auf Baurechte, die beim Verkauf von Grundstücken an kommunale Behörden oder andere Parteien entstanden sind und als Saldo aus dem Einstandspreis des Grundstücks und dem Verkaufserlös bewertet werden.

Die Ausgleichsfonds, gegebenenfalls abzüglich notwendiger Abschreibungen, müssen aus zukünftigen Bauprojekten zurückverdient werden.

### Unfertige Bauten

Unfertige Bauten betreffen unverkaufte Wohnungsbauprojekte und unverkaufte Gewerbeprojekte im Bau oder in Vorbereitung. Unfertige Bauten werden zu den angefallenen Kosten zuzüglich zurechnender Zinsen oder zum niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert bewertet.

Der Buchwert der unverkauften unfertigen Bauten wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft. Bei Vorliegen von Anhaltspunkten wird der indirekte Ertragswert der unfertigen Bauten geschätzt – in den meisten Fällen mittels einer internen oder externen Bewertung. Der indirekte Ertragswert ist der geschätzte

Verkaufspreis im Rahmen des normalen Geschäftsgangs abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die zur Realisierung des Verkaufs

getätigt werden müssen. Übersteigt der Einstandspreis den erwarteten indirekten Ertragswert, wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

### Fertige Bauten

Unverkaufte Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren Nettoveräußerungswert bewertet. Mindestens einmal jährlich und wenn entsprechende Anzeichen vorliegen, wird der realisierbare Nettoveräußerungswert von fertigen Bauten berechnet. Bei fertigen Bauten entspricht der realisierbare Nettoveräußerungswert in der Regel dem direkten Ertragswert, der in den meisten Fällen durch eine interne oder externe Bewertung ermittelt wird. Übersteigt der Einstandspreis den erwarteten direkten Ertragswert, wird eine Wertberichtigung vorgenommen, insoweit sie von BPD zu tragen ist.

Klassifizierung von Grundstücksvorräten als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden Grundstücksvorräte können in bestimmten Fällen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien reklassifiziert werden.

In diesem Zusammenhang gilt: Wenn die aktuelle Nutzung ('current use') die Vermietung einer Immobilie ist und die Vermietung für einen längeren Zeitraum (mehr als sechs Monate) erfolgt, wird die Immobilie als Finanzinvestition (statt als Grundstücksvorrat) ausgewiesen.

## 2.23 Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten

Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten beziehen sich auf:

- noch im Bau befindliche Wohn- und Gewerbeprojekte, für die BPD Umsätze nach der 'Over time'-Methode erfasst (siehe Abschnitt 2.9 Umsatzerlöse).
- GKA-Projekte, bei denen ein Teil der Lieferverpflichtung wie z. B. die Erschließung von Grundstücken für Wohnzwecke (auf 'Over-Time'-Basis) und Anschlüsse an Versorgungseinrichtungen (auf 'Point-in-Time'-



Basis) noch ausgeführt werden muss (siehe Abschnitt 2.9 Umsatzerlöse).

Übersteigt die Vorauszahlung durch den Käufer die von BPD auf das Projekt erbrachten Leistungen, wird sie per Saldo als Vertragsverbindlichkeit ausgewiesen. Übersteigt die von BPD auf das Projekt erbrachte Leistung die Vorauszahlung, wird sie per Saldo als Vertragsvermögenswert ausgewiesen.

Die Vertragsvermögenswerte werden wertberichtigt, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass sie einbringbar sind. Eine Rückstellung für uneinbringliche Forderungen basiert auf der vereinfachten ECL-Methode.

## 2.24 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen betreffen Forderungen gegen Käufer und Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstige Forderungen. Forderungen aus Grundstücksverkäufen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Forderungen aus Grundstücksverkäufen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die häufig dem Nominalwert entsprechen. Eine Rückstellung für uneinbringliche Forderungen basiert auf der vereinfachten ECL-Methode.

## 2.25 Eigenkapital

Das Grundkapital besteht aus einem ausgegebenen und voll eingezahlten Teil, die beide zum Nennwert bilanziert sind. Die Rücklagen bestehen aus einer Agio-Rücklage, kumulierten Ergebnissen der Vergangenheit und dem im laufenden Geschäftsjahr realisierten Ergebnis. Die Agio-Rücklage gibt den vom Anteilseigner für die ausgegebenen Anteile eingezahlten Betrag an und beinhaltet unter anderem Kapitaleinlagen und Dividendenausschüttungen, die in der Vergangenheit vom oder für den Gesellschafter geleistet wurden. Das Ergebnis des laufenden Geschäftsjahres wird jedes Jahr nach dem Beschluss der Gesellschafterversammlung den kumulierten Ergebnissen hinzugefügt oder entnommen. Dividenden auf Stammanteile werden zu Lasten des Eigenkapitals in dem Zeitraum

verbucht, in dem die Ausschüttung von der Gesellschafterversammlung genehmigt wird.

## 2.26 Rückstellungen

BPD bildet eine Rückstellung für nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen, verlustbringende Verträge, Personal, Garantien und Umstrukturierung, wenn BPD eine einklagbare oder faktische Verpflichtung ('constructive obligation') als Folge eines Ereignisses in der Vergangenheit hat, es wahrscheinlich ist, dass für die Abwicklung dieser Verpflichtung ein Abfluss von Mitteln erforderlich ist und die Verpflichtung zuverlässig geschätzt werden kann.

Wenn der Effekt von wesentlicher Bedeutung ist, werden Rückstellungen ermittelt, indem die zukünftigen Cashflows zu einem Abzinsungssatz vor Steuern, der die aktuellen Marktzinssätze widerspiegelt und soweit zutreffend auch die für die Verpflichtung spezifischen Risiken berücksichtigt, abgezinst werden.

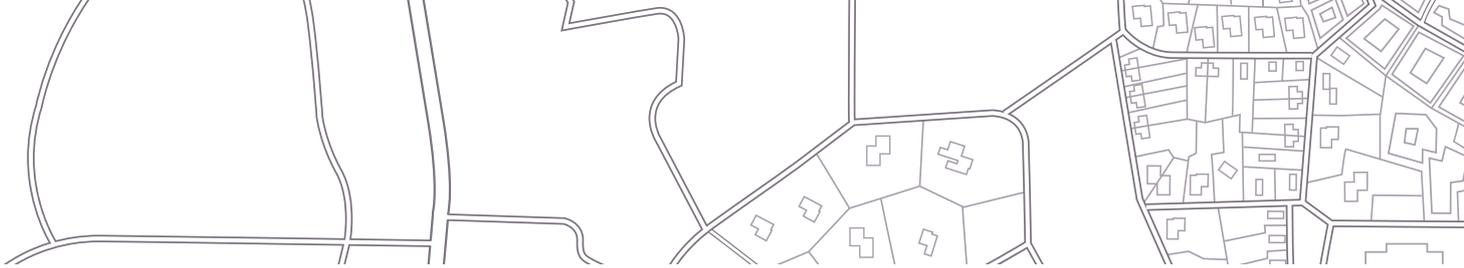
### *Rückstellung für nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen*

Wenn der Anteil von BPD an den Verlusten einer nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligung gleich oder größer ist als ihr Anteil an der betreffenden Beteiligung, erfasst BPD keine weiteren Verluste, es sei denn, BPD haftet für die Verbindlichkeiten des Joint Ventures oder es besteht eine faktische Verpflichtung ('constructive obligation'). In diesem Fall wird die Bildung einer eventuellen Rückstellung anhand der oben genannten Kriterien geprüft.

### *Rückstellung für verlustbringende Verträge betreffend Grundstücke und Projekte*

Eine Rückstellung für verlustbringende Verträge, Grundstücke und Projekte entsteht, wenn BPD sich faktisch verpflichtet ('constructive obligation') hat, den Vertrag oder die Grundstücke zu entwickeln, der Vertrag oder das Projekt nach aktuellen Schätzungen aber Verluste erwirtschaftet.

Die Rückstellung wird gebildet, nachdem Wertminderungen auf die diesem Vertrag zugewiesenen Vermögenswerte vorgenommen wurden.



### **Primäre und sekundäre Rückstellungen für Arbeitnehmer**

Jubiläumzahlungen und verschiedene Leistungen nach Versetzung in den Ruhestand, darunter Beiträge zur Krankenversicherung, zur Altersvorsorge, Ermäßigungen auf Hypothekenzinsen und Zahlungen an nicht aktive Mitarbeiter, werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Annahmen berechnet.

### **Garantiefonds**

Dieser Fonds enthält die eingegangenen Garantieverpflichtungen für verkaufte und gelieferte Wohnimmobilien, soweit die Garantie über BPD läuft.

Die Eigentümer dieser Wohnimmobilien erhalten ein Garantiezertifikat, das zehn Jahre lang gültig ist. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden aus diesem Fonds erfüllt. Am Bilanzstichtag wird ermittelt, ob die Höhe des Garantiefonds den erwarteten finanziellen Verpflichtungen entspricht, deren Höhe auf der Grundlage von Erfahrungen ermittelt wird. Eine etwaige Differenz wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Da die Garantie häufiger vom Bauunternehmer geleistet wird, läuft der Garantiefonds von BPD aus.

### **Restrukturierungsrückstellungen**

Eine Restrukturierungsrückstellung wird gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine faktische Verpflichtung besteht. Letzteres ist der Fall, wenn ein detaillierter Plan genehmigt und eine begründete Erwartung bei den an dem Plan beteiligten Parteien geweckt wurde, indem mit der Umsetzung des Plans begonnen wurde oder die Hauptmerkmale des Plans angekündigt wurden.

In der Rückstellung sind nur Kosten enthalten, die unmittelbaren Bezug zu der Restrukturierung haben.

### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen sonstige Gewährleistungen und Rechtsansprüche.

## **2.27 Übersicht Cashflows**

Für die Zwecke der Kapitalflussrechnung sind Barmittel die verfügbaren Barmittel und die per Saldo verfügbaren Bankguthaben und Kreditsalden.

Die auf der indirekten Berechnungsmethode basierende Kapitalflussrechnung gibt Aufschluss über die Herkunft der im Laufe des Jahres verfügbaren Barmittel und die Art und Weise, wie die Barmittel während des Jahres verwendet wurden.

Die Cashflows werden in die Bereiche Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterteilt. Die Veränderungen des Umlaufvermögens und der damit verbundenen Verbindlichkeiten aus der laufenden Geschäftstätigkeit sind im Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthalten. Die Investitionstätigkeit umfasst den Kauf und Verkauf von Anlagevermögen, einschließlich des Kaufs und Verkaufs von assoziierten Unternehmen und Sachanlagen. Die Entwicklung des Eigenkapitals sowie die Erfassung und Rückzahlung von Fremdkapital werden als Finanzierungstätigkeit behandelt.

## **2.28 Leasingverhältnisse, bei denen BPD als Leasinggeber auftritt**

Operating-Leasing-Verträge, bei denen BPD Leasinggeber ist, beziehen sich hauptsächlich auf Immobilienanlagen und werden in Abschnitt 15 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erläutert. Dabei handelt es sich um Verträge, bei denen die daraus resultierenden Vergütungen BPD zufließen. Erträge aus Operating-Leasing-Verträgen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Mieterträge in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Bei BPD gibt es keine Finanzierungsleasingverträge.

# Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

## 3 Umsatzerlöse und sonstige Erträge

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)	1.527	1.362
Gewerbeimmobilien	99	47
<b>Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung (Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern)</b>	<b>1.626</b>	<b>1.409</b>
Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16	15
Sonstiges	5	7
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>1.647</b>	<b>1.431</b>

Die Umsatzerlöse aus Verträgen mit Käufern lassen sich wie folgt in Segmente unterteilen:

	Wohnungsbau		Gewerbeimmobilien		Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung		Summe
	NL	DE	NL	DE	NL	DE	
2021	719	808	99	-	818	808	1.626
2020	596	766	47	-	643	766	1.409

Zum Ende des Geschäftsjahres hat BPD vertragliche Lieferverpflichtungen mit einem Umsatzwert von € 1.535 Mio. Die Verpflichtungen sind wie folgt aufgeteilt:

Wert zukünftiger Umsatz	Wohnungsbau		Gewerbeimmobilien		Summe der vertraglichen Lieferverpflichtungen		
	NL	DE	NL	DE	NL	DE	Summe
2022	195	888	50	-	245	888	1.133
2023	14	362	3	-	17	362	379
2024	-	11	-	-	-	11	11
Nach 2024	-	12	-	-	-	12	12
<b>Summe per 31. Dezember 2021</b>	<b>209</b>	<b>1.273</b>	<b>53</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>1.273</b>	<b>1.535</b>
<b>Summe per 31. Dezember 2020</b>	<b>109</b>	<b>728</b>	<b>65</b>	<b>-</b>	<b>174</b>	<b>728</b>	<b>902</b>



### Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge im Jahr 2020 betrafen den Verkauf aller als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (soweit

es sich um Wohnimmobilien handelt) an den BPD Woningfonds, der vollständig von der Rabobank gehalten wird. Das von BPD beim Verkauf erzielte Ergebnis ist € 45 Mio.

## 4 Außerordentliche Wertminderung / Auflösung von Wertminderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Position außerordentliche Wertminderung / Auflösung von Wertminderungen setzt sich aus einer Wertminderung in Höhe von € 5 Mio. und einer Auflösung früherer Wertminderungen in Höhe von € 10 Mio. zusammen.

## 5 Außerordentliche Wertminderung von Grundstücksvorräten

Die Wertveränderungen aufgrund eines niedrigeren Nettoveräußerungswertes lassen sich wie folgt unterteilen:

	2021	2020
<b>Nach Art der Immobilie:</b>		
Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)	20	5
Gewerbeimmobilien	-	3
<b>Summe Wertveränderungen durch Veränderung des NVW</b>	<b>20</b>	<b>8</b>

Die Wertveränderungen durch Veränderungen des Nettoveräußerungswertes (NVW) von Grundstücksvorräten werden in Abschnitt 20 Grundstücksvorräte näher erläutert.

## 6 Außerordentliche Wertminderung von Erlösen aus Kundenverträgen

In den Geschäftsjahren 2020 und 2021 gab es keine außerordentlichen Wertveränderungen von Kundenverträgen.

## 7 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten

Die Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)	1.167	1.066
Gewerbeimmobilien	98	45
<b>Summe Kosten der Projektentwicklung</b>	<b>1.265</b>	<b>1.111</b>
Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen	7	6
Sonstiges	2	1
<b>Summe Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe</b>	<b>1.274</b>	<b>1.118</b>



## 8 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Gehälter (einschließlich variabler Vergütungen und Sonstiges)	68	61
Pensionsaufwendungen	7	6
Sozialaufwendungen	8	7
Zeitarbeitskräfte	7	6
Sonstige Personalkosten	9	8
<b>Summe Personalaufwendungen</b>	<b>99</b>	<b>88</b>
Anzahl Arbeitnehmer (intern/VZÄ)	677	629
Anzahl Zeitarbeitskräfte (extern/VZÄ)	83	90
<b>Gesamtpersonalbestand (VZÄ)</b>	<b>760</b>	<b>719</b>

Von dem Gesamtpersonalbestand sind 318 Vollzeitkräfte (VZÄ) im Ausland tätig (2020: 312).

## 9 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Gebäudekosten	3	2
Bürokosten	2	2
Automatisierungskosten	12	10
Vertriebs- und Werbekosten	2	2
Dienstleistungen von Drittanbietern	3	4
Allgemeine Kosten	8	8
Zuführung zu den Rückstellungen	2	(1)
<b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>32</b>	<b>27</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beziehen sich mit € 2 Mio. (2020: € 3 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.



## 10 Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Zinserträge	4	8
<b>Summe finanzielle Erträge</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	(1)	(1)
Zinsaufwendungen	(21)	(24)
Außerordentliche Wertveränderungen von Forderungen	(3)	(3)
<b>Summe finanzielle Aufwendungen</b>	<b>(25)</b>	<b>(28)</b>

Die Zinserträge beziehen sich mit € 2 Mio. (2020: € 3 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen beziehen sich mit € 19 Mio. (2020: € 20 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

Die außerordentlichen Wertminderungen von Forderungen betreffen die Wertberichtigung von Darlehen, die einem Joint Venture gewährt wurden.



## 11 Steuern

Dieser Posten betrifft die auf das Ergebnis zahlbare Ertragssteuern.

**Überleitung zwischen der ausgewiesenen Steuer und dem Betrag, der sich aus der Anwendung des niederländischen Steuersatzes auf das Ergebnis der Geschäftsjahre 2021 und 2020 ergibt:**

	2021	2020
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>229</b>	<b>225</b>
Zum nominalen niederländischen Steuersatz von 25,0 % (2020: 25,0 %)	57	56
Auswirkungen abweichende Steuerlast in Deutschland	4	4
Auswirkung (nicht bewertete) Latenz	1	(2)
Auswirkung Steuern Vorjahre	2	3
Nicht versteuerte Erträge	-	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-	-
Sonstige *	(5)	2
<b>Summe der Steuern</b>	<b>59</b>	<b>63</b>
<b>Effektive Steuerlast</b>	<b>25,8%</b>	<b>28,0%</b>

\* Die Position Sonstige 2021 umfasst hauptsächlich die Ertragssteuer auf nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen.

	2021	2020
<b>Laufende Ertragsteuern</b>		
Berichtsjahr	48	61
Vorjahre	2	3
Latente Ertragsteuern	9	(1)
<b>Summe der Steuern</b>	<b>59</b>	<b>63</b>

## 12 Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit

Im Jahr 2021 gibt es keine Ergebnisse aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit.

# Erläuterungen zur Konzernbilanz

## 13 Sachanlagen

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Anschaffungswert	23	23
Kumulative Abschreibungen	(12)	(14)
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
Investitionen	4	5
Veräußerungen Anschaffungswert	-	(5)
Veräußerungen kumulative Abschreibungen	-	5
Abschreibungen	(3)	(3)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Anschaffungswert	27	23
Kumulative Abschreibungen	(15)	(12)
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>12</b>	<b>11</b>

Das Sachanlagevermögen besteht aus Betriebsmitteln.

## 14 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>23</b>	<b>23</b>
Investitionen	1	8
Abgänge	-	(2)
Abschreibungen	(5)	(6)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>19</b>	<b>23</b>

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten ist per 31. Dezember 2021 wie folgt zusammengesetzt:

- Mietverträge Bürogebäude 16 (2020: 19)
- Kfz-Leasingverträge 3 (2020: 4)

Geleaste Vermögenswerte wurden nicht als Kreditsicherheiten verwendet.



In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind mit Bezug auf Vermögenswerte aus Nutzungsrechten die folgenden Positionen erfasst:

	2021	2020
Abschreibung Mietverträge Bürogebäude	4	4
Abschreibung Kfz-Leasingverträge	1	2
	<b>5</b>	<b>6</b>

## 15 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Anschaffungswert	259	222
Kumulative Abschreibungen	(26)	(23)
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>233</b>	<b>199</b>

Investitionen	14	41
Veräußerungen Anschaffungswert	-	(4)
Veräußerungen kumulative Abschreibungen	-	1
Abschreibungen	(6)	(4)
Außerordentliche Wertminderung	5	-
Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung in Immobilienbestand	(24)	-
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>(11)</b>	<b>34</b>

Anschaffungswert	253	259
Kumulative Abschreibungen	(31)	(26)
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>222</b>	<b>233</b>

Vom Bilanzwert zu Ende 2021 entfallen € 16 Mio. auf die zur Veräußerung im Jahr 2022 bestimmten Vermögenswerte.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind per 31. Dezember unterteilt in:

als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Ergebnisse aus Projektentwicklung	154	162
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Bewirtschaftungs- und Anlageergebnisse	68	71

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfasste Beträge, die sich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien beziehen:

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	16	15
Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen	(7)	(6)



### Beizulegender-Zeitwert und Schätzungen

Der beizulegende Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich per Ende 2021 auf € 233 Mio. (2020: € 262 Mio.).

Zum 31. Dezember 2021 sind 39 % der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien extern bewertet. (2020: 35 %). Externe Bewertungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden von dafür zertifizierten unabhängigen externen Parteien durchgeführt; sie erfolgten gemäß den RICS-Bewertungsstandards oder anderen gleichwertigen Bewertungsstandards.

Bei den Bewertungen der unterschiedlichen Arten von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zahlreiche Parameter verwendet, die so weit wie möglich aus den Verträgen und aus Marktdaten stammen. Ein gewisses Maß an Beurteilung und Schätzung ist in der Regel unvermeidlich. Infolgedessen wurden alle Immobilienanlagen gemäß der Klassifizierung des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS 13 in die Kategorie III eingestuft. Für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in

Abhängigkeit von der Art der Immobilie unter anderem folgende Parameter verwendet: die aktuelle und erwartete zukünftige Marktmiete pro Quadratmeter, aktuelle und erwartete zukünftige Leerstandsdaten, Lage der Immobilie, Verkehrsfähigkeit der Immobilie, der durchschnittliche Abzinsungssatz und eventuelle Kreditrisiken.

2021 wurde ein Abzinsungssatz von 5,8 % zugrunde gelegt (2020: 4,65 %). Im Jahr 2021 hat BPD Sensitivitätsanalysen zu ihrem Portfolio von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durchgeführt. Diese Analysen haben ergeben, dass eine Änderung des Abzinsungssatzes um 0,25 % (2020: 0,25 %) einen Effekt von € 4 Mio. (2020: € 4 Mio.) auf den Schätzwert hat.

### Operating-Leasing-Verträge

Zum 31. Dezember 2021 bestehen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorwiegend aus gewerblich genutzten Gebäuden und einem Parkhaus. Die budgetierten jährlichen Mieteinnahmen aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen € 7 Mio. (2020: € 8 Mio.)



## 16 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen

In dieser Position sind Beteiligungen an Kooperationszusammenschlüssen (Joint Ventures) mit einem positiven Wert enthalten. Beteiligungen mit negativem Wert werden in der Bilanzposition Rückstellungen ausgewiesen.

Der Buchwert von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
<b>Stand per 1. Januar Saldo</b>	<b>84</b>	<b>54</b>
Investitionen	22	40
Abgänge	(21)	(6)
Ergebnisse	31	20
Dividenden	(11)	(7)
Sonstiges	-	(17)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>21</b>	<b>30</b>
<b>Stand per 31. Dezember Saldo</b>	<b>105</b>	<b>84</b>

### *Joint Ventures und assoziierte Unternehmen innerhalb von BPD*

Für jeden Kooperationszusammenschluss wird eine gesonderte juristische Person gegründet. Die individuelle Größe dieser Kooperationszusammenschlüsse war in den Jahren 2021 und 2020 für BPD nicht wesentlich.

## 17 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert

Die Position Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert, deren Veränderungen erfolgswirksam verbucht werden, besteht aus Beteiligungen an Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestellen van Cultureel Erfgoed B.V. (Handelsname BOEi; Anteil 15,2 %) und Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. (Anteil zum 31. Dezember 2021 2,16 %, zum 31. Dezember 2020 1,53 %).



## 18 Langfristige Forderungen und Verbindlichkeiten

Der Buchwert der langfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Kredite Immobilienentwicklung	89	96
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>89</b>	<b>96</b>
Gewährte Kredite	25	11
Erhaltene Rückzahlungen	(12)	(33)
Zuführung zu /Auflösung von Rückstellungen	-	-
Aktivierte Zinsen	1	2
Umkategorisierungen	(33)	13
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>(19)</b>	<b>(7)</b>
Kredite Immobilienentwicklung	70	89
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>70</b>	<b>89</b>

Der Saldo der langfristigen Forderungen besteht in Höhe eines Betrages von € 65 Mio. aus Forderungen an nahestehende Unternehmen (2020: € 65 Mio.).

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von einem Jahr an Partner in Joint Ventures oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Auf die gewährten Kredite wurden für € 40 Mio. (2020: € 49 Mio.) Sicherheiten geleistet.

## 19 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerforderungen und -verpflichtungen von 2021 lassen sich den folgenden Positionen zurechnen:

	1. Januar 2021		Veränderungen in 2021		31. Dezember 2021	
	Forderungen	Verbindlichkeiten	Über Gewinn- und Verlust-Rechnung	Über Eigenkapital und sonstige Veränderungen	Forderungen	Verbindlichkeiten
Immobilienbestand / Erlöse aus Kundenverträgen	-	42	9	-	4	55
Aktivierte steuerliche Verlustvorträge	2	-	-	-	2	-
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>42</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>6</b>	<b>55</b>



Die latenten Steuerforderungen und -verpflichtungen von 2020 lassen sich den folgenden Positionen zurechnen:

	1. Januar 2020		Veränderungen in 2020		31. Dezember 2020	
	Forderungen	Verbindlichkeiten	Über Gewinn- und Verlust-Rechnung	Über Eigenkapital	Forderungen	Verbindlichkeiten
Immobilienbestand / Erlöse aus Kundenverträgen	-	42	1	(1)	-	42
Aktivierte steuerliche Verlustvorräte	-	-	2	-	2	-
<b>Summe</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>(1)</b>	<b>2</b>	<b>42</b>

Aufgrund von IFRS 16 Leasingverhältnisse wurden zum 31. Dezember 2021 (saldierte) latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten für die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten in Höhe von € 4 Mio. (2020: € 4 Mio.) und die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 4 Mio. (2020: € 4 Mio.) erfasst.

Zum 31. Dezember 2021 wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten mit einem Saldo von null (2020: null) dargestellt.

- Die latenten Steuern innerhalb der Position Grundstücksvorräte beziehen sich auf die unterschiedliche kaufmännische und steuerliche Behandlung der aktivierten Zinsen für Grundstücke in der Produktion sowie auf Rückstellungen auf Grundstücksvorräte.
- Die latenten Steuern für Grundstücksvorräte sowohl innerhalb als auch außerhalb der Organschaft mit der Rabobank an. Die latenten Steuerverbindlichkeiten haben voraussichtlich eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.
- Die latenten Steuerforderungen aufgrund von Verlustausgleich sind zeitlich unbegrenzt übertragbar.
- Zum Ende von 2021 wurden in Höhe eines Gesamtbetrages von € 5 Mio. (2020: € 5 Mio.) verrechnungsfähiger Verluste aus Vorsicht keine latenten Steuerforderungen erfasst.

## 20 Grundstücksvorräte

Dieser Posten umfasst die Positionen im Zusammenhang mit Grundstücksaktivitäten; er setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
<b>AKTIVA</b>		
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	1.781	1.719
Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke	( 338)	( 400)
	<b>1.443</b>	<b>1.319</b>
Unfertige Bauten	209	226
Wertberichtigungen unfertige Bauten	(10)	(9)
	<b>199</b>	<b>217</b>
Fertige Bauten	9	24
Wertberichtigungen fertig Bauten	(2)	(12)
	<b>7</b>	<b>12</b>
<b>Summe Grundstücksvorräte</b>	<b>1.649</b>	<b>1.548</b>



Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten.  
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2021 wie folgt:

	Stand per 1. Januar 2021	Zuführungen/ Auflösung	Entnahmen/ sonstige Veränderungen	Stand per 31. Dezember 2021
<b>Erfasst in Grundstücksvorräten</b>				
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	400	(21)	(41)	338
Unfertige Bauten	9	3	(2)	10
Fertige Bauten	12	(8)	(2)	2
	<b>421</b>	<b>(26)</b>	<b>(45)</b>	<b>350</b>

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten.  
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2020 wie folgt:

	Stand per 1. Januar 2020	Zuführungen/ Auflösung	Entnahmen/ sonstige Veränderungen	Stand per 31. Dezember 2020
<b>Erfasst in Grundstücksvorräten</b>				
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	374	4	22	400
Unfertige Bauten	59	4	(54)	9
Fertige Produkte	5	-	7	12
	<b>438</b>	<b>8</b>	<b>(25)</b>	<b>421</b>

Die Zuführungen zu / Auflösungen von Wertberichtigungen werden in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Teil der 'Wertveränderungen Grundstücksvorräte' dargestellt.

Die Nettoposition der unbebauten Grundstücke und Ausgleichsfonds lässt sich wie folgt unterteilen:

	2021	2020
<b>AKTIVA</b>		
Baureife Grundstücke	349	352
Laufende Grundstücksnutzungen	232	260
Sonstige Grundstücke mit Bebauungsplan	12	21
Grundstücke ohne Bebauungsplan <5 Jahre	707	570
Grundstücke ohne Bebauungsplan 5 - 10 Jahre	138	115
Grundstücke ohne Bebauungsplan >10 Jahre	11	5
Ausgleichsfonds	(6)	(4)
<b>Summe in den Grundstücksvorräten</b>	<b>1.443</b>	<b>1.319</b>

Der Saldo Ausgleichsfonds betrifft den Wert der Rückkaufverpflichtungen.



**Die Nettoposition der unfertigen Bauten lässt sich wie folgt unterteilen:**

	2021	2020
<b>AKTIVA</b>		
Wohnimmobilien in Vorbereitung und im Bau befindlich	197	214
Gewerbeimmobilien in Entwicklung	2	3
<b>Summe in den Grundstücksvorräten</b>	<b>199</b>	<b>217</b>

Der Wert der unverkauften unfertigen Bauten wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft. Bei einer möglichen Wertminderung wird eine Rückstellung gebildet. In die Bewertung fließen Annahmen und Schätzungen ein, wie z. B. bei Wohnimmobilien die Wohnimmobilienpreise, erwartete Margen je Wohnimmobilie, der Prozentsatz der verkauften Wohnimmobilien und bei Gewerbeimmobilien die erwartete Entwicklung der Mieten und Leerstandsdaten (nähere Beschreibung siehe Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden für Grundstücksvorräte).

Per Saldo wurden im Jahr 2021 € 3 Mio. der Rückstellung für unfertige Bauten aufgelöst (2020: 3 € Mio. Auflösung).

2021 wurde ein Betrag von € 17 Mio. (2020: € 17 Mio.) den Zinsen zugewiesen und bei den unfertigen Bauten aktiviert. Der zur Ermittlung der zu aktivierenden Zinsaufwendungen verwendete Zinssatz liegt zwischen 1,0 % und 4,0 % (2020: 1,0 % bis 6,0 %)

**Die Nettoposition der fertigen Bauten lässt sich wie folgt unterteilen:**

	2021	2020
Wohnbauprojekte	5	11
Gewerbeprojekte	2	1
<b>Summe in den Immobilienbeständen</b>	<b>7</b>	<b>12</b>

## 21 Vertragsvermögenswerte

**Die Vertragsvermögenswerte lassen sich wie folgt spezifizieren:**

	2021
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>329</b>
Zuführungen	369
Rückgang	(308)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>61</b>
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>390</b>

Die Kundenverträge, aus denen die Erlöse erzielt werden, beziehen sich ausschließlich auf den Wohnungsbau und haben zum 31. Dezember 2021 alle eine erwartete Laufzeit von unter 1 Jahr. Zum 31. Dezember 2021 werden keine Rückstellungen für notwendig erachtet (2020: null).

Ab dem Geschäftsjahr 2021 weisen wir die Entwicklung der Kundenverträge aus. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2020 sind nicht verfügbar.



## 22 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen aus Forderungen gegen Käufer von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von € 88 Mio. (2020: € 99 Mio.).

Bei geteilten Kauf-/Bauverträgen (GKA-Verträge) werden die Forderungen (letztendlich) bei rechtlicher Übertragung der Immobilien beglichen, sodass hierfür keine Sicherheiten benötigt werden.

Bei Full-Service-Verträgen und Transaktionen mit gewerblichen Vertragspartnern werden vertragliche Garantien vereinbart, sodass auch für die Schuldner aus diesen Transaktionen keine Sicherheiten benötigt werden. Die Rückstellung für Forderungen aus Grundstücksverkäufen beträgt € 1 Mio. (2020: 2 € Mio.).

## 23 Kurzfristige Forderungen

Der Buchwert der kurzfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
Kredite Immobilienentwicklung	49	62
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>49</b>	<b>62</b>
Gewährte Kredite	6	22
Erhaltene Rückzahlungen	(45)	(39)
Abschreibungen	-	-
Aktivierte Zinsen	1	1
Auflösung/Verbrauch Rückstellung	-	-
Umkategorisierungen	31	3
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>(7)</b>	<b>(13)</b>
Kredite Immobilienentwicklung	42	49
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>42</b>	<b>49</b>

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr gegen Partner in Kooperationszusammenschlüssen oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Für die gewährten Kredite wurden in Höhe eines Betrages von € 35 Mio. Sicherheiten geleistet (2020: € 41 Mio.).

Zum Ende des Geschäftsjahres waren keine Rückstellungen für kurzfristige Forderungen gebildet worden (2020: null).

Der Saldo der kurzfristigen Forderungen enthält in Höhe eines Betrages von € 28 Mio. Forderungen an nahestehende Unternehmen (2020: € 42 Mio.).



## 24 Laufende Steuerforderungen

Die laufenden Steuerforderungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Ertragssteuern	12	6
Umsatzsteuer	53	57
<b>Summe laufende Steuerforderungen</b>	<b>65</b>	<b>63</b>

BPD Europe B.V. und ihre niederländischen Beteiligungen >90 % sind (soweit rechtlich möglich) Teil der ertragssteuerlichen Organschaft der Rabobank.

BPD hat sich dafür entschieden, die Steuerposition selbstständig zu berechnen und als Steuerforderung oder -verbindlichkeit und nicht als Kontokorrentverhältnis

mit der Rabobank auszuweisen. Die Abrechnung der laufenden Ertragssteuer-Forderung erfolgt über die Rabobank. Der Saldo der Umsatzsteuer zum 31. Dezember 2021 besteht in Höhe eines Betrages von € 38 Mio. aus einer Forderung in Deutschland, die sich auf Vorjahre bezieht.

## 25 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Vorauszahlungen für Grundstückskäufe	134	68
Sonstiges Umlaufvermögen	7	12
<b>Summe aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>141</b>	<b>80</b>

## 26 Liquide Mittel

Die Liquiden Mittel umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

Dabei handelt es sich ausschließlich um Kontokorrentgut-

haben in Höhe von insgesamt € 113 Mio. (2020: € 56 Mio.). Alle Liquiden Mittel sind frei verfügbar. Die Liquiden Mittel bestehen zu € 80 Mio. (2020: € 49 Mio.) aus Guthaben bei nahestehenden Unternehmen und Personen.

## 27 Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt € 22.510.500 (2020: € 22.510.500) und besteht aus 45.021 ausgegebenen und voll eingezahlten Anteilen.

Die Anteile haben einen Nennwert von je € 500.

Für die gesetzlichen Rücklagen wird auf die Erläuterungen zum Einzeljahresabschluss verwiesen.



## 28 Darlehen

Die Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Termingelder und Geldmarkteinlagen	1.145	981
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen	9	3
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	14	44
Sonstige Verbindlichkeiten	68	83
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>1.236</b>	<b>1.111</b>

Der Buchwert der Darlehen hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>1.111</b>	<b>1.139</b>
Zuführungen	1.036	213
Rückgang	(883)	(235)
Umkategorisierungen	(28)	(6)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>125</b>	<b>(28)</b>
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>1.236</b>	<b>1.111</b>

Die Darlehen zum 31. Dezember lassen sich wie folgt spezifizieren:

Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	459	553
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr)	777	558

Die Verbindlichkeiten beziehen sich mit € 1.138 Mio. (2020: € 965 Mio.) auf nahestehende Unternehmen und Personen. Die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität beträgt insgesamt € 1,65 Mrd. (2020: € 1,60 Mrd.). Davon waren per 31. Dezember 2021 € 1.111 Mrd. (lang und kurz) in Anspruch genommen (2020: € 937 Mio.).

Ein Betrag von € 95 Mio. (2020: € 55 Mio.) hat eine Restlaufzeit > 5 Jahre. Die Verbindlichkeiten < 1 Jahr sind bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2021 für langfristige Verbindlichkeiten betrug 2,4 % (2020: 2,6 %). Für die Termineinlagen, Tagesgeldguthaben und die sonstigen abrufbaren Kreditguthaben wurden keine Sicherheiten geleistet.



## 29 Leasingverbindlichkeiten

Der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

	2021	2020
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>31</b>	<b>35</b>
Zuführungen	25	7
Rückgang	(27)	(12)
Zinsen	1	1
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>(1)</b>	<b>(4)</b>
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>30</b>	<b>31</b>

Die Leasingverbindlichkeiten zum 31. Dezember lassen sich wie folgt spezifizieren:

Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	13	14
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr)	17	17

Die Leasingverbindlichkeiten mit einer Laufzeit > 5 Jahren betragen € 3 Mio. (2020: € 4 Mio.).

Die Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten betragen im Jahr 2021 € 1 Mio. (2020: € 1 Mio.).

Die Leasingverbindlichkeiten beziehen sich auf die Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die in Abschnitt 14 Nutzungsrechte an Vermögenswerten und in Abschnitt 20 Grundstücksvorräte erläutert werden.

## 30 Rückstellungen

Diese Position umfasst die folgenden kurz- und langfristigen Rückstellungen:

	2021	2020
Rückstellungen für Joint Ventures	9	18
Rückstellungen für Grundstücke und Projekte*	18	17
Rückstellungen für Arbeitnehmer	3	3
Garantiefonds	19	21
Sonstige Rückstellungen**	45	40
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>94</b>	<b>99</b>
Kurzfristiger Teil der Rückstellungen	-	-
<b>Summe kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>94</b>	<b>99</b>

\* Die Rückstellung für Grundstücke und Projekte besteht in Höhe von € 15 Mio. aus Grundstücken (2020: € 10 Mio.) und in Höhe von € 3 Mio. aus Gebäuden (2020: € 7 Mio.).

\*\* Der Saldo der sonstigen Rückstellungen im Jahr 2020 in Höhe von € 40 Mio. wurde im Jahresabschluss 2020 als passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Da die Eintrittswahrscheinlichkeit 'eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich' ist, wird die Position angesichts der Ungewissheit über die Höhe der Verbindlichkeiten im Jahr 2021 als Rückstellung ausgewiesen; die Vergleichszahlen wurden neu kategorisiert.



Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2021 wie folgt entwickelt:

	Personal- Rückstel- lungen	Rückstel- lungen für Joint Ventures	Rückstel- lungen für Grundstücke / Projekte	Garantie- fonds	Sonstige Rückstel- lungen	Summe
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>40</b>	<b>99</b>
Ergebniswirksame Zuführung	-	-	1	4	1	6
Ergebniswirksame Auflösung	-	(6)	-	-	-	(6)
Entnahmen/Änderungen in der Konzernzusammensetzung	-	-	-	(2)	-	(2)
Sonstige Veränderungen	-	(3)	-	(4)	4	(3)
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>3</b>	<b>9</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>45</b>	<b>94</b>

Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2020 wie folgt entwickelt:

	Personal- Rückstel- lungen	Rückstel- lungen für Joint Ventures	Rückstel- lungen für Grundstücke / Projekte	Garantie- fonds	Sonstige Rückstel- lungen	Summe
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>3</b>	<b>42</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>42</b>	<b>132</b>
Ergebniswirksame Zuführung	-	-	-	5	-	5
Ergebniswirksame Auflösung	-	(3)	(14)	(1)	(1)	(19)
Entnahmen/Änderungen in der Gruppenzusammensetzung	-	-	-	(3)	(1)	(4)
Sonstige Veränderungen	-	(21)	-	6	-	(15)
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>21</b>	<b>40</b>	<b>99</b>

#### Primäre und sekundäre Rückstellungen für Arbeitnehmer

Diese Rückstellung betrifft Leistungen nach der Versetzung in den Ruhestand, die keine Pensionsansprüche sind, sowie Leistungen, die als sekundäre Arbeitsbedingungen anzusehen sind. Die Laufzeit dieser Rückstellungen variiert von 1 bis 30 Jahren.

#### Rückstellungen für Joint Ventures, Grundstücke und Projekte

Die Laufzeit der Rückstellungen für Joint Ventures, Grundstücke und Projekte ist abhängig vom jeweiligen Projekt und variiert von ca. 1 bis 30 Jahren.

#### Garantiefonds

Die Eigentümer von BPD-Wohnimmobilien erhalten ein Garantiezertifikat. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden aus diesem Fonds erfüllt, soweit das Garantiezertifikat von BPD ausgestellt wurde. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Rückstellung beträgt 5 Jahre.

#### Sonstige Rückstellungen

Diese Rückstellungen haben eine voraussichtliche Laufzeit von 1 bis 5 Jahren.



## 31 Vertragsverbindlichkeiten

Die Vertragsverbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)	139	109
Gewerbeimmobilien	38	58
Dienstleistungen	-	3
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen</b>	<b>177</b>	<b>170</b>

Die Entwicklung der Vertragsverbindlichkeiten lässt sich wie folgt spezifizieren:

	2021
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>170</b>
Zuführungen	237
Rückgang	(230)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>7</b>
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>177</b>

Bei den Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 handelt es sich um noch auszuführende vertragliche Lieferverpflichtungen aus bereits erfassten Umsätzen. Für eine Spezifikation der gesamten vertraglichen Lieferverpflichtungen von BPD zum 31. Dezember 2021 siehe Abschnitt 3 Umsatzerlöse und sonstige Erträge.

Der Saldo der Vertragsverbindlichkeiten betrug per 1. Januar 2021 € 170 Mio. Der gesamte Betrag wurde in der Gewinn- und Verlust-Rechnung 2021 als Projektentwicklung erfasst.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 haben alle eine Laufzeit von unter 1 Jahr.

Ab dem Geschäftsjahr 2021 weisen wir die Entwicklung der Vertragsverbindlichkeiten aus. Die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2020 sind nicht verfügbar.

## 32 Laufende Steuerverbindlichkeiten

Die laufenden Steuerverbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Ertragssteuern	82	72
Umsatzsteuer	31	21
Sonstigen Steuern	2	1
<b>Summe laufende Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>115</b>	<b>94</b>

Die von BPD im Rahmen der Organschaft mit der Rabobank zu zahlenden Ertragssteuern wird innerhalb des Konzerns verrechnet. Es wurde entschieden, diese Position im Jahresabschluss als laufende Steuerverbindlichkeit auszuweisen.



### 33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Noch zu zahlende Zinsen	9	10
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten*	70	90
<b>Summe sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>79</b>	<b>100</b>

Der Saldo noch zu bezahlende Zinsen besteht vollständig aus Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen (Rabobank).

\* Ein Betrag von € 40 Mio., der im Jahresabschluss 2020 als sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen war, wurde in Rückstellungen umkategorisiert. Eine genauere Erläuterung finden Sie in Abschnitt 30 Rückstellungen.

# Sonstige Informationen

## 34 Außerbilanzielle Verpflichtungen

BPD hat bedingte und unbedingte Verpflichtungen, die aus gewährten Garantien resultieren, und ist darüber hinaus eine Reihe weiterer außerbilanzieller Verpflichtungen

im Zusammenhang mit laufenden Projekten eingegangen.

### Bedingte und unbedingte Verpflichtungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2021	2020
Eventualverbindlichkeiten aus gewährten Garantien	484	525
Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen Konzerngarantien	139	209
Eventualverbindlichkeiten betreffend Grundstücke	516	413
Unbedingte Verbindlichkeiten aus Grundstücken	136	62
Verbindlichkeiten Dritter betreffend Wohnungsbau	532	452
Verbindlichkeiten Dritter betreffend Gewerbeimmobilien	20	45
<b>Summe Eventualverbindlichkeiten</b>	<b>1.827</b>	<b>1.706</b>

Ein Großteil der Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen (Konzern-)Garantien wird mit Beendigung des Projekts hinfällig, ohne dass es zu einer vollständigen oder teilweisen Zahlung kommt. Dies bedeutet, dass die dargestellten Beträge nicht die erwarteten zukünftigen Cashflows widerspiegeln. Es gibt keine Vermögenswerte, die verpfändet oder als Sicherheit überlassen wurden. Eine gesamtschuldnerische Haftung für Verpflichtungen von Joint Ventures mit Dritten wird in der Bilanz nur berücksichtigt, wenn und insoweit die Finanzlage eines oder mehrerer Partner des Joint Ventures dazu Anlass gibt. Rechtliche Ansprüche werden als Rückstellungen erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass die Abwicklung zu einem Abfluss von Mitteln führt und eine zuverlässige Schätzung des erwarteten Abflusses vorgenommen werden kann.

Darüber hinaus sind gegenüber BPD keine (2020: € 3 Mio.) rechtliche Ansprüche geltend gemacht worden, deren Abwicklung zu einem Mittelabfluss führen kann, der jedoch als nicht wahrscheinlich angesehen wird.

### Die Eventualforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

BPD hat mit mehreren Käufern Kaufstartverträge geschlossen, bei denen die Käufer einen bedingten Nachlass auf den Kauf der Wohnimmobilie erhalten. Der Käufer zahlt den Nachlass zurück, wenn er die Immobilie verkauft, wobei die Höhe der Rückzahlung auch vom Verkaufserlös des Käufers abhängt. Der kumulierte Nachlass, der zum 31. Dezember 2021 aus den Kaufstartverträgen gewährt war, beträgt € 10 Mio. (2020: € 11 Mio.)

### Gesamtschuldnerische Haftung der Organschaft gegenüber den Finanzbehörden

Mehrere Unternehmen innerhalb des Konzerns sind für Zwecke der Ertragssteuern und der Umsatzsteuer in einer Organschaft unter der Leitung der Rabobank miteinander verbunden. Nach dem Steuereinzugsengesetz haften die Gesellschaften und die mit ihnen verbundenen Unternehmen jeweils gesamtschuldnerisch für die von der Organschaft geschuldeten Steuern.



## 35 Beizulegender Zeitwert

Die folgende Tabelle zeigt den beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten (einschließlich derjenigen, die nicht zum beizulegenden Zeitwert im Jahresabschluss erfasst sind). Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der aus dem Verkauf eines Vermögenswertes erzielt würde

oder der gezahlt werden würde, um eine Verpflichtung in einer geordneten Transaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag zu übertragen. Das Kreditportfolio wird als Finanzanlagevermögen betrachtet.

Die folgende Tabelle zeigt den beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten:

	2021		2020	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	2	2	2	2
Langfristige Forderungen	70	70	89	89
Kurzfristige Forderungen	42	42	49	49
Liquide Mittel	113	113	56	56
<b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>	<b>227</b>	<b>227</b>	<b>196</b>	<b>196</b>

	2021		2020	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Langfristige Verbindlichkeiten	777	797	558	627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	459	432	553	563
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>1.236</b>	<b>1.229</b>	<b>1.111</b>	<b>1.190</b>

### Beizulegender Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Bei variabel verzinslichen Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird angenommen, dass der beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen Forderungen, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird durch Abzinsung der vertraglichen Cashflows mit dem aktuellen Marktzinssatz für ähnliche Kredite und Darlehen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert von festverzinslichen Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, wird durch Abzinsung der vertraglichen Cashflows mit dem aktuellen

Marktzinssatz für ähnliche Verpflichtungen ermittelt. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Vermögenswerten, die im Jahresabschluss zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, wird in Abschnitt 2.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erläutert. Die auf finanzielle Vermögenswerte entfallenden Zinsen (zum Bilanzstichtag) sind im Buchwert der finanziellen Vermögenswerte enthalten.

Der beizulegende Zeitwert von nicht-finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wie Immobilien, Betriebsmittel, Vorauszahlungen und nicht-zinsgebundene Rechnungsabgrenzungsposten ist in der Tabelle nicht enthalten.



Die folgenden Tabellen zeigen die Bewertungsmethoden, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten angewendet wurden. Hierbei werden drei Kategorien unterschieden:

- Kategorie I:** Bewertung auf der Basis von notierten Marktpreisen;
- Kategorie II:** Bewertung auf der Basis von Bewertungsmethoden unter Zugrundelegung von Annahmen, die durch Marktpreise oder Marktzinsen gestützt werden; und
- Kategorie III:** Bewertung auf der Basis von Bewertungsmethoden mit Annahmen, die nicht vollständig durch Marktpreise oder Marktzinsen gestützt werden.

**Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2021:**

	Beizulegender Zeitwert			Summe
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	-	-	2	2
Langfristige Forderungen	-	70	-	70
Kurzfristige Forderungen	-	42	-	42
Liquide Mittel	-	113	-	113
<b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>	<b>-</b>	<b>225</b>	<b>2</b>	<b>227</b>

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten	-	797	-	797
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	432	-	432
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>1.229</b>	<b>-</b>	<b>1.229</b>

**Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2020:**

	Beizulegender Zeitwert			Summe
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	-	-	2	2
Langfristige Forderungen	-	89	-	89
Kurzfristige Forderungen	-	49	-	49
Liquide Mittel	-	56	-	56
<b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>	<b>-</b>	<b>194</b>	<b>2</b>	<b>196</b>

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten	-	627	-	627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	563	-	563
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>-</b>	<b>1.190</b>	<b>-</b>	<b>1.190</b>

Die finanziellen Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert in Kategorie III beziehen sich auf einige Beteiligungen an Unternehmen, in denen BPD keinen wesentlichen Einfluss ausübt und die nicht börsennotiert sind.



## 36 Honorare gemäß Artikel 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande

(x € 1.000)	2021	2020
Jahresabschlussprüfung	922	917
Sonstige Aufträge	491	194
<b>Summe Honorare</b>	<b>1.413</b>	<b>1.111</b>

Die vorgenannten Honorare beziehen sich auf die bei der Gesellschaft und bei den in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und externen Wirtschaftsprüfern gemäß Artikel 1 Abs. 1 des niederländischen Gesetzes über die Kontrolle von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties – Wta) durchgeführten Tätigkeiten und auf die in Rechnung gestellten Honorare

des gesamten Netzwerks, dem die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angehört.

Diese Honorare beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021, unabhängig davon, ob die Arbeiten bereits im Geschäftsjahr durchgeführt wurden. Für die Jahresabschlussprüfung 2021 beläuft sich der Betrag für PricewaterhouseCoopers Accountants auf € 800.000 (2020: € 789.000).

## 37 Vergütung der Geschäftsführung

Das Managing Board, dessen Mitglieder zusammen als Key-Management bezeichnet werden, sind auf Seite 7 des Geschäftsberichts aufgeführt.

Im Jahr 2021 beliefen sich die Bezüge des Managing Board und seiner Rechtsvorgänger auf € 1,8 Mio. (2020: € 1,6 Mio.).

**Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten und besteht aus:**

(x € 1.000)	2021	2020
Kurzfristige Personalvergütungen	1.470	1.258
Pensionspläne	85	83
Sonstige langfristige Personalvergütungen	233	224
<b>Summe Vergütung der Geschäftsführung</b>	<b>1.788</b>	<b>1.565</b>

Es wurden keine Darlehen an die Geschäftsführung gewährt (2020: keine).

## 38 Risikomanagement

### 38.1 Governance

Das Managing Board von BPD ist gemeinsam für das Risikoprofil von BPD unter Anwendung eines Risk Appetite Statement (RAS) verantwortlich. Das RAS definiert den Risikograd, den BPD bereit ist einzugehen, um ihre Zielsetzungen zu realisieren. Konkret bedeutet dies, dass die Risikobereitschaft für jede

Risikokategorie zunächst qualitativ und anschließend mit quantitativen Standards ermittelt wird.

Bei der Feststellung der Risikobereitschaft und der Festlegung der Risikomanagementpolitik wird Das Managing Board von der Gesellschafterversammlung beaufsichtigt.



### 38.2 Finanzinstrumente

Entwicklung, Besitz und Finanzierung von Immobilien sind kapitalintensiv. Ein wesentlicher Teil des Ergebnisses von BPD wird daher durch den effizienten und risikobewussten Einsatz einiger – relativ einfacher – Finanzinstrumente bestimmt. Die Wahl der Finanzierungsmethode wird im Wesentlichen durch die Laufzeit, für die die Mittel benötigt werden, und durch die Zinssensitivität des Wertes einer Investition oder eines Portfolios, für die bzw. das die Mittel verwendet werden, bestimmt. BPD setzt keine Derivate oder Zinsswaps ein. Auch andere (komplexere) Finanzinstrumente werden von BPD nicht eingesetzt.

### 38.3 Messung, Standardisierung und Berichterstattung

Das Risikomanagement stellt sicher, dass alle relevanten Risiken der Aktivitäten konsistent gemessen, begrenzt und kontrolliert werden. Dies geschieht durch die Bewertung der Risiken anhand der zu diesem Zweck erstellten Risikopolitik und der festgestellten Risikobereitschaft. Die Risikopolitik leitet sich aus der Politik der Rabobank ab und ist für das Markt- und Kreditrisiko, das Bilanzrisiko, das operationelle Risiko und die Produktgenehmigung festgelegt. Über das Risikomanagement wird der Gesellschafterversammlung mindestens einmal im Quartal Bericht erstattet. Außerdem wird eine direkte Verbindung zum Risikomanagement der Rabobank unterhalten. Die Politik und die Position von BPD in Bezug auf die Risikokategorien werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

### 38.4 Marktrisiko

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass die Veränderung von Marktvariablen aufgrund von Veränderungen des allgemeinen wirtschaftlichen Umfelds zu Gewinnen oder Verlusten aus gehaltenen Positionen führt. BPD ist auf dem Immobilienmarkt und mit ihren Refinanzierungstätigkeiten bei der Rabobank auf dem Geld- und Kapitalmarkt aktiv. Eine Quantifizierung des Marktrisikos an den Geld- und Kapitalmärkten ist in Abschnitt 38.5 Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiko enthalten. BPD gliedert ihre Positionen auf dem Immobilienmarkt in 'Immobilien in Entwicklung' und 'Immobilien unter Verwaltung'.

Die Entscheidung, in jede dieser Kategorien zu investieren oder Objekte aus dem Bestand zu veräußern, wird auf der Grundlage einer mehrstufigen Genehmigungsstruktur und der Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten getroffen. Eine 'Customer Due Diligence (CDD)'-Untersuchung ist ein integraler Bestandteil der Risikoanalyse.

BPD kann im Rahmen des eigenen Mandats genehmigen, während die umfangreichsten Investitionen der Genehmigung des Immobilieninvestitionsausschusses (Vastgoed Investeringscommissie – VIC) bedürfen. Diese Genehmigungsstruktur wird jährlich bewertet.

#### Marktrisiko von Immobilien

Wertminderungen auf dem Immobilienmarkt haben unmittelbare Auswirkungen auf den 'direkten' Immobilienbesitz von BPD. Unter 'direktem' Immobilienbesitz versteht man das Grundstücksportfolio, unverkaufte Immobilien im Bau, unverkaufte, aber bereits fertig gestellte Immobilien und bewirtschaftete Immobilien. Per 31. Dezember 2021 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf € 1.871 Mio. (2020: € 1.781 Mio.).

#### Marktrisiko von finanziellen Vermögenswerten

BPD hat auch 'indirekten' Immobilienbesitz, da in einigen Fällen eine Beteiligung an Investmentfonds mit Immobilien als Basiswert besteht. Zum 31. Dezember 2021 belief sich der Umfang dieses Portfolios mit Beteiligungen auf € 2 Mio. (2020: € 2 Mio.). Beteiligungen an Fonds, für die kein aktiver Markt besteht, werden auf der Grundlage des Nettoinventarwerts bewertet.

### 38.5 Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiko

#### Zinsrisiko

Das Zinsrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Ergebnisses oder des Wertes eines Unternehmens infolge von Schwankungen an den Zinsmärkten. Das Zinsrisiko lässt sich in Bezug auf Wert- und Ertragseffekte quantifizieren. Die Sensitivität des Wertes des Eigenkapitals von BPD gegenüber Zinsänderungen wird in der 'modified duration' des Eigenkapitals ausgedrückt. BPD ist bekannt, welche Annahmen den Berechnungen zugrunde liegen. Die Entwicklung dieser Kennzahl wird deshalb von Monat zu Monat sorgfältig beobachtet, wobei die genehmigten Annahmen so konstant wie möglich gehalten werden. Die



'modified duration' des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2021 betrug 2,0 (2020: 2,4). Ein paralleler Anstieg der Zinskurve um 100 Basispunkte für diese Position zum 31. Dezember 2021 führt zu einer Verminderung des Eigenkapitalwertes um € 20 Mio. (2020: € 23 Mio.). Für diese Wertveränderung wurde ein Duration-Limit festgelegt. BPD ist deutlich unter diesem Limit geblieben.

### Währungsrisiko

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass sich der Wechselkurs einer Fremdwährung so ändert, dass sich der Wert einer Forderung oder einer Verbindlichkeit, die auf diese Fremdwährung lautet, negativ ändert. Zum 31. Dezember 2021 (ebenso zum Ende von 2020) verfügte BPD über sehr begrenzte Fremdwährungspositionen.

Die Zinsmarge und das sonstige Ergebnis, die Wechselkursschwankungen unterliegen, sind nicht wesentlich. Daher werden diese Positionen nicht abgesichert.

### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass BPD eigenen

Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen kann.

Dabei kann es sich um Zins- und Tilgungsverpflichtungen für laufende Verbindlichkeiten, aber auch um Investitionen aufgrund von Immobilien handeln, wie z. B. Bauraten bei der Immobilienentwicklung. BPD refinanziert sich bei der Rabobank, die aufgrund ihrer Bonität einen guten Zugang zu den Geld- und Kapitalmärkten hat. Jährlich wird der Finanzierungsbedarf für das kommende Jahr geschätzt, auf dessen Grundlage mit der Rabobank ein Limit vereinbart wird.

Die Analyse der Refinanzierungsverpflichtung erfordert ein Verständnis der Cashflows. Neben den Nominalbeträgen und den aufgelaufenen Zinsen der Verbindlichkeiten tragen auch zukünftige Kuponzahlungen zur Beurteilung der Liquiditätslage von BPD bei. Die folgende Tabelle gliedert all diese Verbindlichkeiten mit Bezug auf Finanzinstrumente von BPD undiskontiert nach ihrer liquiditätstypischen Laufzeit auf der Grundlage der Restlaufzeit vom Bilanzstichtag bis zum ersten angemessenen vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermin.

#### Vertraglich vereinbarte Fälligkeit der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021:

	Sofort fällig	Weniger als 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Darlehen	-	-	-	682	95	777
Leasingverbindlichkeiten	-	8	5	14	3	30
Kurzfristige Darlehen	14	56	389	-	-	459
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>14</b>	<b>64</b>	<b>394</b>	<b>696</b>	<b>98</b>	<b>1.266</b>

#### Vertraglich vereinbarte Fälligkeit der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020:

	Sofort fällig	Weniger als 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	1 - 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
<b>Verbindlichkeiten</b>						
Langfristige Darlehen	-	-	-	503	55	558
Leasingverbindlichkeiten	-	8	6	13	4	31
Kurzfristige Darlehen	44	176	333	-	-	553
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>44</b>	<b>184</b>	<b>339</b>	<b>516</b>	<b>59</b>	<b>1.142</b>



### 38.6 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass BPD Verluste entstehen, die sich unmittelbar aus der Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen durch Vertragspartner ergeben. Die Genehmigung von Kreditrisiken erfolgt über eine mehrstufige Genehmigungsstruktur und auf der Basis einer Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten.

Ergänzend zu der Beurteilung von Kreditrisiken hat BPD solide Verfahren im Rahmen der Customer-Due-Diligence-Vorschriften (CDD-Vorschriften) etabliert.

### Maximale Kreditrisikoposition

Die folgende Tabelle zeigt das maximale Kreditrisiko je finanziellen Vermögenswert. Die Position wird ohne die mildernden Auswirkungen von Netting-Vereinbarungen und erhaltenen Sicherheiten ausgewiesen. Die nachstehenden Werte entsprechen den Buchwerten der ausgewiesenen Vermögenswerte, da dieser Wert die maximale Kreditrisikoposition am besten widerspiegelt. In der folgenden Tabelle sind nur finanzielle Vermögenswerte dargestellt.

#### Maximale Kreditrisikoposition:

	2021	2020
Langfristige Forderungen	70	89
Kurzfristige Forderungen	42	49
<b>Summe maximale Risikoposition aus offenen Forderungen</b>	<b>112</b>	<b>138</b>

Die Konzentration von Kreditrisiken im Wohnungsbausektor ist den Aktivitäten und der Marktposition von BPD inhärent.

### Sicherheiten

BPD gewährt Kredite an Projektgesellschaften, an denen BPD sich selbst beteiligt. Die Politik von BPD sieht vor, vor der Kreditvergabe angemessene Sicherheiten zu verlangen.

Die Hauptform der Sicherheiten, die BPD akzeptiert, sind Hypothekensicherheiten. Die Wertentwicklung der als Sicherheit erlangten Immobilien ist Teil einer Revisionspolitik, bei der alle Aspekte einer Kreditgewährung, die zum Kreditrisiko beitragen, regelmäßig überprüft werden. Garantien werden BPD auch als Sicherheit gegeben. Dabei handelt es sich in der Regel um Rückbürgschaften,

die von Kooperationspartnern eingeholt werden, um einen Teil einer von BPD gegenüber dem Vertragspartner des Kooperationszusammenschlusses geleisteten Garantie auszugleichen.

### Kreditqualität

Das Kreditportfolio von BPD besteht in den meisten Fällen aus Krediten an von BPD selbst verwalteten Unternehmen, wie z. B. Projektgesellschaften, bei denen BPD gemeinsam mit einem Partner Immobilien entwickelt und die Verwaltung von BPD übernommen wird. Das bedeutet, dass viel mehr und früher Einblick in die Finanzlage des Kreditnehmers besteht, als wenn der Kredit einer vollständig externen Partei, wie beispielsweise einer Bank, gewährt worden wäre.



## Qualität der ausstehenden Kredite:

	Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt			Wertberichtigt	Summe
	Sehr hohe Qualität	Hohe Qualität	Normale Qualität		
<b>Finanzforderungen</b>					
Langfristige Forderungen	3	-	67	-	70
Kurzfristige Forderungen	16	-	26	-	42
<b>Per 31. Dezember 2021</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>93</b>	<b>-</b>	<b>112</b>

	Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt			Wertberichtigt	Summe
	Sehr hohe Qualität	Hohe Qualität	Normale Qualität		
<b>Finanzforderungen</b>					
Langfristige Forderungen	21	-	68	-	89
Kurzfristige Forderungen	6	-	43	-	49
<b>Per 31. Dezember 2020</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>-</b>	<b>138</b>

In den Jahren 2021 und 2020 standen keine Kredite aus, die abgelaufen, aber nicht wertberichtigt waren.

Der Buchwert der wertgeminderten Kredite vor Wertminderung beträgt null (2020: null). Der beizulegende Zeitwert der Sicherheiten der wertgeminderten Kredite beträgt null (2020: null). Die Sicherheiten waren in allen Fällen Immobilien.

### 38.7 Operationelles Risiko

Das operationelle Risiko ist das Risiko von Verlusten aufgrund der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Prozessen, menschlichen Verhaltensweisen und Systemen oder durch externe Ereignisse. Dazu gehört auch die Messung der Auswirkungen von Auslassungen in den Bereichen betriebliche Kontinuität, Informationssicherheit, rechtliche Angelegenheiten, Steuern, Compliance, Governance und Reputationsmanagement.

BPD begrenzt diese Risiken durch eine klare und konkrete Politik sowie logische Verfahren für die betrieblichen Prozesse.

Die Risiken im operativen Geschäft werden regelmäßig inventarisiert und in Risikoindikatoren umgesetzt, die eine Überwachung des Risikogrades ermöglichen. Die Festlegung von Kontrollmaßnahmen und die Prüfung der Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Betriebsführung im weitesten Sinne sind Gegenstand eines 'Business Control Framework'.

BPD erstellt vierteljährlich Dashboards, die Einblicke in Auslassungen beim Testen von Kontrollen innerhalb der betrieblichen Prozesse, in die Position der Risikoindikatoren und in die Klassifizierung von betrieblichen Störungen geben. Darüber hinaus geben sie Einblicke in das Verhältnis zur Risikoneigung ('risk appetite') von BPD im Hinblick auf operationelle Risiken, in die Qualität des Rahmens für das Management der operationellen Risiken und in die Auswirkungen auf das wirtschaftliche Kapital für operationelle Risiken. Auch die Managementberichterstattung befasst sich mit nicht-finanziellen Risiken und der diesbezüglichen Risikobereitschaft von BPD.



### 39 Nahestehende Unternehmen und Personen

Die BPD nahestehenden Unternehmen und Personen sind die Tochtergesellschaften, Joint Ventures, assoziierte Unternehmen und die Geschäftsführung (siehe 37 Vergütung der Geschäftsführung), die letztendliche Muttergesellschaft Rabobank sowie andere bedeutende assoziierte Unternehmen der Rabobank.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit schließt BPD eine Reihe von Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen ab. Diese Transaktionen werden zu kommerziellen Bedingungen und zu marktüblichen Konditionen durchgeführt. Gemäß IAS 24.4 werden

Transaktionen innerhalb von BPD im Konzernjahresabschluss nicht ausgewiesen.

In den Jahren 2021 und 2020 wurden keine Wertberichtigungen für Forderungsausfälle bei Krediten an nahestehende Unternehmen und Personen gebildet.

Die Transaktionen in den Jahren 2021 und 2020 und die ausstehenden Beträge zum Jahresende 2021 und 2020 zwischen BPD einerseits und der Rabobank, den Joint Ventures, den assoziierten Unternehmen und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen andererseits werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

	Jahr	Verkäufe an nahestehende Unternehmen und Personen	Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen	Forderungen gegen nahestehende Unternehmen und Personen	Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen
<b>Nahestehende Unternehmen und Personen</b>					
Rabobank *	2021	-	22	80	1.138
Rabobank *	2020	-	24	49	966
Joint Ventures	2021	42	60	87	10
Joint Ventures	2020	29	49	121	13
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen **	2021	59	-	1	-
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen **	2020	82	-	1	-

\* Verkäufe an die und Käufe von der Rabobank, die in der obigen Tabelle aufgeführt werden, betreffen die Zinserträge von Forderungen gegen die Rabobank und die Zinsaufwendungen von durch die Rabobank gewährten Finanzierungen. Zusätzlich zu den oben genannten Beträgen wurde im Jahr 2021 eine Dividende von € 100 Mio. an die Rabobank gezahlt (2020: € 200 Mio.).

\*\* Zu den sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen gehören verbundene Immobiliengesellschaften und verschiedene mit der Rabobank assoziierte Unternehmen wie z. B. Achmea.

### 40 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die die Zahlen für 2021 beeinflussen.

### 41 Ergebnisverwendung 2021

Der Gewinn von € 169 Mio. (2020: € 162 Mio.) wurde vollständig dem Eigenkapital gutgeschrieben.



# Einzeljahresabschluss

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Einzeljahresabschluss von BPD wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande erstellt. BPD erstellt den Konzernabschluss gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Für den Einzeljahresabschluss wurden dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den Konzernabschluss gemäß dem Wahlrecht von Artikel 362.8 von Teil 9, Buch 2, des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande angewandt.

Tochtergesellschaften und gemeinschaftlich geführte Unternehmen (zusammen als 'Beteiligungen an Konzerng-

esellschaften' bezeichnet) werden mit ihrem Nettoinventarwert bewertet, der auf der Grundlage der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ermittelt wird.

Auf der Grundlage der in Artikel 402 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande vorgesehenen Option nimmt BPD eine verkürzte Gewinn-und-Verlust-Rechnung in den Einzeljahresabschluss auf.

## **Bei der Erstellung des Jahresabschlusses angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss lautet in Euro, gerundet auf die nächste Million, sofern nicht anders angegeben. Der Euro ist die Berichts- und funktionale Währung von BPD.

# Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

2021

2020

Ergebnis assoziierte Unternehmen nach Steuern	179	171
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	(10)	(9)
<b>Ergebnis</b>	<b>169</b>	<b>162</b>

# Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)

Per 31. Dezember

(x € 1 Mio.)

Erläuterung

2021 2020

## Anlagevermögen

Immobilien und Betriebsmittel		1	2
Assoziierte Unternehmen	A	819	759
Vermögenswerte aus Nutzungsrechten		9	11
Langfristige Forderungen	B	1.417	1.242
Latente Steuerforderungen		2	3
		<b>2.248</b>	<b>2.017</b>

## Umlaufvermögen

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1	-
Liquide Mittel	C	12	-
		<b>13</b>	<b>-</b>

<b>Summe Aktiva</b>		<b>2.261</b>	<b>2.017</b>
---------------------	--	--------------	--------------

## Eigenkapital

D

Grundkapital		23	23
Agio-Rücklage		468	468
Gesetzliche Rücklage assoziierte Unternehmen		104	43
Sonstige Rücklagen		305	304
Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis		169	162
		<b>1.069</b>	<b>1.000</b>

## Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten	E	716	503
Leasingverbindlichkeiten		8	10
Langfristige Rückstellungen		4	4
		<b>728</b>	<b>517</b>

## Kurzfristige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten	E	406	456
Kurzfristige Rückstellungen		-	-
Leasingverbindlichkeiten		2	-
Laufende Steuerverbindlichkeiten		42	25
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		14	19
		<b>464</b>	<b>500</b>

<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>1.192</b>	<b>1.017</b>
--------------------------------	--	--------------	--------------

<b>Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b>		<b>2.261</b>	<b>2.017</b>
---	--	--------------	--------------

# Erläuterungen zur Einzelbilanz

## A. Assoziierte Unternehmen

Der Buchwert von Joint Ventures und assoziierten Unternehmen hat sich wie folgt entwickelt:

(x € 1 Mio.)	2021	2020
Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)	759	628
Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen für Joint Ventures enthalten)	-	-
<b>Stand per 1. Januar</b>	<b>759</b>	<b>628</b>
Investitionen	-	-
Abgänge	-	-
Ergebnisse	179	171
Dividenden/Kapitalrückzahlungen	(120)	(40)
<b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>	<b>59</b>	<b>131</b>

Bestehend aus:

Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)	819	759
Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen für Joint Ventures enthalten)	(1)	-
<b>Stand per 31. Dezember</b>	<b>818</b>	<b>759</b>

## B. Langfristige Forderungen

In dieser Position sind alle Forderungen gegen Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Zum Jahresende 2021 waren Darlehen in Höhe von € 1.417 Mio. an Konzerngesellschaften gewährt (2020: 1.242 €). Die Verzinsung der Forderungen ist variabel. Der durchschnittliche Zinssatz für 2021 betrug 1,16 % (2020: 1,25 %). Aufgrund des variablen Marktzinssatzes der Forderungen weicht der beizulegende Zeitwert nicht vom Buchwert ab.

## C. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

## D. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2021 unterhielt die Gesellschaft eine gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen in Höhe von € 104 Mio. (2020: € 43 Mio.) für positive Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und direkte Wertsteigerungen, die nicht ausgeschüttet werden können.

### Ergebnisverwendung:

In Erwartung der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung schlägt die Geschäftsführung vor, das Ergebnis 2021 in Höhe von € 169 Mio. in die allgemeine Rücklage einzustellen und eine Dividende von € 100 Mio. zu Lasten der sonstigen Rücklagen auszuschütten.



Die Entwicklung des Eigenkapitals lässt sich wie folgt spezifizieren:

(x € 1 Mio.)	Grundkapital	Agio-Rücklage	Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis	Gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
<b>Stand per 1. Januar 2021</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>43</b>	<b>304</b>	<b>1.000</b>
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(162)	-	162	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	169	-	-	169
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-
<b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>169</b>	<b>43</b>	<b>466</b>	<b>1.169</b>
Dividendenausschüttung*	-	-	-	-	(100)	(100)
Sonstige Veränderungen	-	-	-	61	(61)	-
<b>Stand per 31. Dezember 2021</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>169</b>	<b>104</b>	<b>305</b>	<b>1.069</b>
<b>Stand per 1. Januar 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>116</b>	<b>44</b>	<b>386</b>	<b>1.037</b>
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(116)	-	116	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	162	-	-	162
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-
<b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>44</b>	<b>502</b>	<b>1.199</b>
Dividendenausschüttung*	-	-	-	-	(200)	(200)
Sonstige Veränderungen	-	-	-	(1)	2	1
<b>Stand per 31. Dezember 2020</b>	<b>23</b>	<b>468</b>	<b>162</b>	<b>43</b>	<b>304</b>	<b>1.000</b>

\* Die Dividendenausschüttung je Anteil im Jahr 2021 beträgt 2.221 € (2020: € 4.442).



#### **E. Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten**

Diese Posten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften. Der durchschnittliche Zinssatz für 2021 für die Verbindlichkeiten war 2,04 % (2020: 2,30 %). Es wurden keine Sicherheiten gestellt.

#### **F. Außerbilanzielle bedingte Regelungen und Verpflichtungen**

Die Gesellschaft ist für Zwecke der Ertrags- und der Umsatzsteuer Teil einer Organschaft unter der Leitung der Rabobank. Nach dem Steuereinzahlungsgesetz haften die Gesellschaften und die mit ihnen verbundenen Unternehmen jeweils gesamtschuldnerisch für die von der Organschaft geschuldeten Steuern.

#### **G. Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die die Zahlen für 2021 beeinflussen.



## Wichtigste Beteiligungen an Konzerngesellschaften

*Sofern nicht anders angegeben, beträgt der Beteiligungsprozentsatz von BPD 100 %*

Die wichtigsten Beteiligungen an Konzerngesellschaften innerhalb von BPD sind nachfolgend dargestellt:

BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam;  
BPD Immobilienentwicklung GmbH, Frankfurt am Main.

Eine vollständige Aufstellung aller Beteiligungen an Konzerngesellschaften gemäß den Artikeln 379 und 414 von Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande ist bei der Industrie- und Handelskammer hinterlegt.

Gemäß Artikel 403, Teil 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande ist eine beträchtliche Anzahl der niederländischen Konzerngesellschaften von BPD von der Einreichung ihrer Jahresabschlüsse bei der Industrie- und Handelskammer befreit. Für diese Konzerngesellschaften wurden allgemeine Garantien abgegeben.

Amsterdam, 4. Mai 2022  
BPD Europe B.V.

Im Original unterzeichnet von:  
Ir. W.P. de Boer, CEO  
Drs. J.C. Kreikamp, CFRO  
Mr. G. Voorhorst, COO

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner der BPD Europe B.V.

## Vermerk über den im Geschäftsbericht aufgenommenen Jahresabschluss 2021

### Unser Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung:

- gibt den Konzernabschluss von BPD Europe B.V., zusammen mit seinem Tochtergesellschaften (die Gruppe) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Größe und Zusammensetzung der Eigenkapital des Konzerns zum 31 Dezember 2021 und des Ergebnisses und Cashflows für 2021, in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie darin übernommen wurden der Europäischen Union (EU-IFRS) und mit Titel 9, Boek 2 des in den Niederlanden geltenden Bürgerlichen Gesetzbuches (BW);
- gibt den Einzel vorgeschriebenen Jahresabschluss von BPD Europe B.V. (das Unternehmen) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Größe und Zusammensetzung des Vermögens der Gesellschaft zum 31 Dezember 2021 und des Ergebnisses für 2021 in Übereinstimmung mit Titel 9 Boek 2 des in den Niederlanden geltendes Bürgerliches Gesetzbuches (BW).

### Was wir überprüft haben

Wir haben den in diesem Geschäftsbericht enthaltenen Jahresabschluss 2021 von BPD Europe B.V., Amsterdam, geprüft. Der Jahresabschluss umfasst den Konzernabschluss der Gruppe und der Einzeljahresabschluss.

Der Konzernabschluss besteht aus:

- die Konzernbilanz zum 31 Dezember 2021;
- folgende Aufstellungen für 2021: die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernkapitalflussrechnung; und
- dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

Der Einzeljahresabschluss besteht aus:

- der Einzelbilanz zum 31 Dezember 2021;
- der Einzel Gewinn- und Verlustrechnung für 2021; und
- dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

Der Rahmen für die Finanzberichterstattung, der zur Erstellung des Konzernabschlusses verwendet sind EU-IFRS und die relevanten Bestimmungen von Titel 9, Boek 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches. Der Rahmen für die Finanzberichterstattung, der zur Erstellung des Einzeljahresabschluss verwendet sind Titel 9, Boek 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches.

### Grundlage für unser Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit niederländischem Recht unter Beachtung der niederländischen Prüfungsgrundsätze durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Grundsätzen sind im Abschnitt 'Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Abschlusses' beschrieben.

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, P.O. Box 90357, 1006 BJ Amsterdam  
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

'PwC' ist die Marke, unter der PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) und andere Gesellschaften handeln und Dienstleistungen erbringen. Auf diese Dienstleistungen sind allgemeine Geschäftsbedingungen anwendbar, die unter anderem Haftungsklauseln enthalten. Lieferungen an diese Gesellschaften unterliegen allgemeinen Einkaufsbedingungen. Auf [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl) finden Sie weitere Informationen über diese Gesellschaften, darunter die allgemeinen (Einkaufs-)Bedingungen, die auch bei der Handelskammer in Amsterdam hinterlegt sind.



Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

### **Unabhängigkeit**

Wir sind von BPD Europe B.V. unabhängig in Übereinstimmung mit der Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta, Gesetz über die Aufsicht von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften), der Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO, die Vorschriften für Wirtschaftsprüfer in Bezug auf die Unabhängigkeit) und sonstigen Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden, die für unsere Prüfung relevant sind. Darüber hinaus haben wir die 'Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA, die niederländischen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften)' beachtet.

### **Erklärung über die im Geschäftsbericht aufgenommenen sonstigen Informationen**

Der Geschäftsbericht enthält auch andere Informationen. Dies betrifft alle Angaben im Geschäftsbericht außer den Jahresabschluss und unseren Prüfungsvermerk darüber.

Aufgrund der unten aufgeführten Arbeiten, sind wir der Meinung, dass die sonstigen Informationen:

- mit dem Jahresabschluss vereinbar sind und keine wesentlichen Unstimmigkeiten enthalten;
- alle Informationen enthalten, die aufgrund von Titel 9, Boek 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches vorgeschrieben sind in dem Lagebericht und andere Informationen

Wir haben die sonstigen Informationen gelesen und haben auf der Grundlage unserer Kenntnisse und unseres Verständnisses, das wir aus der Prüfung des Jahresabschlusses oder auf andere Weise erhalten haben, gewürdigt, ob die sonstigen Informationen wesentliche Abweichungen enthalten.

Mit den von uns durchgeführten Arbeiten sind wir den Anforderungen von Titel 9, Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches und dem Niederländischen

Grundsatz 720 nachgekommen. Diese Arbeiten besitzen nicht den gleichen Tiefgang wie unsere Prüfungsarbeiten bei dem Jahresabschluss.

Das Management ist verantwortlich für die Aufbereitung der sonstigen Informationen einschließlich des Lageberichts und andere Informationen in Übereinstimmung mit Titel 9, Boek 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

### **Beschreibung der Verantwortlichkeiten in Bezug auf den Jahresabschluss**

#### **Verantwortlichkeiten des Managements für den Jahresabschluss**

Das Management ist verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit Titel 9 Boek 2 BW. In diesem Zusammenhang ist das Management verantwortlich für die internen Kontrollen, die das Management als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Abschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Abschlusses ist das Management dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, das Management beabsichtigt entweder, die Gesellschaft zu liquidieren oder Unternehmenstätigkeiten einzustellen bzw. hat keine realistische Alternative dazu. Das Management muss die Ereignisse und Umstände, die zu erheblichem Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit führen, im Jahresabschluss erläutern.

#### **Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Abschlusses**

Unsere Verantwortlichkeit ist es, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise für unser Prüfungsurteil erlangen.



Unsere Prüfung erfolgt mit einem hohen Maß, aber nicht mit absolutem Maß, an Sicherheit; sie gibt aber keine Garantie dafür, dass alle wesentlichen falschen Darstellungen und dolosen Handlungen stets aufgedeckt werden.

Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen. Die Wesentlichkeit beeinflusst die Art, den Zeitpunkt und den Umfang unserer Prüfungshandlungen und unsere Beurteilung der Auswirkungen festgestellter Unstimmigkeiten auf unser Prüfungsurteil.

Eine nähere Beschreibung unserer Aufgaben ist im Anhang zu enthalten unseren Bestätigungsvermerk.

Amsterdam, 4 Mai 2022

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Niederländische Originalversion signiert von:

S. Herwig MSc LLM RA MRE MRICS



## **Anlage zu unserem Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2021 von BPD Europe B.V.**

Zusätzlich zu den Angaben in unserem Bestätigungsvermerk haben wir in diesem Anhang unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses näher erläutert und erläutert, was a bedeutet Kontrolle.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss**

Wir haben unsere Abschlussprüfung nach pflichtgemäßem Ermessen und mit kritischer Grundhaltung durchgeführt und die niederländischen Prüfungsstandards, ethischen Berufsgrundsätze und Unabhängigkeitsvorschriften beachtet. Unsere Prüfung umfasst darüber hinaus das:

- identifizieren und das Beurteilen der Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Abschluss, das Planen und das Ausführen von Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch das Erlangen von Prüfungsnachweisen, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten. Im Falle von wesentlichen falschen Darstellungen kann es zu betrügerischem Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigten Unvollständigkeiten, irreführenden Darstellungen bzw. dem Außerkraftsetzen interner Kontrollen kommen;
- gewinnen eines Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben;
- beurteilen der Angemessenheit der vom Management angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie der Vertretbarkeit der vom Management dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch das Management sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- beurteilen der Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben; sowie
- beurteilen, ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so stellt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.

Da wir die Gesamtverantwortung für unser Prüfungsurteil tragen, sind wir auch für die Leitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung verantwortlich. In diesem Zusammenhang haben wir Art und Umfang der Prüfungshandlungen festgelegt, die für Konzerneinheiten durchzuführen sind. Grundlage waren die Größe und / oder das Risikoprofil der Konzernunternehmen bzw. Transaktionen. Auf dieser Basis haben wir Konzerneinheiten ausgewählt, für die eine Prüfung oder prüferische Durchsicht der gesamten Finanzinformationen oder bestimmter Geschäftsvorfälle oder Abschlussposten durchzuführen war.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung feststellen.



## Satzungsgemäße Bestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung

Die Satzungsbestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung lauten wie folgt:

### **Artikel 7.3 Gewinn und Verlust**

Die Gesellschafterversammlung ist befugt, den durch die Feststellung des Jahresabschlusses bestimmten Gewinn zu verwenden und Ausschüttungen zu beschließen, soweit das Eigenkapital die gesetzlich zu unterhaltenden Rücklagen übersteigt. Bei der Berechnung des auf jeden Anteil zu zahlenden Betrages wird nur der Betrag der Pflichtzahlungen auf den Nennwert der Anteile berücksichtigt.

Von den Bestimmungen des ersten Satzes dieses Absatzes kann durch Beschluss der Gesellschafterversammlung abgewichen werden.

Eine Entscheidung über eine Ausschüttung hat erst dann Wirkung, wenn die Geschäftsführung sie genehmigt hat. Die Geschäftsführung wird ihre Zustimmung nur verweigern, wenn sie weiß oder angemessenerweise vorhersehen sollte, dass die Gesellschaft nach der Ausschüttung nicht mehr in der Lage sein wird, ihre fälligen Verbindlichkeiten zu begleichen.



---

## Impressum

### *Herausgeber*

BPD Europe B.V.

### *Veröffentlichung*

Diese Veröffentlichung stellt den Geschäftsbericht von BPD Europe B.V. dar.

Dieser Bericht ist nur in digitaler Form verfügbar und kann unter [www.bpd.nl](http://www.bpd.nl) heruntergeladen werden

### *Realisierung*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Bekanntgabe*

Nach ihrer Feststellung werden der Jahresabschluss 2021, der Lagebericht und die sonstigen Informationen beim Handelsregister der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 hinterlegt.



Bosrijk, Eindhoven



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag



Energiepark, Leiden





Tuindershof, Pijnacker-Nootdorp



Fleur de Berlin, Berlin



Central & Park, Frankfurt