



Huysackers, Veldhoven



Hyde Park, Hoofddorp

Geschäftsbericht 2020



Fleur de Berlin, Berlin



Elix, Zeist



Bilk on Top, Düsseldorf



World Food Center, Ede



Reeve, Kampen



Geschäfts- bericht 2020

BPD Europe



bpd

bouwfonds property development

Inhalt Geschäftsbericht 2020

Vorwort	04
BPD Europe im Jahr 2020	06
Kennzahlen	06
Geschäftsleitung	07
Über BPD	08
Organigramm zum 31. Dezember 2020	09
Niederlassungen zum 31. Dezember 2020	10
Kennzahlen	11
Finanzpolitik und Ergebnis	12
Aufsicht	13
Marktentwicklungen 2020 und Ausblick 2021	15
Interne Entwicklungen	18
Risikokontrolle	26
Zukunft	32
Jahresabschluss	34
Sonstige Angaben	96

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 grey 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

2020

BPD Europe



Für BPD Europe war 2020 ein Jahr mit einer starken Performance. Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland haben wir abermals starke finanzielle und operative Ergebnisse erzielt. Insgesamt hat BPD rund 8.900 Wohnungstransaktionen in Hunderten von (Teil-) Projekten, verteilt auf ca. 250 Gemeinden in den Niederlanden und in Deutschland, realisiert. Seit 1946, dem Jahr unserer Gründung, haben wir mittlerweile insgesamt mehr als 365.000 Wohnungen gebaut.

Im vergangenen Jahr hatte das Corona-Virus in den Niederlanden und in Deutschland nur begrenzte Auswirkungen auf unsere Organisation, hauptsächlich aufgrund

der Notwendigkeit, von zu Hause aus zu arbeiten. Die Corona-Krise hat sich ironischerweise nicht auf den Verkauf von Wohnimmobilien in den Niederlanden ausgewirkt. Die Ursache dessen ist der enorme Wohnungsmangel, der bis zum Jahr 2022 auf 400.000 Wohnungen ansteigen wird, was 5 % des gesamten niederländischen Wohnimmobilienbestands entspricht. Darüber hinaus stellen wir zunehmende Verzögerungen bei Planungsverfahren fest. Das *Sankt-Florian-Effekt-Prinzip* beginnt, alltäglich zu werden. Dies gilt erst recht für den am dichtesten besiedelten Teil der Niederlande: die Randstad. Leider führt dies in den Niederlanden oft zu Verfahren bis hin zum Raad van State (Staatsrat), dem höchsten allgemeinen Verwaltungsgericht der Niederlande, wo die durchschnittliche Verfahrensdauer inzwischen von drei auf zwölf Monate gestiegen ist. Der Mangel vor allem an bezahlbarem Wohnraum nimmt derweil weiter zu. Wohnraum droht für immer größere Gruppen von Menschen unbezahlbar zu werden.

Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland hat die grundsätzliche Bestandslage von BPD dazu geführt, dass wir uns im vergangenen Jahr weiterhin stark entwickeln konnten. Wir bauen diese Position weiter aus, indem wir in beiden Ländern attraktive Ausschreibungen gewinnen und wichtige Akquisitionen für großflächige Gebietsentwicklungen tätigen. So sind wir beispielsweise im vergangenen Jahr eine Kooperation mit Snippe Projecten eingegangen, um den Hyde Park in Hoofddorp zu realisieren. Eine außergewöhnliche Entwicklung angesichts ihres Umfangs von ca. 3.800 Wohnungen. Auch der Ende 2019 gegründete BPD Woningfonds verzeichnete 2020 einen gelungenen Start. In zig attraktiven Stadtteilen in den Niederlanden, von Alkmaar bis Almelo und von Groningen bis Rosmalen, arbeiten wir mit dem BPD Woningfonds daran, den Anteil von Wohnflächen im mittlerem Mietniveau in den Niederlanden zu erhöhen. Gut 600 Wohnungen im mittleren Mietpreissegment sind aktuell vermietet, 400 befinden sich im Bau und ca. 1.700 sind in der Akquisitionsphase. Damit ist der BPD Woningfonds auf dem Weg, mehr als 15.000 nachhaltige Niedrigenergie-Mietwohnungen im Neubau für Haushalte mit einem mittleren Einkommen zu realisieren. Wir betrachten diesen einzigartigen Fonds als eine Plattform, mit der wir zukünftig Finanzprodukte entwickeln können.

Die städtischen Verdichtungsmodelle haben sich im vergangenen Jahr ebenfalls als weniger praktikabel erwiesen. Im Jahr 2020 wurden weniger Neubauwohnungen übergeben als im Jahr 2019. Die Prognose für 2021 zeigt einen weiteren Rückgang (Quelle: CBS). Komplexe, langwierige Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren sowie hohe Anschaffungs- und Baukosten treiben die Mieten und die Verkaufspreise derart in die Höhe, dass großen Gruppen von Wohnungssuchenden der Zugang zum Markt verwehrt wird.

Um die Nachfrage der Wohnungssuchenden befriedigen zu können, werden Deutschland und die Niederlande die Wohnungsbauproduktion drastisch erhöhen. Dies erfordert eine strikte staatliche Lenkung und Kontrolle der Entwicklung größerer Gebiete, vergleichbar mit den Entwicklungen, die im Dritten und Vierten Memorandum zur Raumplanung realisiert wurden. In den Niederlanden wird vor allem viel über die Probleme auf dem Wohnungsmarkt gesprochen. Es fehlen die finanzielle Basis und das Output-Management von Zahlen und Übergabezeitpunkten.

Die Ergebnisse von BPD mögen zufriedenstellend sein, aber wir sind uns durchaus dessen bewusst, dass wir unsere Ziele noch lange nicht erreicht haben. Für viele wird es immer schwieriger, auf dem Wohnungsmarkt das zu finden, was sie suchen. Der Druck auf den Markt hat im vergangenen Jahr weiter zugenommen. Dies ist besorgniserregend. Vor allem die Mittelschicht mit einem Einkommen zwischen dem Ein- und Zweifachen des Durchschnittseinkommens hat das Nachsehen.

Wir sehen es deshalb als unsere Aufgabe, an der strukturellen Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu arbeiten. Dafür wird der BPD auch im Jahr 2021 weiterhin vollen Einsatz leisten. BPD Woningfonds ist nur ein Ausdruck dafür. Darüber hinaus werden wir uns weiterhin auf Wachstum in den Niederlanden und in Deutschland, unseren Heimatmärkten, konzentrieren. 2021 werden wir unermüdlich mit der Umgestaltung von Innenstadtbereichen fortfahren und tragen damit der Tendenz der Zuwanderung in die Städte Rechnung. Wir werden weiterhin in sogenannten „uitleggebieden“ – Gebieten, die noch für den Wohnungsbau erschlossen werden müssen – und an den Stadträndern aktiv sein. BPD setzt alle digitalen und technologischen Möglichkeiten ein, um die Aufgaben im Wohnungsbau in den kommenden Jahren angemessen und zeitgemäß in Angriff zu nehmen.

So wollen wir auch im Jahr 2021 führend bleiben: in Bezug auf Qualität, Angebot, Marktbearbeitung und soziales Verantwortungsbewusstsein. Dies erfordert viel von uns: Fachwissen, Lernfähigkeit und Umweltbewusstsein. Es erfordert Zusammenarbeit: zwischen den Marktteilnehmern und vor allem auch zwischen dem öffentlichen und dem privaten Sektor.

Die Aussichten für 2021 sind durchweg positiv, sowohl für BPD als auch für den Wohnungsbausektor insgesamt. Für Wohnungssuchende wird es in den nächsten drei bis fünf Jahren jedoch schwierig bleiben, bezahlbaren Wohnraum zu finden – ob nun zur Miete oder zum Kauf. Inzwischen haben gut 50 % der Wohnungssuchenden mit mittlerem Einkommen keinen Zugang mehr zum Wohnungsmarkt; das gilt für Mietwohnungen ebenso wie für Eigentumswohnungen.

Im Jubiläumsjahr 2021, in dem wir unser 75-jähriges Bestehen feiern, werden wir uns weiterhin auf das konzentrieren, wofür wir einst gegründet wurden: die Schaffung inklusiver Lebensräume, bei denen wir die physische, räumliche und soziale Dimension des Wohnens ganzheitlich gestalten. Unsere Zusammenarbeit mit Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften ist sehr wichtig, um diese gesellschaftliche Aufgabe gut ausführen zu können.

In den kommenden Jahren werden wir weiterhin mit all unserer Kraft auf dem aufbauen, was in den letzten Jahren erreicht wurde. Diese Leistungen waren nur dank des großen Engagements und der Beharrlichkeit all unserer Mitarbeiter möglich. Ende 2020 wurde BPD von der MonitorGroep in einer Untersuchung zum Arbeiterleben unserer Mitarbeiter als Top-Arbeitgeber ausgezeichnet. Unsere Mitarbeiter geben BPD hervorragende Noten für Arbeiterleben und Wohlbefinden am Arbeitsplatz. Damit gehört BPD zu den Top 5 % der niederländischen Unternehmen mit den glücklichsten Mitarbeitern. Das macht mich besonders stolz.

Ich danke an dieser Stelle all unseren Mitarbeitern von Herzen für ihren enormen Enthusiasmus und ihre Energie – gerade in diesem schwierigen, von Corona geprägten Jahr, in dem wir viel von zu Hause aus arbeiten mussten. Ich blicke deshalb zuversichtlich auf unser Jubiläumsjahr 2021. ■

Walter de Boer
CEO BPD

BPD Europe im Jahr 2020

Kennzahlen

Ergebnis nach Steuern

€ 162 Mio.

Eigenkapitalrentabilität

16 %

Zahl der Wohnungstransaktionen

8.901

Binckhorst, 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
Direktorin Legal & Compliance

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.

- 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
- R. (Raymond) van Almen, Geschäftsführer
- A. (Alexander) Heinzmann, Geschäftsführer

Delegierte Gesellschafterversammlung

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

Externe Berater

- Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer
- Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge

BPD, Bouwfonds Property Development, ist ein großer Gebietsentwickler, der in den Niederlanden und Deutschland attraktive neue Lebensräume realisiert. Seit unserer Gründung vor 75 Jahren im Jahr 1946, damals unter dem Namen Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, hat BPD den Bau von gut 365.000 Wohnimmobilien ermöglicht. Wir stellen stolz fest, dass heute mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten lebt, in denen unser Beitrag sichtbar ist. Mit unserem integralen Ansatz bei jeder Gebietsentwicklung setzen wir auf Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit und schaffen integrative Lebensräume mit ganzheitlicher 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 hat. Und das werden wir auch weiterhin tun, damit schönes Wohnen für künftige Generationen möglich bleibt. BPD entfaltet seine Aktivitäten von mehr als 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland aus. In beiden Ländern sind wir Marktführer.

Unsere Aktivitäten beruhen 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 will 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 sein. Diese Lösungen werden die Nachfrage nach Wohnraum aber nicht unbedingt ausreichend decken. Durch kontinuierliche Marktforschung und intensiven Kundenkontakt wissen wir genau, welcher Wohnbedarf besteht. 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 gerecht werden mit großformatigen Gebieten, in denen der gesellschaftliche Auftrag, gemeinsame Interessen und individuelle Wohnbedürfnisse in Einklang gebracht werden. Gemeinsam mit unseren Partnern streben wir stets eine sorgfältige Abwägung der individuellen Belange an, um ein optimales Gesamtergebnis zu erzielen. In Anbetracht

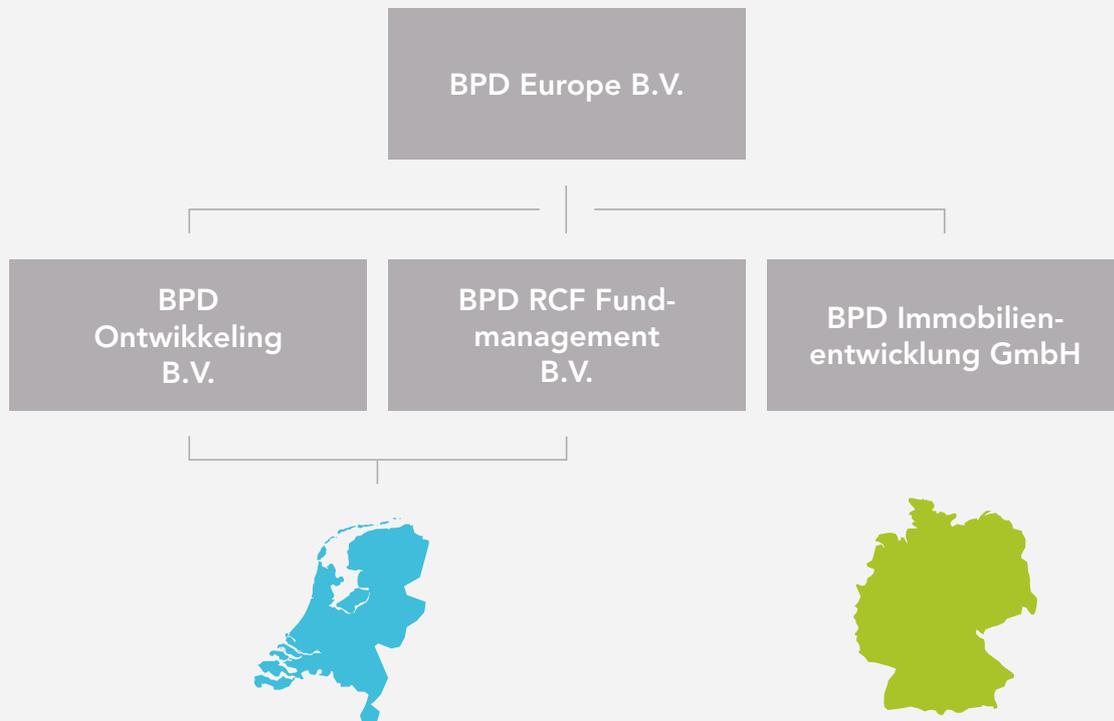
der umfangreichen und komplexen Herausforderungen im Wohnungsbau glauben wir, dass unser integraler Ansatz die besten Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung von Städten und Regionen bietet.

Wir entwickeln nachhaltig und verantwortungsvoll **Langfristig denken**

BPD möchte einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigeren Gesellschaft zu leisten. Energiewende, Kreislaufwirtschaft, Klimaadaptation und Gesundheit sind unsere Leitgrundsätze, sowohl bei der Umgestaltung von bestehenden Wohngebieten als auch bei unseren Neubautwicklungen. Aus diesem Grund haben wir im vergangenen Jahr unsere Nachhaltigkeitsstrategie überarbeitet und mit konkreten KPIs verknüpft. Mehr dazu erfahren Sie an späterer Stelle im Geschäftsbericht im Abschnitt interne Entwicklungen. Nachhaltige Gebietsentwicklung erfordert eine breite, integrale und inhaltliche Sichtweise. Am Ende steht die Nutzung der Immobilie durch den Kunden dabei für uns im Mittelpunkt. BPD arbeitet 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 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 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. 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

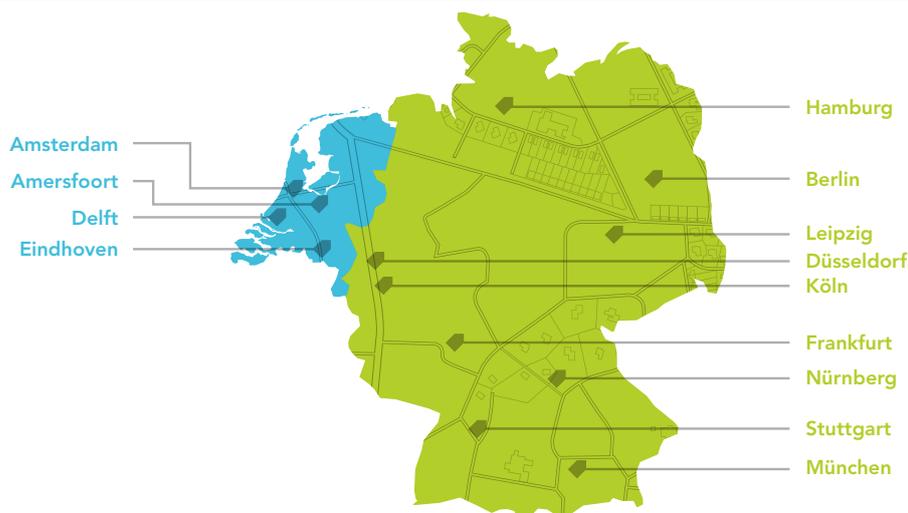
9 Niederlassungen +

6 Regionalbüros

Zentrale in **Frankfurt**

Gründungsjahr **1993**

Niederlassungen zum 31. Dezember 2020



Niederlande

BPD Ontwikkeling B.V.

Region Nordwest

Amsterdam

H.H. (Harm) Janssen, Niederlassungsleiter

Region Nordost & Mitte

Amersfoort & Zwolle

F.A. (Frans) Holleman, Niederlassungsleiter

N.J.T. (Niels) Bossink, Niederlassungsleiter

Region Südwest

Delft

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

W.K. (Wim) de Haas, Niederlassungsleiter

Region Süd

Eindhoven

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

BPD RCF Fundmanagement B.V.

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

Deutschland

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Region Nord

Hamburg

M. (Marko) Pabst, Niederlassungsleiter

Region Ost

Berlin

C. (Carsten) Hartwig, Niederlassungsleiter

Region Sachsen-Thüringen

Leipzig

D. (Dirk) Seidel, Niederlassungsleiter

Region Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf & Köln

J. (Joachim) Siepmann, Niederlassungsleiter

C. (Carl) Smeets, Niederlassungsleiter

Region Mitte

Frankfurt

I. (Ingo) Schilling, Niederlassungsleiter

Region Franken

Nürnberg

J. (Jochen) Saam, Niederlassungsleiter

Region Südwest

Stuttgart

A. (Antonius) Kirsch, Niederlassungsleiter

Region Südost

München

S. (Samira) Pichler, Niederlassungsleiterin

Kennzahlen

		2020	2019
Gewinn-und-Verlust-Rechnung			
Ergebnis nach Steuern	€ Mio.	162	117
Umsatz	€ Mio.	1.431	1.259
Cost to Income Ratio (C/I) (Aufwand-Ertrag-Verhältnis)	%	37	44

Bilanz			
Eigenkapital	€ Mio.	1.001	1.040
Bilanzsumme	€ Mio.	2.666	2.663
Eigenkapitalrendite	%	16	12
Solvabilität	%	38	39

Produktion			
Wohnungstransaktionen (einschließlich Projekte Dritter)	Anzahl	8.901	6.471
- Niederlande		6.375	4.485
- Deutschland		2.526	1.986

Entwicklungsportfolio			
Wohnungen	Anzahl	75.000	75.000

Mitarbeiter			
Vollzeitäquivalente	Anzahl	719	655
- Niederlande		407	376
- Deutschland		312	279

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 von 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 2020 beträgt € 162 Mio. positiv, gegenüber einem Ergebnis von € 116 Mio. positiv in 2019. Das verbesserte Ergebnis lässt sich durch eine höhere Zahl von Wohnungstransaktionen mit einer durchschnittlichen höheren Marge im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 und einem Buchgewinn von € 45 Mio. positiv im Zusammenhang mit der Transaktion zum Verkauf der bewirtschafteten Immobilie des Internen Anlageportfolios (IBP) an den BPD Woningfonds erklären.

Risiken und Unwägbarkeiten

Wie im Geschäftsbericht 2019 (im Abschnitt Blick auf die Zukunft) bereits als Erwartung geäußert, haben im Jahr 2020 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 die Kapazitäten bei den Behörden zu nennen. Auch der relativ kleine Umfang der Projekte sowie Probleme bei der Erweiterung des Umfangs führten (und führen nach wie vor) zu Bearbeitungsstaus bei den zuständigen Behörden.

Innerstädtische Konversionen stellen aufgrund der Vielzahl der Stakeholder häufig komplexe Aufgaben dar, die längere Bearbeitungszeiten zur Folge haben. Die Corona-Pandemie hatte bisher keine nennenswerte Auswirkung auf die Ergebnisse von BPD. Die Entwicklung des Betriebsergebnisses entspricht weiterhin den im Geschäftsbericht 2019 geäußerten Erwartungen.

- In den Niederlanden wurden 2020 6.375 Wohnungstransaktionen realisiert (2019: 4.485).
- In Deutschland wurden 2020 2.526 Wohnungstransaktionen realisiert (2019: 1.986).



Poortmeesters, Delft

Cashflows und Finanzierungsbedarf

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit ist 2020 im Vergleich zu 2019 gestiegen (von € 31 Mio. negativ auf € 208 Mio. positiv). Der Cashflow im Jahr 2020 besteht vorwiegend aus dem realisierten Betriebsergebnis. Im Jahr 2019 wurden € 175 Mio. in das Betriebskapital investiert (einschließlich gezahlter und erhaltener Körperschaftsteuern), während die Veränderung im Jahr 2020 eine Investition von € 16 Mio. darstellt.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeiten ist 2020 im Vergleich zu 2019 zurückgegangen (von € 37 Mio. positiv auf € 31 Mio. negativ), hauptsächlich aufgrund höherer Rückzahlungen auf gewährte Kredite im Jahr 2019 (€ 131 Mio. gegenüber € 72 Mio. im Jahr 2020). 2020 hat BPD eine Dividende in Höhe von € 200 Mio. an den Anteilseigner ausgeschüttet (2019: null). Dies erklärt zu einem wesentlichen Teil den Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit (von € 79 Mio. positiv auf € 222 Mio. negativ). Darüber hinaus wurde im Jahr 2020 ein Nettobetrag von € 22 Mio. auf erhaltene Finanzierungen zurückgezahlt. 2019 wurden per Saldo Kredite in Höhe von € 79 Mio. in Anspruch genommen. Für eventuell benötigte Finanzierungen kann BPD die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität nutzen. Diese Kreditfazilität beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf € 1,6 Milliarden. Von diesem Betrag wurden zum 31. Dezember 2020 € 0,9 Mrd. in Anspruch genommen. Die Solvabilität zum 31. Dezember 2020 ist mit 38 % fast unverändert gegenüber dem Vorjahr (31. Dezember 2019: 39 %). ■

Aufsicht

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 Dr. J.J. (Jan) Bos angehören. Diese AVA wird von zwei externen Beratern mit spezifischer Immobilienexpertise beraten: Frau Drs. Ing. C.M. (Cindy) van de Velde-Kremer und Herr Prof. Ir. H. (Hans) de Jonge. Die Zusammensetzung der delegierten Gesellschafterversammlung wurde Mitte des Jahres geändert; Frau Lichtenberg hat aufgrund von dessen Ausscheiden aus der Rabobank die Position von Herrn J. van Nieuwenhuizen als Vorsitzender übernommen. Die delegierte Gesellschafterversammlung hat 2020 viermal ordentliche Sitzungen abgehalten. Darüber hinaus hat es eine außerordentliche Sitzung der delegierten Gesellschafterversammlung gegeben. Darin ging es um den Verkauf des IBP-Portfolios (mit Mietwohnungen) von BPD Ontwikkeling an BPD Woningfonds, durch den ein fulminanter Start des Portfolios verzeichnet wurde. In den Sitzungen wurden – in Anwesenheit des Vorstands von

BPD – verschiedene Themen erörtert. Selbstverständlich wurden auch die Folgen der Corona-Pandemie behandelt, nämlich in drei der vier Sitzungen. Die erste Sitzung des Jahres fand im Januar 2020 statt, als das Corona-Virus noch nicht außerhalb Asiens eine Rolle spielte. Die Auswirkungen auf das Betriebsergebnis waren im Frühjahr noch schwierig zu prognostizieren. In den darauf folgenden Monaten zeigte sich jedoch, dass sich der Verkauf von Wohnimmobilien uneingeschränkt fortsetzte. Auch die Mitarbeiter von BPD konnten ihre Arbeit fortsetzen, hauptsächlich von zu Hause aus. Viele Treffen mit Einkäufern, Geschäftspartnern, Gemeinden und anderen Stakeholdern fanden online statt.

Bei den regulären Sitzungen wurden jedes Mal die Marktbedingungen und der allgemeine Geschäftsgang von BPD erörtert. In dem Zusammenhang wurden die Strategie von BPD und deren Umsetzung besprochen. 2019 wurde ein MT Niederlande eingesetzt, dessen Aufgaben in der delegierten Gesellschafterversammlung besprochen wurden. In den Sitzungen wurden auch die Finanz- und Risikoberichterstattungen für den betreffenden Zeitraum erörtert und vom CFRO von BPD erläutert. In der Sitzung im April

Fleur de Berlin, Berlin



erläuterte der externe Wirtschaftsprüfer PwC seinen Feststellungsbericht nach Prüfung des Jahresabschlusses. In derselben Sitzung wurde der Geschäftsbericht 2019 genehmigt und es wurde der Beschluss gefasst, eine Dividende an den Anteilseigner auszuschütten. In der letzten Sitzung des Jahres wurde der Medium Term Plan von BPD besprochen und genehmigt.

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

Im Zusammenhang mit Permanent Education wurde die Funktionsweise des Business Control Framework innerhalb von BPD erläutert. Die delegierte Gesellschafterversammlung nahm auch die Ergebnisse einer Umfrage zur Kenntnis, die bei Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträgern und anderen Stakeholdern zum Ruf von BPD durchgeführt wurde. Es wurde auch besprochen, dass Ende 2020 sowohl eine Integritätsmessung als auch eine Umfrage zum Arbeitserleben unter den Mitarbeitern durchgeführt wird. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden Anfang 2021 vorgestellt.

Vastgoed Investeringscommissie (VIC) – Immobilien-Investitionsausschuss

Neben der delegierten Gesellschafterversammlung ist ein Immobilien-Investitionsausschuss (Vastgoed Investerings-

commissie – VIC) tätig. Dieser genehmigt Projektvorschläge von BPD gemäß dem Genehmigungsrahmen.

Dem Ausschuss gehören auch Frau M.P.J. Lichtenberg als Vorsitzende (ab 1. September 2020; davor hatte Herr J. van Nieuwenhuizen den Vorsitz des Ausschusses inne) und Herr J.J. Bos an, darüber hinaus ein Vertreter aus dem Risikobereich der Rabobank, Herr A.P.M. van der Weijden. Herr Van der Weijden kündigte sein Ausscheiden in der zweiten Jahreshälfte an; Frau C. Dekkers hat bei den letzten beiden Sitzungen im Jahr 2020 seine Position im VIC übernommen. Projektvorschläge, die außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Investitionsausschusses liegen, werden auch der Konzerngeschäftsführung der Rabobank unterbreitet.

Der Immobilien-Investitionsausschuss wird von den beiden weiter oben genannten externen Beratern der Gesellschafterversammlung mit spezifischer Immobilienexpertise beraten. Der Ausschuss traf sich im Jahr 2020 achtmal, um Investitionsvorschläge, Änderungsvorschläge und Aktualisierungen zu laufenden Projekten zu prüfen, die dem VIC gemäß den Genehmigungsregelungen vorgelegt werden müssen. Außerdem wurde eine Präsentation zur Governance und zur Anlagestrategie von dem BPD Woningfonds sowie über die überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie von BPD abgehalten.

Bei den Sitzungen des Immobilien-Investitionsausschusses erläutert das Managing Board (MB) zusammen mit Vertretern der Regionen die Investitionsvorschläge. Das MB gibt auch einen Überblick über seine Beschlüsse und die wöchentlichen Berichte. ■



Marktentwicklungen 2020 und Ausblick 2021

Der Wohnungsmarkt in den Niederlanden

Wir alle wissen, dass 2020 ein völlig anderes Jahr geworden ist, als wir es uns am 1. Januar gedacht hatten. Als im Frühjahr 2020 die Corona-Krise ausbrach, waren die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht prognostizierbar. Aus makroökonomischer Sicht war klar, dass sich verschiedene Indikatoren in den Niederlanden beispielsweise von denen in der Finanzkrise 2008 unterschieden. Mit einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem nur begrenzten Angebot an neuen und bestehenden Wohnflächen steht der Wohnungsmarkt auch während der Pandemie unter großem Druck. Es gibt nicht genug Bewegung. Bezahlbaren Wohnraum zu finden, scheint für viele Menschen eine unlösbare Aufgabe zu sein. Wir haben aus diesem Jahr, in dem in enorm hohem Umfang von zu Hause aus gearbeitet wurde, gelernt, dass wir ein schönes Zuhause und ein angenehmes Wohnumfeld mehr denn je schätzen.

Im gesamten Jahr 2020 gab es insgesamt 235.511 Transaktionen mit bestehenden Eigentumswohnungen, das sind gut 7 % mehr als 2019¹. Dabei stieg der durchschnittliche Verkaufspreis einer Wohnimmobilie im Jahr 2020 um weitere 7,8 % auf einen Wert von € 334.488. Es gibt auffällige regionale Unterschiede beim Anstieg der Preise für bestehende Eigentumswohnungen. Auf Provinzebene war der geringste Preisanstieg in Nordholland zu verzeichnen (6,5 %). Die stärksten Preissteigerungen wurden in Groningen (10,4 %) und Flevoland (9,5 %) festgestellt². Betrachtet man die vier großen Städte in den Niederlanden, so findet man den angespanntesten Wohnungsmarkt in Utrecht mit einem Preisanstieg von 9,4 % und einem Anstieg der Zahl der Wohnungstransaktionen von nur 1,6 %. Auch die Preise für Neubauten steigen weiter an. Im dritten Quartal 2020³ betrug der Preisanstieg sogar 10 % gegenüber dem gleichen Vorjahresquartal. Woningbouwers zufolge wurden bis zum Jahr 2020 über 35.000 Neubauwohnungen verkauft⁴. Das ist ein Anstieg

von 5.000 gegenüber 2019. Zum Teil ist dies noch Nachholbedarf aus dem Jahr 2019, als der Wohnungsbau durch die Stickstoff- und PFAS-Probleme behindert wurde.

Nach Angaben des statistischen Zentralamts der Niederlande ist der Bestand an Wohnimmobilien im Jahr 2020 durch Neubau um 69.300 Einheiten gestiegen. Dabei handelt es sich sowohl um Miet- als auch um Eigentumswohnungen. Insgesamt gibt es in den Niederlanden im Jahr 2020 fast 75.000 Wohnungen mehr als im Jahr 2019. 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 2020 erteilten Genehmigungen stellen ihrerseits die Pipeline für den Wohnungsbau in den kommenden Jahren dar. 2020 wurden fast 66.000 Genehmigungen für Neubauwohnungen erteilt. Das sind zwar 8.600 mehr als 2019, aber noch längst nicht genug, um die Wohnungsknappheit in den kommenden Jahren auszugleichen.

Das größte Problem auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor der große Mangel an Wohnungen. Die Corona-Krise hat langfristig wenig Einfluss auf das Bevölkerungswachstum. Die Forschungsagentur ABF Research hat errechnet, dass der Mangel bis Ende 2020 bereits auf 331.000 Wohnungen angestiegen ist. Die auf der Primos-Prognose basierende Vorhersage ergibt, dass der Mangel auf 418.000 im Jahr 2025 ansteigen wird. In den kommenden Jahren wird also noch viel gebaut werden müssen, um den großen aktuellen und zukünftigen Bedarf zu decken und den aufgelaufenen Mangel auszugleichen.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland

Die Corona-Pandemie hat sich in Deutschland kaum auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Vielmehr scheint die Wohnimmobilie als Zuhause sogar einen größeren emotionalen Wert erhalten zu haben. Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen verbringen die Menschen viel mehr Zeit zu Hause. Groß- und Kleinanleger betrachten Wohnimmobilien zunehmend als zuverlässigen Hafen für ihr Vermögen; die Alternativen sind weniger attraktiv. Die

1 Quelle: Katasteramt

2 Quelle: Statistisches Zentralamt der Niederlande (CBS)

3 Quelle: CBS, 4. Quartal noch nicht verfügbar

4 Quelle: WoningBouwersNL. Basierend auf durch Woningborg, SWK und Bouwgarant erteilten Fertigstellungsgarantien.

Unterstützungsmaßnahmen der Bundesregierung haben sich nur begrenzt auf die Konjunktur ausgewirkt. Die Beschäftigungslage ist stabil geblieben.

Das notwendige Angebot an neuen Wohnimmobilien hinkt weiterhin der Nachfrage hinterher, und durch Corona hat sich in vielen Gemeinden das ohnehin schon langsame Planungstempo weiter verlangsamt. Physische Treffen mit Entwicklern und kommunalen Behörden waren viele Monate lang unmöglich. Mitbestimmungs-/Beteiligungsverfahren mussten digital durchgeführt werden. Die unzureichende Qualität der Digitalisierung oder sogar fehlende Digitalisierung führten zu Verzögerungen bei Bebauungsplänen und Genehmigungsverfahren.

Die Qualität der Wohnungsnachfrage scheint sich leicht zu verändern. Der Trend zum Wohnen in der Peripherie nimmt zu, weil dort noch ein (bezahlbares) Einfamilienhaus bzw. eine Wohnung zu einem erschwinglichen Miet- oder Kaufpreis zu finden ist. Für viele Menschen ist es nicht mehr notwendig, fünf Tage in der Woche wegen der Arbeit in der Stadt zu sein. Es wird erwartet, dass diese Veränderung auch nach den Lockdowns bestehen bleibt. Durch das begrenzte Angebot an Baugrundstücken rund um die Großstädte, zum Teil ein Ergebnis der Raumordnungspolitik, sind die Immobilienpreise auch dort stark gestiegen. 2020 werden schätzungsweise 290.000 Wohnimmobilien fertiggestellt worden sein. Der Wohnungsbedarf bewegt sich jedoch zwischen 350.000 und 400.000 Wohneinheiten pro Jahr. Nach unserer Schätzung werden 2020 Baugenehmigungen für gut 270.000 Wohnimmobilien erteilt (Stand

bis November 2020): 241.521 Wohnimmobilien) (Quelle: Destatis Statistisches Bundesamt). Das entspricht einem Rückgang von 10 % gegenüber 2019. 2021 werden voraussichtlich nicht mehr als 250.000 Wohnimmobilien gebaut (Quelle: BPD Marktforschung, Frankfurt).

Durch den Druck auf die Wohnungsmärkte in fast allen großen und mittleren Städten 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 Wohnungproduktion in diesen Städten weiter zurück.

Die absoluten Verkaufspreise zeigen große regionale Unterschiede: Eine Neubauwohnung in München kostet im Durchschnitt € 11.500/m², in Hamburg € 8.000/m², in Frankfurt € 8.150/m², in Berlin € 7.200/m² und in Nürnberg € 6.000/m². Gegenüber 2019 sind die Preise um ca. 10-15 % gestiegen. Für ein Reihenhaus im Raum München muss der Verbraucher ungefähr € 1.100.000 bezahlen, während eine vergleichbare Immobilie in den Regionen Berlin, Hamburg und Frankfurt zwischen € 600.000 und € 750.000 kostet⁵.

5 Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1. Quartal 2021



Der Anstieg der Mieten – in den großen Metropolen auf über € 19,00/m² – scheint seine Obergrenze erreicht zu haben, da die Erschwinglichkeit nicht mehr gegeben ist und die Nachfrage nach diesen Wohnflächen deshalb zurückgeht⁶.

Für 2021 erwarten wir einen leichten Anstieg der Verkaufspreise und eine Stabilisierung des Mietpreinsniveaus. Die Bundestagswahl findet am 26. September 2021 statt. Das Thema Wohnungsmarkt steht bei fast allen Parteien ganz oben auf der politischen Agenda. Die politische Diskussion über die Bezahlbarkeit von Wohnraum wird sich verschärfen – mit einer neuen Subventionspolitik, einer strengeren Regulierung der Mieten und einem stärkeren Zugriff der lokalen Behörden auf knappes Bauland (Vorkaufsrecht).

Lösungen für die Wohnungsknappheit

Alle Parteien auf dem Wohnungsmarkt und in der Politik sind sich inzwischen einig: Es bedarf erheblicher Investitionen, um den Wohnungsneubau zu beschleunigen. 2020 gab es auch eine breite Unterstützung für den Standpunkt, dass der Staat mehr eingreifen und steuern und klare Visionen für den Wohnungsbau auf nationaler Ebene formulieren sollte. Lösungen werden in einer guten Zusammenarbeit zwischen dem Markt, der Regierung und anderen Partnern wie z. B. Wohnungsbaugesellschaften gesehen. Neue Wohnimmobilien sollen den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Zielgruppen und unterschiedlicher Wohnumgebungen entsprechen. Dabei besteht die Kunst darin, das Wohnen in der Stadt bezahlbar zu halten, während die Komplexität und die Baukosten gerade in der Stadt zunehmen. Dies erfordert schnelle behördliche Entscheidungen und eine gute Zusammenarbeit zwischen allen Parteien. Andererseits ist es bei großflächigen Wohnungsbaustandorten außerhalb der Stadt wichtig, ein klares Bild davon zu haben, ob (und wie) diese Standorte dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum entsprechen. Auf dieser Grundlage können wir letztendlich schöne, nachhaltige, neue Wohnumgebungen schaffen, in denen jeder komfortabel leben kann.

Ein Blick auf den Wohnungsmarkt des Jahres 2021

Was hält das Jahr 2021 für den Wohnungsmarkt für uns bereit? Wir können davon ausgehen, dass einige Faktoren im weiteren Verlauf des Jahres eine Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen werden.

Zunächst einmal bleibt die Wohnungsknappheit hoch, während die Bauproduktion hinterherhinkt, gemessen an der begrenzten Zahl der erteilten Baugenehmigungen. Dies führt weiterhin zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Käufern unter 35 Jahren wurde in den Niederlanden der Einstieg in den Wohnungsmarkt durch die Abschaffung der Grunderwerbssteuer leichter gemacht, aber die Zinsen bleiben sehr niedrig. Diese Faktoren haben zusammen eine preissteigernde Wirkung. Andererseits sind bestimmte Branchen von der Corona-Krise hart getroffen worden.

Viele Arbeitnehmer in diesen Branchen müssen dadurch einen Einkommensrückgang hinnehmen, sodass sie wahrscheinlich kurzfristig nicht in der Lage sein werden, ein Eigenheim zu kaufen. Wie groß dieser Effekt auf der Makroebene sein wird, lässt sich noch nicht abschätzen. Alles in allem erwartet RaboResearch für 2021 weiterhin steigende Preise für Wohnimmobilien, wenn auch weniger stark als in den Vorjahren.

Von verschiedenen Seiten (NVM, Kadaster) gibt es kleine Signale, dass es seit der Corona-Krise mehr Interesse an großzügigerem, grünerem oder ländlicherem Wohnraum gibt. Funda zum Beispiel verzeichnete einen starken Anstieg bei der Suche nach Wohnungen und Häusern mit Garten. Das Kadaster signalisiert bereits seit 2015 ein zunehmendes Interesse nach Wohnflächen im ländlichen Raum. Es ist jedoch noch zu früh, um hier eine Trendwende als Folge der Corona-Krise festzustellen. Gleichzeitig widerlegt RaboResearch diese Berichte: Die Stadt als Wohnraum ist nach wie vor ungemein beliebt. Allerdings steht der Faktor Erschwinglichkeit dort so stark unter Druck, dass es zu einer möglichen Verlagerung zu mehr Wohnraum in einem weniger urbanen Gebiet kommen kann.

Kurz: In außergewöhnlichen Zeiten ist der Blick in die Zukunft eine fast unmögliche Aufgabe. Es besteht jedoch kein Zweifel daran, dass wir ordentlich weiter bauen müssen, um den Wohnungsmangel aufzufangen. Das muss sowohl in der Stadt – unter anderem durch Verdichtung, Umstrukturierung und Transformation – als auch in vorstädtischen und ländlichen Gebieten geschehen, und zwar in großem Umfang. Damit jeder in einem geeigneten und bezahlbaren Zuhause leben kann. ■

⁶ Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Committee 1. Quartal 2021

Interne Entwicklungen

Corona

Das Jahr 2020 stand weitgehend im Zeichen der Corona-Pandemie. Von einem Tag auf den anderen wurde das mobile Arbeiten im Homeoffice zur „neuen Normalität“. Die IT-Infrastruktur von BPD erwies sich – nach einigen relativ geringfügigen Anpassungen – als geeignet, um allen Mitarbeitern gleichzeitig das Arbeiten von zu Hause aus zu ermöglichen.

BPD achtet dabei sehr auf die Gesundheit und das Wohlbefinden seiner Mitarbeiter. Das (mittlere) Management spielte hierbei eine wichtige Rolle. Den Führungskräften wurden die nötigen Instrumente und Richtlinien zur Verfügung gestellt, und nach jeder Regierungspressekonferenz schickte ein Krisenteam – sofern relevant – Updates mit den Auswirkungen der Maßnahmen auf BPD. Nach dem ersten Lockdown wurden alle (regionalen) Niederlassungen coronasicher eingerichtet. Dadurch blieb Arbeit im Büro weiterhin möglich, wenn auch in eingeschränktem Umfang.

BPD Studio

Im Frühjahr wurde BPD Studio in den Niederlanden gegründet: ein Team von Experten u. a. in den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur und Konzeptentwicklung. Sie unterstützen 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. Damit entsteht eine landesweite Plattform für Gebietskonzepte für (inner-)städtische Akquisition und komplexe Gebietsentwicklung. BPD Studio hat den Auftrag, umfassende, ganzheitliche Konzepte (Planung und Design) zu erstellen. In diesem Zusammenhang wurde die Abteilung Gebietsmarketing aufgelöst. Die Aufgaben der Abteilung Gebietsmarketing wurden an BPD Studio und an die Vertriebsabteilung übertragen.

Digitalisierung

2020 wurde bei BPD ein *Beauftragter für digitalen Wandel* eingesetzt. Außerdem wurde ein *digitales Board* eingerichtet, das sich regelmäßig trifft. BPD investiert viel in Digitalisierung, und zwar sowohl in Personal als auch in Software und Systeme. Wir sind davon überzeugt, dass wir unsere Arbeit an den sich bietenden technologischen

Möglichkeiten ausrichten müssen, um Marktführer bleiben und weiter wachsen zu können. Unser digitales Verkaufsverfahren war unsere erste Bewährungsprobe. Aber beim digitalen Wandel unserer Kernverfahren lässt sich noch vieles erreichen. Wir streben an, durch einen „*Digital First*“-Ansatz und durch die tiefe Verankerung dieser Arbeitsmethode in unsere Kernaktivitäten weiterhin die Leitung von Gebietsentwicklungen zu übernehmen.

Der strategische Rahmen, in dem wir dies tun, basiert auf vier Säulen:

- Zusammenarbeit in der digitalen Kette, die darauf ausgerichtet ist, effiziente Gebietsentwicklung durch innovative Partnerschaften zu verstärken;
- einer innovativen Kundenreise, die auf die optimale Einbindung von Wohnungsgebern und Privatpersonen (Käufer und Mieter) ausgerichtet ist;
- 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 aufeinander abzustimmen und damit die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass sie sich gegenseitig verstärken.

Online-Sichtbarkeit

Im letzten Quartal wurde die Website von BPD in den Niederlanden (www.bpd.nl) komplett überarbeitet. Bei dieser neuen Website spielen die Projekte, Mitarbeiter und Kooperationspartner von BPD die Hauptrolle.

Außerdem tauschen wir Kenntnisse und Fertigkeiten zu relevanten Themen wie Bezahlbarkeit, Nachhaltigkeit und ganzheitliche Gebietsentwicklung aus. BPD Woningfonds ist ebenfalls ein wichtiges Element der neuen Website. Und schließlich sind alle wichtigen Daten und Fakten zur Organisation einfach zu finden. Da die Seite vollständig für die Google-Suche optimiert wurde, können unsere behördlichen und unsere kommerziellen Geschäftspartner unsere Arbeit nun viel leichter finden.

Integrität und Schutz der Privatsphäre

2020 hat sich die Compliance-Abteilung intensiv weiterentwickelt, verschiedene Compliance-Aktivitäten entfaltet



Ringerskwartier, Alkmaar

und an der weiteren Konsolidierung von Compliance gearbeitet. Unter anderem Integritätsmessungen, Dilemma-Sitzungen, Einhaltung des Verhaltenskodex, die jährlich wiederkehrende systematische Integritätsrisikoanalyse (SIRA) und Überwachungsaktivitäten tragen zu einer kontrollierten und integren Unternehmensführung von BPD bei. In der ersten Jahreshälfte organisierte die Abteilung Compliance & Privacy von BPD Dilemma-Sitzungen für alle Mitarbeiter. Bei diesen Treffen werden anhand von vorgetragenen Dilemmata die wichtigsten Integritätsrisiken von BPD besprochen. So werden die Mitarbeiter für diese Risiken und die Bedeutung von Kultur und Verhalten sensibilisiert. Als Folgemaßnahme wurde Ende 2020 eine Integritätsmessung in der niederländischen und in der deutschen Organisation durchgeführt. Die Ergebnisse wurden mit dem Managing Board besprochen. Weitere Kommunikation und Folgemaßnahmen sind für Anfang 2021 angesetzt.

Um zu verhindern, dass BPD mit Parteien Geschäfte macht, die unserem Ruf schaden könnten, wurde Anfang 2020 die überarbeitete, „Business Partner Due Diligence (BPDD)“-Richtlinie umgesetzt.

Im Bereich des Datenschutzes hat der Anteilseigner eine Analyse des Schutzes personenbezogener Daten bei BPD durchgeführt. Diese Analyse hat Verbesserungsbedarf ergeben. BPD hat die zu verbessernden Elemente in einem Datenschutzprogramm gebündelt, das ab Ende 2020 von der Abteilung Compliance & Privacy umgesetzt

wird. Nach Abschluss dieses Programms folgt 2021 die weitere Umsetzung von datenschutzbezogenen Themen. Die jährliche Systematische Integritätsrisikoanalyse (SIRA) wurde ebenfalls 2020 für die operativen Aktivitäten 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. Sie sind Teil der Überwachungsaktivitäten.

Tarifvertrag

Anfang 2020 wurden die Gespräche über einen neuen Tarifvertrag abgeschlossen. Das Ergebnis ist ein 3-Jahres-Tarifvertrag BPD 2020-2022. Es wurden unter anderem 3 % tarifliche Lohnerhöhung pro Jahr vereinbart. Die variable Vergütung neuer Mitarbeiter bis einschließlich Gehaltsstufe 11 wurde halbiert, um die Vergütung stärker an das anzugleichen, was in anderen Unternehmen auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt üblich ist. Derselben Zielgruppe werden zusätzliche Ausbildungsbudgets zugewiesen. Ab Januar 2020 ist auch zusätzlicher Elternurlaub möglich; in der Zeit wird Elterngeld in Höhe von 80 % des Gehalts gewährt.

Arbeitsleben und Arbeitszufriedenheit

Im Dezember hat die MonitorGroep unter den Mitarbeitern von BPD Niederlande eine Umfrage zum Arbeitsleben durchgeführt. Die Rücklaufquote betrug 93 %. Die Ergebnisse machen uns stolz: Die Arbeitszufriedenheit wurde mit 7,9 bewertet, das Wohlbefinden am Arbeits-

platz mit 7,6. Der sogenannte *Employee Net Promoter Score* – Würden Sie anderen empfehlen, bei BPD zu arbeiten' – betrug 72 % (gegenüber dem nationalen Durchschnitt von 30 %!). Mit diesen hervorragenden Werten gehören wir zu den Top 5 % der Arbeitgeber in den Niederlanden mit den glücklichsten und zufriedensten Mitarbeitern.

Strategie Groei21 (Wachstum21)

Groei21 (Wachstum21) legt die Linien für die Strategie 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 Mitarbeiter 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:

Innovationskraft Projektmanagement im Entwicklungsprozess

Für BPD ist Wachstum ein Weg, um zu dem Ziel beizutragen, dass jeder ein passendes Zuhause finden kann. Indem wir anders und intelligenter arbeiten, können wir Wachstum erzielen, ohne dass die Anzahl der Kollegen proportional zunimmt. Anders und intelligenter zu arbeiten, ist möglich durch mehr Eindeutigkeit, mehr feste Strukturen und Standardmodelle, mehr Wissensaustausch und eine effektivere Unterstützung durch zentrale Abteilungen. Zu diesem Zweck wurde Vernieuwingskracht Projectmanagement (Innovationskraft Projektmanagement) ins Leben gerufen. Die Mitarbeiter wurden aufgefordert, über mögliche Innovationen und Effizienz mit nachzudenken. Daraus haben sich bereits mehrere Verbesserungsvorschläge ergeben, mit deren Umsetzung wir 2021 beginnen werden.

Entwicklung von Masterclasses: Projektmanagement und Standortmanagement (Akademie Gebietsentwicklung)

Übernahme und Erhalt der Gebietsentwicklung erfordern Führungsverhalten von BPD. Aus diesem Grunde haben wir in die Entwicklung von Masterclass-Programmen für Projekt- und Standortmanagement investiert. 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. Die Akademie Gebietsentwicklung für Standortmanagement hilft uns, neue Herausforderungen anzunehmen, sodass wir Flächen schneller konditionieren und damit unsere Pläne schneller und qualitativ besser umsetzen können.

BPD Online-Rundgang

Für neue Mitarbeiter wurde ein Online-Onboarding-Programm entwickelt: BPD Online-Tour. Diese Tour enthält eine Reihe von grundlegenden und vertiefenden E-Learnings. Neueinsteiger lernen, was BPD ist, 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 mehr Wissen teilen, unter neuen ebenso wie unter aktuellen Mitarbeitern.

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 Mitarbeitern 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. Zu den Themen ‚Bijna Energie Neutrale Gebouwen‘ (BENG; fast energieneutrale Gebäude), Bezahlbarkeit, Mobilität und Nachhaltigkeit wurden Sendungen produziert. Alle Sendungen können auch später noch angesehen werden. Die Sendungen werden um relevante Berichte, Modelle und Dokumente als Zusatzmaterial ergänzt.

BPD Woningfonds

Das Jahr 2020 war das erste volle Geschäftsjahr des BPD Woningfonds. Trotz der Corona-Pandemie war das Jahr

erfolgreich. Im April hat der Fonds das IBP-Portfolio, das BPD Ontwikkeling in den letzten Jahren aufgebaut hatte, gekauft. Dieses Portfolio verzeichnete im Jahr 2020 eine positive Neubewertung von 3 %.

Gegenwärtig werden 600 Wohnimmobilien bewirtschaftet und 400 Wohnimmobilien befinden sich im Bau. Die Zusammenarbeit mit den regionalen Niederlassungen von BPD Ontwikkeling war erfolgreich:

Unsere Projektpipeline ist um fast 1.700 Häuser gewachsen. So haben wir beispielsweise Ausschreibungen in Diemen, Breda und Oosterhout gewonnen. Auch bei den großen Akteuren des niederländischen Wohnungsmarktes blieb der BPD Woningfonds nicht unbemerkt. Vor allem Kommunen mit einem großen Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen haben sehr positiv auf die Einführung von dem BPD Woningfonds reagiert. Die Regionalbüros von BPD Ontwikkeling arbeiten mit dem BPD Woningfonds zusammen. Dies scheint zu mehr erfolgreichen Akquisitionen zu führen.

Das Ende der Corona-Pandemie scheint dank der Verfügbarkeit von Impfstoffen im Jahr 2021 in Sicht zu sein. Auf dem niederländischen Wohnungsmarkt bleiben die grundlegenden Faktoren für die große Wohnungsknappheit vorerst unverändert bestehen: eine wachsende Bevölkerung, ein stagnierendes Angebot an neuen Wohnimmobilien und der Drang der Regierung, den Wohnungsmarkt (noch stärker) zu regulieren, wodurch dieser Markt noch mehr aus dem Gleichgewicht gerät. Letzteres wird besonders deutlich durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer für Objekte von vermietenden Kapitalanlegern von 2 % auf 8 % ab 2021. Erwähnenswert ist das erfolgreiche Pilotprojekt mit Rabo HuurSparen im Neubauprojekt Stationspark Triangel in Waddinxveen. Zusammengefasst erklärt: Die Mieter legen einen Teil ihres Gehalts zur Seite, um später ein Haus oder eine Wohnung kaufen zu können. Die Rabobank belohnt Sparer mit einem Bonus, wenn ein bestimmter Zielbetrag erreicht wird, der für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung verwendet wird. Dieses Projekt wird 2021 fortgesetzt. Darüber hinaus wird das neue Jahr im Zeichen von weiteren gemeinsamen Initiativen von Rabobank und BPD stehen. Für 2021 erwarten wir insgesamt ein weiteres Wachstum unserer Pipeline.

Nachhaltigkeit

Als größte Wohnungsbaugesellschaft 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. Dies erfolgte durch eine Überarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie (siehe 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.

Gesundheit und soziale Verbundenheit sind wichtige Kernwerte. In unseren Vierteln und Gegenden können sich Menschen begegnen. Kinder können in ihrem eigenen Viertel sicher spielen und zur Schule gehen, Menschen können hier ihrem Hobby nachgehen, und ältere und kranke Menschen können in ihrem Wohnumfeld versorgt werden. Jeder kann eine grüne, gesunde und wasserreiche Umgebung mit einer reichen Flora und Fauna genießen. Die Lebensräume, die wir schaffen, halten dem Klimawandel stand. Sie stärken die Biodiversität, haben ein nachhaltiges Energiesystem und sind auf eine intelligente, nachhaltige Mobilität ausgerichtet. Kurz: Sie laden ein zu einem nachhaltigen und gesunden Zusammenleben.

BPD realisiert nachhaltige Lebensräume, indem es ganzheitliche Konzepte anbietet, 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. 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 vorgegeben. Sie geben die Richtung für die Politik vor, die jede Region in den nächsten zwei Jahren verfolgen wird.

Damit verfügen wir über ein Instrument, mit dem wir die Nachhaltigkeitsziele, die wir national und regional verfolgen, für alle sichtbar machen können. Wir überprüfen unsere Leistung vierteljährlich und erstatten hierüber der Rabobank Bericht.

Die im Jahr 2020 erzielten KPIs sind wie folgt:

- Energieleistung (EPC): durchschnittlich 0,23
- Umweltbelastung der in einer Wohnung verwendeten Materialien = (MPG): durchschnittlich 0,74
- Abwasser von der Wasserspeicherung getrennt: in 86 % unserer Projekte

2020 hat BPD weiter an der Messbarkeit der Nachhaltigkeitsperformance gearbeitet. Die Nachhaltigkeitsperformance unserer Projekte wurde mittels einer Nullmessung erfasst. Unsere Nachhaltigkeitsambitionen sind nun strukturell in unseren Entscheidungsprozessen festgelegt.

Darüber hinaus haben wir 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 die Anwendung von Materialpässen in unseren Projekten, der Ausbau von Wärmenetzen, die Untersuchung neuer Abwassersysteme und die Beteiligung an City Deals wie „Zirkuläres & konzeptionelles Bauen“ (Circulaire & conceptueel bouwen) und „Smart City“ (Een slimme stad).

BPD wirkt auch aktiv an der KAN-Plattform (Klimaangepasstes Bauen mit der Natur – KlimaatAdaptief bouwen met de Natuur) mit. Gemeinsam mit dem Branchenverband NEPROM, Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften, Investoren, Projektentwicklern und Bauherren teilen wir auf dieser Plattform Wissen über klimaadaptive und naturinklusive Projekte. Ferner streben wir Innovation auch außerhalb unserer Bauprojekte an. In dem Zusammenhang arbeiten wir mit dem BPD Cultuurfonds zusammen. Im Jahr 2020 wurde beispielsweise ein auf Kreislaufwirtschaft ausgerichteter / biobasierter Pavillon für die Dutch Design Week, The Exploded View, entwickelt und mitfinanziert. ■

Herausgegriffen: Nachhaltigkeitsprojekte von BPD

1 **Bewusst anders wohnen**

Experimenteller Garten Erasmusveld, Den Haag

Der experimentelle Garten Proeftuin Erasmusveld ist ein Stadtviertel, das für die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Gesellschaft in jeder Hinsicht gut gerüstet ist, ob es nun um Energie, Mobilität, Natur, Gesundheit, Rohstoffe oder das Zusammenleben mit den Menschen im eigenen Umfeld geht. Erasmusveld atmet Nachhaltigkeit, ist sehr energieeffizient und hat eine hohe GPR. Abfall wird auf nachhaltige Weise getrennt.

Das Wohngebäude Leyhof ist dank Sedumdächern und ausreichender Wassersammelkapazität klimaadaptiv. An den Fassaden werden Nistkästen für Fledermäuse und Vögel angebracht. Verschiedene Gemeinschaftsfunktionen, darunter ein gemeinschaftlicher Handwerkerschuppen und gemeinsam genutzte Autos, fördern Begegnung und machen das Gebäude auch sozial inklusiv. Wadis (Wasserpuffer- und Wasserinfiltrationsanlagen, die vorübergehend mit Regenwasser gefüllt werden können) an den Rändern des Wohnviertels leiten überschüssiges Regenwasser in die Umgebung ab. Der integrale Ansatz von Erasmusveld begann schon lange vor Aufnahme der Bauarbeiten mit einem regelrechten Experimentiergarten, in dem mit nachhaltigen Wohn- und Lebensformen experimentiert wurde. Das endgültige Konzept berücksichtigt die Erkenntnisse aus dieser ersten Phase.

2 **Wohnen am und auf dem ersten Klimadeich der Niederlande**

Reeve, Kampen

BPD und die Gemeinde Kampen entwickeln gemeinsam ein neues Dorf mit 600 Wohneinheiten auf einem bzw. entlang eines „Superdeichs“ – einer neuen Wasser-Verbindung zwischen IJssel und Drontermeer. Reeve wird



Experimentiergarten Proeftuin Erasmusveld, Den Haag

das erste Dorf in den Niederlanden sein, das auf einem Klimadeich gebaut wird.

Im Rahmen des Programms „Ruimte voor de Rivier“ (Raum für den Fluss) wurde in den letzten Jahren der Reevediep, ein neuer Flussarm, der von der IJssel zum Drontermeer führt, angelegt. Dank dieses „Bypasses“ kann der Wasserstand der IJssel bei Hochwasser unter Kontrolle gehalten werden, und die Einwohner von Kampen und Umgebung bleiben trocken. Entlang dieses Reevediep wurde ein Klimadeich mit beispiellosem Umfang errichtet: 130 Meter breit, zwei Kilometer lang. Der robuste Hochwasserschutz ist gegen Situationen beständig, die der Klimawandel mit sich bringt, wie z. B. hohe Wasserstände. Doch die außergewöhnliche Breite bietet auch Raum für Wohnen, Freizeitgestaltung und neue Natur. Die staatliche Hochwasserschutz Aufgabe schlägt hier also zwei Fliegen mit einer Klappe: Naturentwicklung in der Provinz und Wohnungsneubau in der Gemeinde Kampen. Reeve zeigt, dass erfolgreiche Gebietsentwicklung eine Frage der durchdachten Kombination unterschiedlicher Interessen ist.



Reeve, Kampen



Elix, Zeist

3 Nachhaltig, gesund und gemeinschaftlich Elix, Kerckebosch Zeist

In dem waldreichen Stadtteil Kerckebosch in Zeist arbeiten BPD und die zukünftigen Bewohner gemeinsam (in sogenannter Co-Creation) an einem einzigartigen neuen Wohnprojekt: Elix. Hier steht alles im Zeichen von (sozialer) Nachhaltigkeit, Gesundheit und Zusammengehörigkeit. Elix wird von Menschen begründet, die bewusst leben wollen.

Die äußerst nachhaltigen, zirkulären Häuser fügen sich nahtlos in die grüne, waldreiche Umgebung ein. Es werden so viele natürliche Materialien wie möglich verwendet. Die Häuser werden aus Brettsperrholz gebaut, ausgeführt in Holzskelettbauweise. Bambusfassaden verleihen den Häusern ein schönes, natürliches Aussehen. Für die Bewohner bedeutet ein Holzhaus besonderen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima. Holz ist nachhaltig, gesund und kreislauffähig. Außerdem lassen sich die Wohnungen flexibel aufteilen. Die hölzernen Innenwände können von den Bewohnern nach eigenen Wünschen angeordnet werden.

Dank verschiedener energetischer Anpassungen können die Bewohner erhebliche Einsparungen bei den steigenden Energiekosten erzielen. Auch an die gesamte Nachhaltigkeitsperformance der Häuser werden hohe Anforderungen gestellt. Alle Häuser sind mit Sonnenkollektoren und einer Wärmepumpe ausgestattet. Durch die Verwendung natürlicher, wiederverwendeter und wiederverwendbarer Materialien ist Elix auch kreislauffähig gebaut. Die Bewohner tragen auf diese Weise zum Rohstoffkreislauf bei, und die Häuser behalten einen möglichst hohen Wert für die Zukunft.

Mit Elix geht BPD bereits einen Schritt weiter: vom zirkulären Bauen zur zirkulären Gebietsentwicklung, mit einer klaren Ambition für gemeinsame Nutzung, Mobilität, Gesundheit und Natur. Die neuen Bewohner bestimmen gemeinsam die Gestaltung des gemeinschaftlichen Planungsbereichs. Die Wohnungen werden individuell auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten. Zu diesem Zweck werden Arbeitssitzungen mit dem gesamten Elix-Projektteam abgehalten.



Ein nachhaltiges Dorf

Huysackers, Veldhoven

Huysackers ist ein nachhaltig gebautes Dorf in Zilverackers in Veldhoven. Es hat die willkürliche Struktur eines traditionellen Brabanter Dorfes: ein grüner Kern mit einer etwas dichteren Bebauung, der sich zum Rand hin mit größeren Grundstücken ausbreitet. Mit Respekt vor der hügeligen Landschaft, die bereits seit Jahrhunderten bewohnt ist, entstehen hier insgesamt ca. 450 neue Wohneinheiten. Dies geschieht nachhaltig, damit die Menschen hier jetzt und in der Zukunft komfortabel wohnen und leben können. Die Wärme für die Häuser wird mit einer Wärmepumpe erzeugt. Dies sorgt für ein warmes Haus im Winter und (je nach Anlage) für ein kühles Haus im Sommer. Die Gebäude beziehen die benötigte Energie vollständig aus Sonnenkollektoren. Für die Regenwasserableitung wurde ein nachhaltiges System gewählt: Überschüssiges Regenwasser wird über die Straße zu Auffanganlagen im Landschaftspark, z. B. in Wadis, Teiche und Bäche abgeleitet.

Alle energieerzeugenden und energiesparenden Maßnahmen werden die laufenden Kosten für die Bewohner drastisch reduzieren. Das ist wichtig, denn Bezahlbarkeit ist ein großes Anliegen. Neben Nachhaltig-



Huysackers, Veldhoven

keit steht in Huysackers auch Bezahlbarkeit ganz oben auf der Prioritätenliste. In dem Wohnviertel wird es Wohnungen für jeden Geldbeutel geben. Das Wohnungsangebot besteht aus Mietwohnungen (die über Bouwinvest, Woonstichting Thuis und BPD Woningfonds angeboten werden), Eigentumswohnungen und Sozialwohnungen.

Xplore ist so konzipiert, dass sich Bewohner aller Generationen dort begegnen können: in der Schule, im Grünen oder im öffentlichen Raum zwischen den Gebäuden. In diesem Zusammenhang wird auch ein vollständig autofreier Bereich mit vier begrünten Wohnhöfen entwickelt. Sie bieten Intimität und Geborgenheit. Strategisch gelegene Einrichtungen und die (breitgefächerte) Schule sorgen für Lebendigkeit im grünen Herzen des Stadtteils.

Der Stadtteil wurde mit einem hohen Augenmerk auf Biodiversität und Kreislaufwirtschaft entworfen. Gehacktes Holz wird wiederverwendet, die Biodiversität des Gebietes verbessert sich. Die Landschaft ist grün und klimaangepasst, die Gebäude werden energieneutral errichtet.

In Holland Park West steht der Fußgänger im Mittelpunkt. Spazierwege führen durch die Gegend und laden dazu ein, das Viertel und die Umgebung zu erkunden. Fahrradfahrer können das Gebiet über grüne Achsen durchqueren. Autos sind nur teilweise entlang der Außenränder des Gebiets erlaubt, damit sie die Ein- und Ausfahrten des Parkhauses gut erreichen können. Das Parken wird unsichtbar mit zwei großen Parkhäusern gelöst, die halb unter der ‚Parkbuurt‘ versenkt und begrünt sind. Dadurch wirkt das Viertel wie eine angenehme, grüne Fußgängerzone. ■



Holland Park West, Diemen



Das grüne Stadtviertel

Holland Park West, Diemen

In Holland Park West, einem neuen Wohngebiet im Stadtteil Holland Park in Diemen, werden im Rahmen des Plans Xplore 706 Wohnungen gebaut. Davon realisiert BPD ebenfalls 212 Sozialwohnungen und 170 Mietwohnungen im mittleren Mietpreissegment.

Risikokontrolle

Dieses Kapitel gibt einen Einblick in das Risikoprofil und das interne Risikomanagementsystem von BPD. Teil des Risikomanagements ist die Bestimmung der Risikokategorien und der Managementmaßnahmen, die ergriffen werden, um die Auswirkungen der Risiken zu mindern, falls dies für notwendig erachtet wird.

Risikoprofil

Die Hauptaktivität von BPD ist die Schaffung neuer Wohngebungen 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.

Fondsmanagement für Dritte

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

World Food Center, Ede



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 und in den Niederlanden die Direktorin Legal & Compliance 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.

Business Control Framework

Das Business Control Framework (im Folgenden: BCF) besteht aus fünf primären Prozessen und vier unterstützenden Prozessen. Sowohl für die primären als auch für die unterstützenden Prozesse wurden Risiken identifiziert, die internen Kontrollmaßnahmen unterliegen. In den Prozessen von BPD werden Risiken identifiziert und mit Kontrollmaßnahmen verknüpft. Wir prüfen diese Maßnahmen regelmäßig auf Aufbau, Existenz und Funktionsweise. Die Methode ist im sogenannten Business Control Framework (BCF) enthalten, das vom COSO-Rahmenwerk abgeleitet ist. BPD hat diese 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, Körperschaftssteuer, Lohnsteuer etc.), dem Ausschrei-

bungsgesetz 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. Die Ergebnisse werden auch mit der Rabobank und dem externen Wirtschaftsprüfer von BPD geteilt.

Der RMC hat im Jahr 2020 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 analysiert werden.

Auf dieser Grundlage können die Testaktivitäten dann bei Bedarf verschärft werden. 2020 hat dies nicht zu größeren Anpassungen geführt.

Eine Maßnahme für 2021 ist die Umsetzung des im Jahr 2020 eingerichteten Steuerkontrollrahmens im BCF.

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. BPD strebt – auch aus der Perspektive eines guten Dienstes am Kunden – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht.

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 2020 gab es keine Überschreitungen der RAS-Grenzen. Im 4. Quartal 2020 wurden die Frühwarnstufen für zwei Indikatoren überschritten; es wird damit gerechnet, dass sie Anfang 2021 wieder unter den Wert für eine Frühwarnung fallen werden. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse waren im Jahr 2020 keine Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Die Corona-Pandemie scheint nur einen begrenzten Einfluss auf den Wohnungsmarkt in den Niederlanden zu haben. In Deutschland verlangsamt sich der Marktabsatz. Für BPD hatte die Corona-Pandemie keine Auswirkungen auf das operative Ergebnis. Die Zahl der realisierten Transaktionen entspricht dem Plan für 2020 und ist höher als 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. Die IT-Struktur von BPD hat sich – nach einer kleinen Erweiterung der Kapazität – als geeignet erwiesen, um allen Mitarbeitern gleichzeitig mobiles Arbeiten im Homeoffice zu ermöglichen.

Covid-19 führte nicht zu einer Überschreitung von RAS-Obergrenzen oder Frühwarnstufen.

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:** Das 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:** Eine Kategorie mit einem breiten Anwendungsbereich; hierunter fallen betriebliche Vorfälle, Business Continuity Management (BCM), Informationssicherheit, Betrug, Compliance und Geschäftsverhalten.
Indikatoren: Schäden aus und Häufigkeit von betrieblichen Vorfällen, gemeldete oder festgestellte Betrugs-



Kortenoord, Wageningen

fälle, Einhaltung der Registrierungsverpflichtungen des Verhaltenskodex durch Mitarbeiter.

wird für jede Kategorie eine Erläuterung der Einschätzung ‚Auswirkung‘ und ‚Eintreten des Risikos‘ gegeben.

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

Integriertes Risiko

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

Risikokategorie	Auftreten des Risikos (groß/mittelgroß/gering)	Auswirkungen (groß/mittelgroß/gering)	Risikobereitschaft überschritten 2020 (J/N)	Frühwarnstufe überschritten 2020 (J/N)
Integriertes Risiko	mittelgroß	groß	N	N
Kreditrisiko	gering	gering	N	N
Bilanzrisiko	gering	gering	N	N
Marktrisiko	mittelgroß	groß	N	N
Risiko des strategischen Grundbesitzes	mittelgroß	groß	N	N
Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz	mittelgroß	mittelgroß	N	N
Nicht-finanzielles Risiko	gering	gering	N	J

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)
 - Langwierige Bebauungsplan-/Flächennutzungsplanverfahren
 - Entwicklungen Klimapolitik/-veränderungen
- Begrenzte Baukapazitäten bei den Auftragnehmern und erhöhte Baukosten für Material und Arbeit. Wohnungsknappheit, insbesondere bei den mittleren Gruppen, und Bezahlbarkeit von Wohnungen für Käufer.
- Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Es findet ein ‚Kampf um Raum‘ 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 2020 und Ausblick 2021.

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 strategischer Grundbesitz. 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 Grundstücksportfolio, unverkaufte im Bau befindliche Immobilien, unverkaufte, aber bereits übergebene Immobilien sowie bewirtschaftete Immobilien. Per 31. Dezember 2020 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf € 1.781 Mio. (2019: € 1.755 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 2020 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 Integriertes Risiko eine Rolle spielen, existieren auch 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 Wohnungszweck 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 Risiko des Auftretens 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. 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. ■

Ausblick

Das Jahr 2020 weist ein gutes Ergebnis auf: € 162 Mio. operativer Nettogewinn, bei 8.901 Transaktionen. Das ist im Vergleich mit 2019 ein starkes Wachstum. Dieses Wachstum 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 2021 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 2020, 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 steigen weiter. Die 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 Standorte zur Verfügung gestellt werden, die kluge Entscheidungen erfordern. Diese betreffen z. B. die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, eine sonnengünstige Lage und intelligente Parklösungen. Da die Kosten für Mobilität, Wasser, Energie und Abfall in unseren Gebietsentwicklungen niedrig bleiben, sinken die Gesamtausgaben und können wir unsere Immobilien bezahlbar halten.

BPD Woningfonds bietet Perspektive

Wie bereits an früherer Stelle in diesem Geschäftsbericht erläutert, wird der BPD Woningfonds in den kommenden Jahren ein Portfolio von Mietwohnungen mittlerer Preisklasse aufbauen. Im Laufe der Jahre wird er zu einem Fonds mit 15.000 nachhaltigen Mietwohnungen heranwachsen. 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 lebendige 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, 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



Central & Park, Frankfurt

die Intensivierung des Wissensaustauschs unter bzw. die Anwendung von Wissen zwischen den Mitarbeitern richten. Alles mit dem Ziel, eine maximal schlagfertige Organisation zu schaffen.

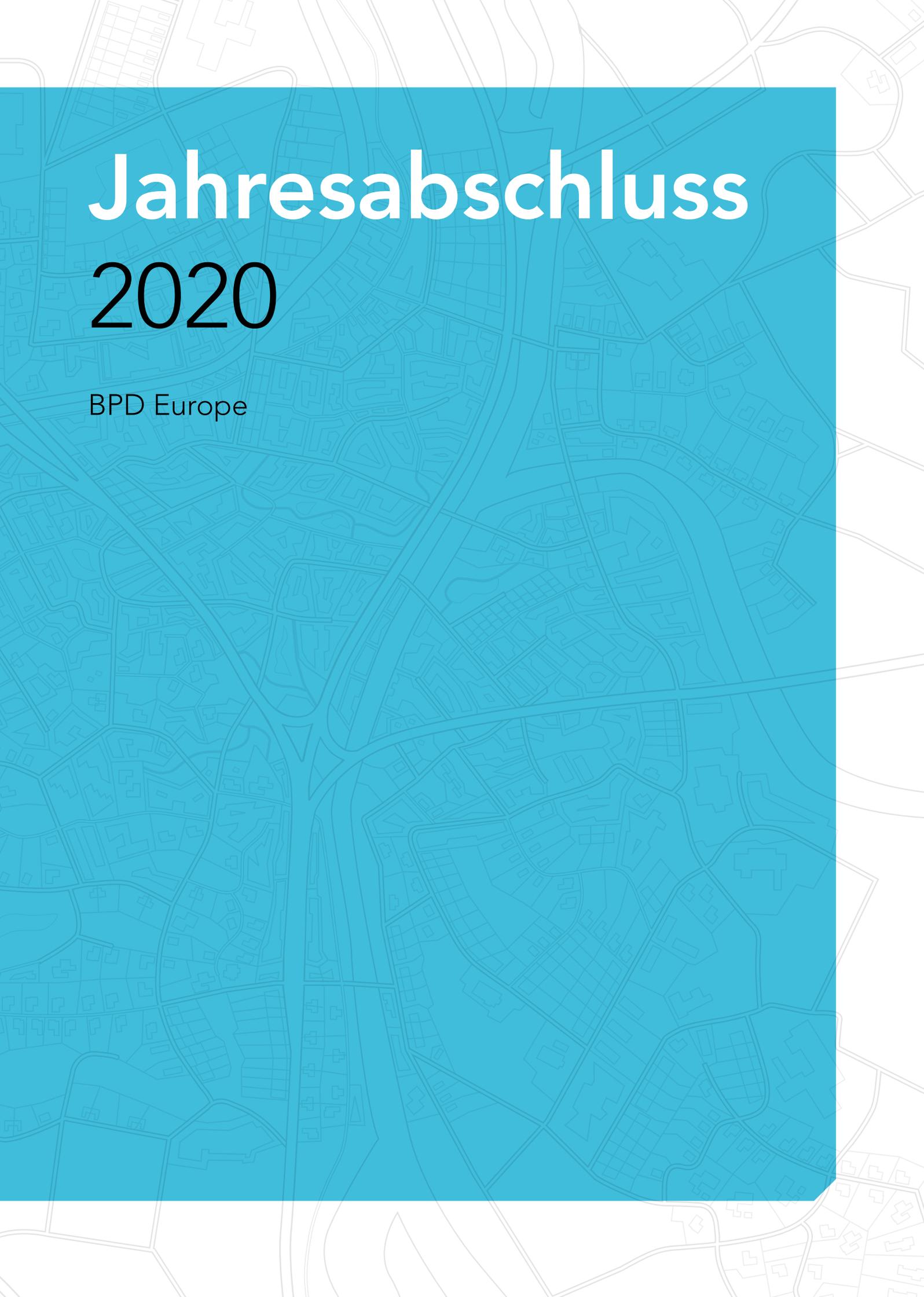
Corona

In unserem vorigen Geschäftsbericht sind wir bereits auf die erwarteten Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie auf die Wirtschaft in den Niederlanden und

Deutschland eingegangen. Es hat sich gezeigt, dass die Pandemie kaum Einfluss auf die Ergebnisse des vergangenen Jahres hatte. Auch kurzfristig erwarten wir wenig Einfluss auf Umsatz und Ergebnis. Sollten die Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus jedoch längerfristig aufrecht erhalten werden, 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 2020

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	36	19 Grundstückerorräte	71
Konzernübersicht der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse	37	20 Erlöse aus Kundenverträgen	73
Konzernbilanz	38	21 Forderungen aus Grundstücksverkäufen	73
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	40	22 Kurzfristige Forderungen	74
Konzernkapitalflussrechnung	42	23 Laufende Steuerforderungen	75
Erläuterungen zum Konzernjahresabschluss	44	24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	75
1 Allgemeine Informationen	44	25 Liquide Mittel	75
2 Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	44	26 Eigenkapital	75
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	59	27 Darlehen	76
3 Nettoumsatz und sonstige Erträge	59	28 Leasingverbindlichkeiten	77
4 Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Rückabwicklung von Grundstückerorräten	60	29 Rückstellungen	77
5 Außerordentliche Wertminderung / Rückabwicklung von Erlösen aus Kundenverträgen	60	30 Vertragliche Verpflichtungen	79
6 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten	60	31 Laufende Steuerverbindlichkeiten	79
7 Personalaufwendungen	61	32 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	79
8 Sonstige Betriebskosten	61	Sonstige Informationen	80
9 Finanzielle Erträge und Aufwendungen	62	33 Außerbilanzielle Verpflichtungen	80
10 Steuern	63	34 Beizulegender Zeitwert	81
11 Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	64	35 Honorare gemäß Artikel 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande	83
Erläuterungen zur Konzernbilanz	65	36 Vergütung der Geschäftsführung	83
12 Sachanlagen	65	37 Risikomanagement	84
13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	65	38 Nahestehende Unternehmen und Personen	88
14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	66	39 Ereignisse nach Bilanzstichtag	88
15 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	68	40 Ergebnisverwendung 2020	88
16 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	68	Einzeljahresabschluss	89
17 Langfristige Forderungen	69	Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung	90
18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten	70	Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)	91
		Erläuterungen zur Einzelbilanz	92
		Wichtigste Beteiligungen an Konzerngesellschaften	95
		Sonstige Angaben	96
		Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	96
		Satzungsbestimmungen über die Gewinn- und Verlustverwendung	100

The background of the page is a light gray line-art map of a city, showing streets, buildings, and parks. A large, solid blue rectangular area covers the top and middle portions of the page, serving as a backdrop for the title and subtitle. The text is white and black, providing high contrast against the blue background.

Jahresabschluss

2020

BPD Europe

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x € 1 Mio.).

	Erläuterung	2020	2019
Nettoumsatz	3	1.431	1.259
Sonstige Erträge	3	45	-
Summe Nettoumsatz und sonstige betriebliche Erträge		1.476	1.259
Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Rückabwicklung von Grundstücvorräten	4	8	(13)
Außerordentliche Wertminderung / Rückabwicklung von Kundenverträgen	5	-	-
Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten	6	1.118	988
Personalaufwendungen	7	88	81
Sonstige Betriebskosten	8	27	32
Abschreibungen	12, 13, 14	13	11
Betriebliche Aufwendungen		1.254	1.099
Betriebsergebnis		222	160
Finanzielle Erträge	9	8	9
Finanzielle Aufwendungen	9	(28)	(23)
Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen	15, 29	23	21
Ergebnis vor Steuern		225	167
Steuern	10	(63)	(42)
Ergebnis nach Steuern aus fortgeführter Geschäftstätigkeit		162	125
Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	11	-	(8)
Ergebnis nach Steuern		162	117
Den Minderheitsanteilen zurechenbares Ergebnis		-	1
Dem Gesellschafter zurechenbares Ergebnis		162	116

Konzernübersicht der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x 1 € Mio.).

	Erläuterung	2020	2019
Ergebnis nach Steuern (realisiert)		162	117
Nicht realisierte Ergebnisse			
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		-	-
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse, nach Steuern		162	117
Zuzurechnen			
dem Gesellschafter		162	116
Dritten		-	1
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse, nach Steuern			
den Gesellschaftern zuzurechnen, untergliedert in:			
Fortgeführte Geschäftstätigkeit		162	124
Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit		-	(8)
Summe		162	116

Konzernbilanz

Per 31. Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2020	2019
Anlagevermögen			
Sachanlagen	12	11	9
Nutzungsrechte an Vermögenswerten	13	23	23
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	233	199
Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen	15	84	54
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	16	2	1
Langfristige Forderungen	17	89	96
Latente Steuerforderungen	18	2	-
Summe Anlagevermögen		444	382
Umlaufvermögen			
Grundstücksvorräte	19	1.548	1.456
Erlöse aus Kundenverträgen	20	329	374
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	21	97	96
Kurzfristige Forderungen	22	49	62
Laufende Steuerforderungen	23	63	16
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	24	80	75
Liquide Mittel	25	56	98
Vermögenswerte nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	11	-	104
Summe Umlaufvermögen		2.222	2.281
Summe Aktiva		2.666	2.663



Per 31. Dezember

(x € 1 Mio.)	Erläuterung	2020	2019
Eigenkapital	26	1.000	1.037
Minderheitsanteile		1	3
Konzernkapital		1.001	1.040
Langfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen	27	558	605
Leasingverbindlichkeiten	28	17	21
Rückstellungen	29	59	91
Latente Steuerverbindlichkeiten	18	42	42
Summe langfristige Verbindlichkeiten		676	759
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Darlehen	27	553	534
Leasingverbindlichkeiten	28	14	14
Vertragliche Verpflichtungen	30	170	93
Rückstellungen	29	-	1
Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen		58	36
Laufende Steuerverbindlichkeiten	31	94	105
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	32	100	77
Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	11	-	4
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		989	864
Summe Verbindlichkeiten		1.665	1.623
Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital		2.666	2.663

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

(x 1 € Mio.)	Grund- kapital	Agio- Rücklage	Für die Gewinn- verwendung verfügbares Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital Gesellschafter	Minder- heits- anteile	Summe Eigen- kapital
Stand per 1. Januar 2020	23	468	116	430	1.037	3	1.040
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(116)	116	-	-	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	162	-	162	-	162
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern	23	468	162	546	1.199	3	1.202
Dividendenausschüttung	-	-	-	(200)	(200)	-	(200)
Eigenkapitalzuführung einschließlich Transaktionskosten	-	-	-	1	1	(2)	(1)
Stand per 31. Dezember 2020	23	468	162	347	1.000	1	1.001

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



(x 1 € Mio.)	Grund- kapital	Agio- Rücklage	Für die Gewinn- verwendung verfügbares Ergebnis	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital Gesellschafter	Minder- heits- anteile	Summe Eigen- kapital
Stand per 1. Januar 2019 (vor Änderung der Bilanzierungsmethode)	23	468	240	190	921	6	927
Änderung der Bilanzierungsmethode aufgrund der Anwendung von IFRS 16	-	-	-	-	-	-	-
Stand per 1. Januar 2019 (nach Änderung der Bilanzierungsmethode):	23	468	240	190	921	6	927
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(240)	240	-	-	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	116	-	116	1	117
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-	-
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern	23	468	116	430	1.037	7	1.044
Dividendenausschüttung	-	-	-	-	-	-	-
Eigenkapitalzuführung einschließlich Transaktionskosten	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Stand per 31. Dezember 2019	23	468	116	430	1.037	3	1.040

Konzernkapitalflussrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x 1 € Mio.)	Erläuterung	2020	2019
Nettoergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit		162	125
Nettoergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit		-	(8)
Anpassungen um:			
- Finanzielle Erträge und Aufwendungen	9	20	14
- Ertragsteuern	10	63	42
- Abschreibungen	12, 13, 14	13	11
- Wertminderungen Bestände	4, 5	8	(13)
- Ergebnis Verkauf BPD Marignan	11	-	8
- Ergebnis assoziierte Unternehmen	15, 29	(23)	(21)
Erhaltene Zinsen (Finanzielle Erträge)	9	6	9
Nettoveränderung Betriebskapital		71	(158)
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit		320	9
Gezahlte Zinsen (finanzielle Aufwendungen)	9	(25)	(23)
Gezahlte Ertragsteuern	23, 31	(103)	(22)
Erstattete Ertragsteuern	23, 31	16	5
Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit		208	(31)
Investitionen in Sachanlagen	12	(5)	(5)
Veräußerung von Sachanlagen	12	-	-
Investition in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	14	(41)	(64)
Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	14	3	-
Investitionen in assoziierte Unternehmen	15, 29	(40)	(3)
Veräußerungen von assoziierten Unternehmen	15, 29	6	17
Dividenden aus Beteiligungen	15, 29	7	7
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen	16, 17, 22	(33)	(38)
Veräußerungen von finanziellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen	16, 17, 22	72	131
Zahlungen/Einnahmen aus dem Verkauf BPD Marignan	11	-	(8)
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit		(31)	37
Einnahmen aus Darlehen	27	213	252
Rückzahlung von Darlehen	27	(235)	(173)
Dividendenausschüttung	26	(200)	-
Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit		(222)	79
Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende	25, 27	12	57



Geschäftsjahr zum 31. Dezember

(x 1 € Mio.)	Erläuterung	2020	2019
Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn	25, 27	57	(24)
Nettoveränderung der Liquide Mittel		(45)	81

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

		2020	2019
Liquide Mittel	25	56	98
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	27	(44)	(41)
Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende		12	57
Liquide Mittel	25	98	31
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	27	(41)	(55)
Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn		57	(24)

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 2020 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, sofern in den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nichts anderes angegeben ist.

Der Jahresabschluss wurde unter der Prämisse der Unternehmensfortführung erstellt.

Der Vorstand hat diesen Jahresabschluss am 26. April 2021 erstellt und genehmigt.

2.2 Auswirkungen von Covid-19 auf unsere geschäftlichen Aktivitäten

Im vergangenen Jahr 2020 hatte die Covid-19-Krise keine oder kaum Auswirkungen auf unser Betriebsergebnis. Für BPD Europe war 2020 ein Jahr mit einer starken Performance. Sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland haben wir abermals starke finanzielle und operative Ergebnisse erzielt. Als im Frühjahr 2020 die Corona-Krise ausbrach, waren die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht prognostizierbar. Aus makroökonomischer Sicht war klar, dass sich verschiedene Indikatoren in den Niederlanden beispielsweise von denen in der Finanzkrise 2008 unterschieden. Mit einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum und einem nur begrenzten Angebot an neuen und bestehenden Wohnflächen stand und steht der Wohnungsmarkt auch während der Pandemie unter großem Druck. Aus diesen Gründen erwarten wir kurzfristig wenig Auswirkungen der Krise auf Umsatz und Ergebnis. Sollten die Maßnahmen zur Bekämpfung des Corona-Virus jedoch längerfristig aufrechterhalten werden, könnte sich dies auf den Verkauf von Wohnimmobilien und damit auf den Umsatz und die Rentabilität von BPD auswirken. Wir schätzen jedoch, dass selbst in dieser Situation keine Liquiditätsengpässe auftreten werden.



2.3 Vergleichszahlen / Änderung der Darstellung

Die Vergleichszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

2.4 Neue Standards, die ab 2020 gelten

Die von der EU verabschiedeten Änderungen an IFRS 3, IFRS 7, IFRS 9, IAS 1 und IAS 8 sowie die „Änderungen zu Verweisen auf das konzeptionelle Rahmenkonzept in IFRS-Standards“, die für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen, anzuwenden sind, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.5 Neue, geänderte Standards und geplante Änderungen

Es gibt keine IFRS-Standards oder IFRIC-Interpretationen, die ab dem 1. Januar 2021 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 im Berichtszeitraum 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 Periodenberichte 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 Grundstückerlösen (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 Grundstückerlöse näher erläutert (2.22).



2.8 Konsolidierungsgrundsätze

Tochtergesellschaften

Tochtergesellschaften sind diejenigen Unternehmen, in denen BPD die maßgebliche Kontrolle ausübt. Eine maßgebliche Kontrolle 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 die maßgebliche Kontrolle beginnt, bis zu dem Zeitpunkt, an dem die maßgebliche Kontrolle 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 wird 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 Geschäftstätigkeiten 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 Unternehmen 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 Arrangement)

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 erstmalig 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 Nettoumsatz

Der Nettoumsatz umfasst Projekterträge aus der Immobilienentwicklung sowie Mieterträge. Projekterträge sind die Erträge aus der Immobilienentwicklung. Mieterträge ergeben sich aus der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen und Immobilienanlagen.

Projekterträge aus der Immobilienentwicklung

Projekterträge aus der Immobilienentwicklung umfassen den Verkauf von Grundstückspositionen (mit oder ohne Bebauungsplan), die Entwicklung und den Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Der Nettoumsatz 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 Gesamtvertragserlöse 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 errich-



teten 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 weitesten 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 Gesamtvertragserlöse 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 Leasing-

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

2.10 Außerordentliche Wertminderungen/ Rückabwicklung von Grundstücksvorräten

Außerordentliche Wertminderungen/Rückabwicklung von Grundstücksvorräten umfassen die Wertberichtigungen, die sich aus einem niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert oder aus einer Rückabwicklung ergeben. Für eine weitere Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bei Veränderungen der Grundstücksvorräte siehe 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 Mitarbeiter 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 Mitarbeiter 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. Neuwertungen 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:

- Zinserträgen,
- 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 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 Erbbaurechtsverträge 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 Hauptbetrag und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden 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.

Vermögenswerte aus Nutzungsrechten werden linear über die kürzeren der beiden Zeiträume Nutzungsdauer des Vermögenswertes oder Leasingzeitraum abgeschrieben. 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 Grundstückerhaltenen auf laufende Projekte. Diese Vermögenswerte gelten deshalb als qualifying assets (Vermögenswerte, die notwendigerweise erst nach einem längeren 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 Grundstückerhaltenen 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) dienen 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 der als Finanzinvestition 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 in jedem Fall auf jährlicher Basis intern taxiert. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einer Restdauer des Mietverhältnisses von drei bis fünf Jahren werden turnusmäßig wechselnd extern bewertet. Bei Restmietlaufzeiten von mehr als fünf Jahren wird die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie jährlich extern 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 geographischen 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 Liquide 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 und Eliminierung aus 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:

- Baugrundstücke und Ausgleichsfonds;
- unfertige Bauten;
- fertige Bauten

Baugrundstücke 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 Baugrundstücke berechnet. Der realisierbare Nettowert von Baugrundstücken 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 soweit 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 Wohnbauprojekte und unverkaufte Gewerbeprojekte im Bau oder in Vorbereitung. Unfertige Bauten werden zu den angefallenen Kosten zuzüglich zuzurechnender 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 Grundstückerlösen als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden Grundstückerlöse 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 Grundstückerlös) ausgewiesen.

2.23 Erlöse und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen

Erlöse und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen beziehen sich auf:

- noch im Bau befindliche Wohn- und Gewerbeprojekte, für die BPD Umsätze nach der ‚Over time‘-Methode erfasst (siehe 2.9 Nettoumsatz).
- 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 2.9 Nettoumsatz).

Übersteigt die Vorauszahlung durch den Käufer die von BPD auf das Projekt erbrachten Leistungen, wird sie per Saldo als Verbindlichkeit aus Kundenverträgen ausgewiesen. Übersteigt die von BPD auf das Projekt erbrachte Leistung die Vorauszahlung, wird sie per Saldo als Erlös aus dem Kundenvertrag ausgewiesen.



Die Erlöse aus Kundenverträgen werden wertberichtigt, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass sie eingezogen werden. 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 Verlust-Rechnung 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 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und werden in 14 als Finanzinvestitionen 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 Verlust-Rechnung erfasst. Bei BPD gibt es keine Finanzierungsleasingverträge.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

3 Nettoumsatz und sonstige Erträge

Der Nettoumsatz setzt sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)	1.362	1.188
Gewerbeimmobilien	47	45
Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung (Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern)	1.409	1.233
Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15	18
Sonstiges	7	8
Summe Nettoumsatz	1.431	1.259

Der Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern lässt sich wie folgt in Segmente unterteilen:

	Wohnungsbau		Gewerbeimmobilien		Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung		Summe
	NL	DE	NL	DE	NL	DE	
2020	596	766	47	-	643	766	1.409
2019	502	686	34	11	536	697	1.233

Zum Ende des Geschäftsjahres hat BPD vertragliche Lieferverpflichtungen mit einem Umsatzwert von € 902 Mio. Die Verpflichtungen sind wie folgt aufgeteilt:

Wert zukünftiger Umsatz	Wohnungsbau		Gewerbeimmobilien		Summe der vertraglichen Lieferverpflichtungen		
	NL	DE	NL	DE	NL	DE	Summe
2021	77	465	46	-	123	465	588
2022	21	225	19	-	40	225	265
2023	4	38	-	-	4	38	42
Nach 2023	7	-	-	-	7	-	7
Summe per 31. Dezember 2020	109	728	65	-	174	728	902
Summe per 31. Dezember 2019	52	774	125	-	177	774	951



Sonstige Erträge

Bis 2020 wurden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (soweit es sich um Wohnimmobilien handelt) an den BPD Woningfonds verkauft, der vollständig von der Rabobank gehalten wird. Das von BPD beim Verkauf erzielte Ergebnis ist € 45 Mio. Die verkauften, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren im Jahresabschluss 2019 als Aktiva bzw. Passiva der nicht fortgeführten Aktivitäten dargestellt worden.

Im Rahmen der Transaktion wurden auch diverse Projekte übertragen, die sich zum Zeitpunkt der Übertragung noch in der Entwicklung befanden. Die hierbei realisierte Bruttomarge in Höhe von € 7 Mio. wird in der Gewinn- und Verlust-Rechnung als Nettoumsatz (€ 24 Mio.) und Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie für in Auftrag gegebene Arbeiten (€ 17 Mio.) ausgewiesen.

4 Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Rückabwicklung von Grundstückerträgen

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

	2020	2019
Nach Art der Immobilie:		
Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)	5	(11)
Gewerbeimmobilien	3	(2)
Summe Wertveränderungen durch Veränderung des NVW	8	(13)

Die Wertveränderungen durch Veränderungen des Nettoveräußerungswertes (NVW) von Grundstückerträgen werden in Abschnitt 19 Grundstückerträge näher erläutert.

5 Außerordentliche Wertminderung / Rückabwicklung von Erlösen aus Kundenverträgen

In den Geschäftsjahren 2019 und 2020 gab es keine außerordentlichen Wertveränderungen von Kundenverträgen.

6 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

	2020	2019
Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)	1.066	943
Gewerbeimmobilien	45	45
Sonstiges	1	(5)
Summe Kosten der Projektentwicklung	1.112	983
Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen	6	5
Summe Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe	1.118	988



7 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Gehälter (einschließlich variabler Vergütungen und Sonstiges)	61	56
Pensionsaufwendungen	6	6
Sozialaufwendungen	7	8
Zeitarbeitskräfte	6	4
Sonstige Personalkosten	8	7
Summe Personalaufwendungen	88	81
Anzahl Arbeitnehmer (intern/VZÄ)	629	578
Anzahl Zeitarbeitskräfte (extern/VZÄ)	90	77
Gesamtpersonalbestand (VZÄ)	719	655

Von dem Gesamtpersonalbestand sind 312 Vollzeitkräfte (VZÄ) im Ausland tätig (2019: 279).

8 Sonstige Betriebskosten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Gebäudekosten	2	2
Bürokosten	2	2
Automatisierungskosten	10	8
Vertriebs- und Werbekosten	2	2
Dienstleistungen von Drittanbietern	4	6
Allgemeine Kosten	8	10
Zuführung zu den Rückstellungen	(1)	2
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	27	32

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beziehen sich mit € 3 Mio. (2019: € 4 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.



9 Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Zinserträge	8	9
Summe finanzielle Erträge	8	9
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	(1)	(1)
Zinsaufwendungen	(24)	(22)
Außerordentliche Wertveränderungen von Forderungen	(3)	-
Summe finanzielle Aufwendungen	(28)	(23)

Die Zinserträge beziehen sich mit € 3 Mio. (2019: € 4 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen beziehen sich mit € 20 Mio. (2019: € 21 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

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



10 Steuern

Dieser Posten betrifft die auf das Ergebnis zahlbare Körperschaftsteuer.

Überleitung zwischen der ausgewiesenen Steuer und dem Betrag, der sich aus der Anwendung des niederländischen Steuersatzes auf das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 und 2019 ergibt:

	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	225	167
Zum nominalen niederländischen Steuersatz von 25,0 % (2019: 25,0 %)	56	42
Auswirkung abweichende Steuerlast andere Länder *	4	3
Auswirkung (nicht bewertete) Latenz	(2)	2
Auswirkung Steuern Vorjahre	3	(2)
Nicht versteuerte Erträge	-	-
Nicht abzugsfähige Aufwendungen	-	-
Sonstiges	2	(3)
Summe der Steuern	63	42
Effektive Steuerlast	28,0%	25,1%

* Die Auswirkung der ‚abweichenden Steuerlast andere Länder‘ in den Jahren 2020 und 2019 resultiert aus dem höheren Steuersatz in Deutschland.

	2020	2019
Laufende Ertragsteuern		
Berichtsjahr	61	41
Vorjahre	3	(2)
Latente Ertragsteuern	(1)	3
Summe der Steuern	63	42



11 Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit 2019

Am 1. April 2020 hat BPD sämtliche als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (soweit es sich um vermietete Wohnungen handelt) an den BPD Woningfonds verkauft. Dieser Fonds für gemeinschaftliche Rechnung wird vollständig von der Rabobank gehalten und finanziert. Aufgrund der Absicht des Managing Board (MB) von BPD im Jahr 2019, die bewirtschafteten Wohnimmobilien mittels

eines Verkaufs auf den BPD Woningfonds zu übertragen, müssen diese Wohnkomplexe in der Bilanz per Ende 2019 als zur Veräußerung gehalten dargestellt werden (IFRS 5.6). Im Zusammenhang mit dieser Transaktion wurden neben der bewirtschafteten Immobilie auch die Bankkonten dieser Immobilie, die offenen Forderungen, Verbindlichkeiten und dazugehörige abgegrenzte Forderungen und Verbindlichkeiten verkauft.

Die Aktiva und Passiva aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit lassen sich wie folgt spezifizieren:

	2020	2019
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	100
Vermögenswerte aus Nutzungsrechten	-	3
Liquide Mittel	-	1
Summe Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	-	104
Leasingverbindlichkeiten	-	3
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-	1
Summe Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	-	4
Saldo Aktiva und Passiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	-	100
Ergebnis aus dem Verkauf durch BPD Europe B.V.	-	(8)
Summe Ergebnis nach Steuern aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit	-	(8)
Cashflow aus operativer Tätigkeit	-	(8)
Summe Cashflows nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	-	(8)

Der Saldo im Jahr 2019 unter „Ergebnis aus dem Verkauf von BPD Europe B.V.“ bezieht sich auf die nachgeforderte Körperschaftssteuer im Zusammenhang mit dem dem Verkauf von BPD Marignan S.A.S. im Jahr 2018.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

12 Sachanlagen

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Anschaffungswert	23	19
Kumulative Abschreibungen	(14)	(12)
Stand per 1. Januar	9	7
Investitionen	5	5
Veräußerungen Anschaffungswert	(5)	-
Veräußerungen kumulative Abschreibungen	5	-
Abschreibungen	(3)	(3)
Veränderungen im Geschäftsjahr	2	2
Anschaffungswert	23	24
Kumulative Abschreibungen	(12)	(15)
Stand per 31. Dezember	11	9

Das Sachanlagevermögen besteht aus Betriebsmitteln.

13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten

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

	2020	2019
Stand per 1. Januar	23	23
Investitionen	8	5
Abgänge	(2)	(1)
Abschreibungen	(6)	(4)
Veränderungen im Geschäftsjahr	-	-
Stand per 31. Dezember	23	23

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten ist per 31. Dezember 2020 wie folgt zusammengesetzt:

- Mietverträge Bürogebäude 19 (2019: 19)
- Kfz-Leasingverträge 4 (2019: 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:

	2020	2019
Abschreibung Mietverträge Bürogebäude	4	3
Abschreibung Kfz-Leasingverträge	2	1
	6	4

14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Anschaffungswert	222	279
Kumulative Abschreibungen	(23)	(22)
Stand per 1. Januar vor Änderung der Bilanzierungsmethode	199	257
Änderung der Bilanzierungsmethode IFRS 16	-	4
Stand per 1. Januar nach Änderung der Bilanzierungsmethode und Neuklassifizierung	199	261

Investitionen	41	76
Veräußerungen Anschaffungswert	(4)	-
Veräußerungen kumulative Abschreibungen	1	-
Abschreibungen	(4)	(4)
Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung in Immobilienbestand	-	(34)
Neuklassifizierung in Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit	-	(100)
Veränderungen im Geschäftsjahr	34	(62)

Anschaffungswert	259	222
Kumulative Abschreibungen	(26)	(23)
Stand per 31. Dezember	233	199

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

als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Ergebnisse aus Projektentwicklung	162	127
als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Bewirtschaftungs- und Anlageergebnisse	71	72

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

Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	15	18
Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen	(6)	(5)



Beizulegender Zeitwert und Schätzungen

Der beizulegende Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich per Ende 2020 auf € 262 Mio. (2019: € 227 Mio.).

Zum 31. Dezember 2020 sind 35 % der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien extern bewertet. (2019: 44 %). 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 der Bewertung der verschiedenen Arten von Immobilienanlagen werden zahlreiche Parameter verwendet, die weitestgehend aus den Verträgen und Marktdaten abgeleitet werden. 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

Leerstandsrate, Lage der Immobilie, Verkehrsfähigkeit der Immobilie, der durchschnittliche Abzinsungssatz und eventuelle Kreditrisiken.

2020 wurde ein Abzinsungssatz von 4,65 % zugrunde gelegt (2019: zwischen 6 % und 7 %). Im Jahr 2020 hat BPD Sensitivitätsanalysen zu ihrem Portfolio von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durchgeführt. Diese Analysen haben ergeben, dass eine Änderung des Abzinsungssatzes um 0,25 % (2019: 0,25 %) einen Effekt von € 4 Mio. (2019: € 6 Mio.) auf den Schätzwert hat.

Operating-Leasing-Verträge

Zum 31. Dezember 2020 bestehen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorwiegend aus gewerblich genutzten Gebäuden und einem Parkhaus. Die geplanten jährlichen Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen € 8 Mio. (2019: € 14 Mio.).

Neuklassifizierung 2019 in Aktiva nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit

Für eine ausführlichere Erläuterung der Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Aktiva aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit verweisen wir auf Anmerkung 11 Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit.



15 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:

	2020	2019
Stand per 1. Januar Saldo	54	50
Investitionen	40	3
Abgänge	(6)	(17)
Ergebnisse	20	18
Dividenden	(7)	(7)
Sonstiges	(17)	7
Veränderungen im Geschäftsjahr	30	4
Stand per 31. Dezember Saldo	84	54

Joint Ventures und assoziierte Unternehmen innerhalb von BPD

Für jeden Kooperationszusammenschluss wird eine gesonderte juristische Person gegründet. Die individuelle Größe dieser Kooperationszusammenschlüsse war in 2020 und 2019 für BPD nicht wesentlich.

16 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 1,53 %, erworben im Jahr 2020).



17 Langfristige Forderungen

Der Buchwert der langfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Kredite Immobilienentwicklung	96	100
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
Stand per 1. Januar	96	100
Gewährte Kredite	11	11
Erhaltene Rückzahlungen	(33)	(4)
Abschreibungen	-	-
Auflösung/Verbrauch Rückstellung	-	-
Aktivierete Zinsen	2	3
Umkategorisierungen	13	(14)
Veränderungen im Geschäftsjahr	(7)	(4)
Kredite Immobilienentwicklung	89	96
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
Stand per 31. Dezember	89	96

Der Saldo der langfristigen Forderungen besteht in Höhe eines Betrages von € 65 Mio. aus Forderungen an verbundene Parteien (2019: € 67 Mio.).

Die gewährten Kredite bestehen im Wesentlichen aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr an Partner in Joint Ventures oder aus Krediten für den geplanten Kauf von Grundstücken. Auf die gewährten Kredite wurden für € 49 Mio. (2019: € 50 Mio.) Sicherheiten geleistet.



18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerforderungen und -verbindlichkeiten 2020 lassen sich folgenden Positionen zurechnen:

	1. Januar 2020		Veränderungen in 2020		31. Dezember 2020	
	Forderungen	Verbindlichkeiten	Über Gewinn- und Verlust-Rechnung	Über Eigenkapital und sonstige Veränderungen	Forderungen	Verbindlichkeiten
Immobilienbestand / Erlöse aus Kundenverträgen	-	42	1	(1)	-	42
Aktiviert steuerliche Verlustvorträge	-	-	2	-	2	-
Summe	-	42	3	(1)	2	42

Aufgrund von IFRS 16 Leasingverhältnisse wurden zum 31. Dezember 2020 (saldierte) latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten für die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten (€ 4 Mio.) und die Leasingverbindlichkeiten (€ 4 Mio.) erfasst. Zum 31. Dezember 2020 wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten mit einem Saldo von null saldiert dargestellt.

Die latenten Steuerforderungen und -verpflichtungen von 2019 lassen sich den folgenden Positionen zurechnen:

	1. Januar 2019		Veränderungen im Jahr 2019		31. Dezember 2019	
	Forderungen	Verbindlichkeiten	Über Gewinn- und Verlust-Rechnung	Über Eigenkapital und sonstige Veränderungen	Forderungen	Verbindlichkeiten
Immobilienbestand / Erlöse aus Kundenverträgen	-	39	3	-	-	42
Aktiviert steuerliche Verlustvorträge	-	-	-	-	-	-
Summe	-	39	3	-	-	42

Aufgrund von IFRS 16 Leasingverhältnisse wurden zum 31. Dezember 2019 (saldierte) latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten für die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten (€ 6 Mio.) und die Leasingverbindlichkeiten (€ 6 Mio.) erfasst.

Zum 31. Dezember 2019 wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten mit einem Saldo von null saldiert 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 Immobilienbestände fallen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Organschaft mit der Rabobank an. Die latenten Steuerverbindlichkeiten haben voraussichtlich eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.
- Die erwartete Laufzeit der latenten Steuerforderung aufgrund von Verlustausgleich beträgt ca. fünf Jahre.
- Zum Ende 2020 wurden in Höhe eines Gesamtbetrages von € 5 Mio. (2019: € 26 Mio.) an kompensierbaren Verlusten keine latenten Steuerforderungen erfasst.

19 Grundstocksvorräte

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

	2020	2019
AKTIVA		
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	1.719	1.675
Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke	(400)	(374)
	1.319	1.301
Unfertige Bauten	226	201
Wertberichtigungen unfertige Bauten	(9)	(59)
	217	142
Fertige Bauten	24	18
Wertberichtigungen fertige Bauten	(12)	(5)
	12	13
Summe Grundstocksvorräte	1.548	1.456

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
Erfasst in Grundstocksvorräten				
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	374	4	22	400
Unfertige Bauten	59	4	(54)	9
Fertige Bauten	5	-	7	12
	438	8	(25)	421

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten.
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2019 wie folgt:

	Stand per 1. Januar 2019	Zuführungen/ Auflösung	Entnahmen/ sonstige Veränderungen	Stand per 31. Dezember 2019
Erfasst in Grundstocksvorräten				
Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds	411	(14)	(23)	374
Unfertige Bauten	28	(1)	32	59
Fertige Bauten	4	1	-	5
	443	(14)	9	438

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



Die Nettoposition der Baugrundstücke und Ausgleichsfonds lässt sich wie folgt unterteilen:

	2020	2019
AKTIVA		
Baureife Grundstücke	352	417
Laufende Grundstücksnutzungen	260	205
Sonstige Grundstücke mit Bebauungsplan	21	8
Grundstücke ohne Bebauungsplan <5 Jahre	570	549
Grundstücke ohne Bebauungsplan 5 - 10 Jahre	115	127
Grundstücke ohne Bebauungsplan >10 Jahre	5	5
Ausgleichsfonds	(4)	(10)
Summe in den Grundstücksvorräten	1.319	1.301

Der Saldo der laufenden Grundstücksnutzungen besteht in Höhe eines Betrages von € 7 Mio. aus Vermögenswerten aus Nutzungsrechten an Erbbaurechtsgrundstücken im Bestand (2019: € 11 Mio.). Für diese Vermögenswerte wurden keine Wertberichtigungen vorgenommen.

Der Saldo Ausgleichsfonds betrifft den Wert der Rückkaufverpflichtungen.

Die Nettoposition der unfertigen Bauten lässt sich wie folgt unterteilen:

	2020	2019
AKTIVA		
Wohnimmobilien in Vorbereitung und im Bau befindlich	214	140
Gewerbeimmobilien in Entwicklung	3	2
Summe in den Grundstücksvorräten	217	142

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 in 2020 € 3 Mio. der Rückstellung für unfertige Bauten aufgelöst (2019: 3 € Mio. Auflösung).

2020 wurde ein Betrag von € 17 Mio. (2019: € 17 Mio.) an Zinsen den unfertigen Bauten zugerechnet und aktiviert. Der zur Ermittlung der zu aktivierenden Zinsaufwendungen verwendete Zinssatz liegt zwischen 1,0 % und 6,0 % (2019: 1,0 % bis 6,0 %).



Die Nettoposition der fertigen Produkte lässt sich wie folgt unterteilen:

	2020	2019
AKTIVA		
Wohnbauprojekte	11	9
Gewerbeprojekte	1	4
Summe in den Grundstücvorräte	12	13

20 Erlöse aus Kundenverträgen

Die Erlöse aus Kundenverträgen lassen sich wie folgt spezifizieren:

Die Erlöse aus Kundenverträgen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)	329	374
Gewerbeimmobilien	-	-
Dienstleistungen	-	-
Summe Erlöse aus Kundenverträgen	329	374

Die Kundenverträge, aus denen die Erlöse erzielt werden, haben zum 31. Dezember 2020 alle eine erwartete Laufzeit < 1 Jahr. Zum 31. Dezember 2020 werden keine Rückstellungen für notwendig erachtet (2019: null).

21 Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen bestehen aus Forderungen gegen Käufer von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von € 99 Mio. (2019: € 98 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 € 2 Mio. (2019: 2 € Mio.).



22 Kurzfristige Forderungen

Der Buchwert der kurzfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Kredite Immobilienentwicklung	62	162
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
Stand per 1. Januar	62	162
Gewährte Kredite	22	27
Erhaltene Rückzahlungen	(39)	(126)
Abschreibungen	-	-
Aktiviert Zinsen	1	1
Auflösung/Verbrauch Rückstellung	-	-
Umkategorisierungen	3	(3)
Sonstiges	-	1
Veränderungen im Geschäftsjahr	(13)	(100)
Kredite Immobilienentwicklung	49	62
Rückstellung Wertveränderung Forderungen	-	-
Stand per 31. Dezember	49	62

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 € 41 Mio. Sicherheiten geleistet (2019: 41 € Mio.) Zum Ende des Geschäftsjahres waren keine

Rückstellungen für kurzfristige Forderungen gebildet worden (2019: null).

Der Saldo der kurzfristigen Forderungen enthält in Höhe eines Betrages von € 42 Mio. Forderungen an verbundene Parteien (2019: € 51 Mio.)



23 Laufende Steuerforderungen

Die laufenden Steuerforderungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Körperschaftsteuer	6	4
Umsatzsteuer	57	12
Summe laufende Steuerforderungen	63	16

BPD Europe B.V. und ihre niederländischen Beteiligungen >90 % sind (soweit rechtlich möglich) Teil der körperschaftsteuerlichen 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 Körperschaftsteuer-Forderung erfolgt über die Rabobank. Der Saldo der Umsatzsteuer zum 31. Dezember 2020 besteht in Höhe eines Betrages von € 39 Mio. aus einer Forderung in Deutschland, die sich auf Vorjahre bezieht.

24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Vorauszahlungen für Grundstückskäufe	68	60
Sonstiges Umlaufvermögen	12	15
Summe aktive Rechnungsabgrenzungsposten	80	75

25 Liquide Mittel

Die Liquiden Mittel umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kontokorrentguthaben in Höhe von insgesamt € 56 Mio. (2019: € 98 Mio.).

Alle Liquiden Mittel sind frei verfügbar. Die Liquiden Mittel bestehen zu € 49 Mio. (2019: € 81 Mio.) aus Guthaben bei nahestehenden Unternehmen und Personen.

26 Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt € 22.510.500 (2019: € 22.510.500); es 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.



27 Darlehen

Die Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Termingelder und Geldmarkteinlagen	981	976
Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen	3	13
Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben	44	41
Sonstige Verbindlichkeiten	83	109
Summe Verbindlichkeiten	1.111	1.139

Der Buchwert der Darlehen hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Stand per 1. Januar	1.139	1.017
Zuführungen	213	248
Rückgang	(235)	(123)
Umkategorisierungen	(6)	(3)
Veränderungen im Geschäftsjahr	(28)	122
Stand per 31. Dezember	1.111	1.139

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

Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	553	534
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr)	558	605

Die Zinsaufwendungen beziehen sich mit € 965 Mio. (2019: € 932 Mio.) auf nahestehende Unternehmen und Personen (Rabobank). Die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität beträgt insgesamt € 1,6 Mrd. (2019: € 1,6 Mrd.). Davon waren per 31. Dezember 2020 € 937 Mio. (langfristig und kurzfristig) in Anspruch genommen (2019: € 931 Mio.).

Ein Betrag von 55 € Mio. (2019: 110 € Mio.) hat eine Restlaufzeit > 5 Jahre. Die Verbindlichkeiten < 1 Jahr sind bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2020 für langfristige Verbindlichkeiten lag bei 2,6 % (2019: 3,1 %). Für die Termineinlagen, Tagesgeldguthaben und die sonstigen abrufbaren Kreditguthaben wurden keine Sicherheiten geleistet.



28 Leasingverbindlichkeiten

Der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

	2020	2019
Stand per 1. Januar	35	35
Zuführungen	7	3
Rückgang	(12)	(4)
Zinsen	1	1
Veränderungen im Geschäftsjahr	(4)	-
Stand per 31. Dezember	31	35

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

Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr)	14	14
Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr)	17	21

Die Leasingverbindlichkeiten mit einer Laufzeit > 5 Jahren betragen € 4 Mio. (2019: € 4 Mio.)

Die Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten betragen im Jahr 2020 € 1 Mio. (2019: € 1 Mio.).

Die Leasingverbindlichkeiten beziehen sich auf die Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die in 13. Nutzungsrechte an Vermögenswerte und 19. Grundstücksvorräte erläutert werden.

29 Rückstellungen

Diese Position umfasst die folgenden kurz- und langfristigen Rückstellungen:

	2020	2019
Rückstellungen für Joint Ventures	18	42
Rückstellungen für Grundstücke und Projekte*	17	31
Rückstellungen für Arbeitnehmer	3	3
Garantiefonds	21	14
Sonstige Rückstellungen	-	1
Summe langfristige Verbindlichkeiten	59	91
Restrukturierungsrückstellung	-	1
Summe kurzfristige Rückstellungen	-	1
Summe Rückstellungen	59	92

* Die Rückstellung für Grundstücke und Projekte besteht in Höhe von € 10 Mio. aus Grundstücken (2019: € 29 Mio.) und in Höhe von € 7 Mio. aus Gebäuden (2019: € 2 Mio.).



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	Umstruk- turierungs- rückstel- lungen	Sonstige Rückstel- lungen	Summe
Stand per 1. Januar	3	42	31	14	1	1	92
Ergebniswirksame Zuführung	-	-	-	5	-	-	5
Ergebniswirksame Auflösung	-	(3)	(14)	(1)	-	(1)	(19)
Entnahmen/Änderungen in der Gruppenzusammensetzung	-	-	-	(3)	(1)	-	(4)
Sonstige Veränderungen	-	(21)	-	6	-	-	(15)
Stand per 31. Dezember	3	18	17	21	-	-	59

Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2019 wie folgt entwickelt:

	Personal- rückstel- lungen	Rückstel- lungen für Joint Ventures	Rückstel- lungen für Grundstücke / Projekte	Garantie- fonds	Umstruk- turierungs- rückstel- lungen	Sonstige Rückstel- lungen	Summe
Stand per 1. Januar	3	45	25	14	1	1	89
Ergebniswirksame Zuführung	-	-	-	4	1	-	5
Ergebniswirksame Auflösung	-	(4)	(3)	(1)	-	-	(8)
Entnahmen/Änderungen in der Gruppenzusammensetzung	-	-	-	(3)	(1)	(1)	(5)
Sonstige Veränderungen	-	1	9	-	-	1	11
Stand per 31. Dezember	3	42	31	14	1	1	92

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.

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.

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. Da die Garantie häufiger vom Bauunternehmer gewährt wird, reduziert sich das Volumen des Garantiefonds.

Restrukturierungsrückstellung

Diese Rückstellung betrifft Entscheidungen zur Reduzierung von Aktivitäten, strategische Neuausrichtungen und die Verlegung der Zentrale. Diese Rückstellung wird in der Regel innerhalb eines Jahres in Anspruch genommen.

Sonstige Rückstellungen

In dieser Position sind im Wesentlichen Rückstellungen für Ansprüche und Rechtsstreitigkeiten enthalten. Die Laufzeit dieser Rückstellungen ist ungewiss.



30 Vertragliche Verpflichtungen

Die Vertragsverpflichtungen bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Wohnungsbau (einschließlich Baugrundstücken)	109	66
Gewerbeimmobilien	58	27
Dienstleistungen	3	-
Summe Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen	170	93

Bei den vertraglichen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2020 handelt es sich um noch auszuführende vertragliche Lieferverpflichtungen aus bereits erfassten Umsätzen. Für eine Spezifikation der gesamten vertraglichen Lieferverpflichtungen von BPD zum 31. Dezember 2020 siehe Abschnitt 3 Nettoumsatz und sonstige Erträge. Der Saldo der vertraglichen Verpflichtungen betrug per 1. Januar 2020 € 93 Mio. Der gesamte Betrag wurde in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2020 als Projektentwicklung erfasst.

Die vertraglichen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2020 haben alle eine Laufzeit < 1 Jahr.

31 Laufende Steuerverbindlichkeiten

Die laufenden Steuerverbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Unternehmenssteuern	72	93
Umsatzsteuer	21	10
Sonstigen Steuern	1	2
Summe laufende Steuerverbindlichkeiten	94	105

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

32 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2020	2019
Noch zu zahlenden Zinsen	10	11
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	90	66
Summe sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	100	77

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

33 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:

	2020	2019
Eventualverbindlichkeiten aus gewährten Garantien	525	532
Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen Konzerngarantien	209	208
Eventualverbindlichkeiten betreffend Grundstücke	413	401
Unbedingte Verbindlichkeiten aus Grundstücken	62	69
Verbindlichkeiten Dritter betreffend Wohnungsbau	452	404
Verbindlichkeiten Dritter betreffend Gewerbeimmobilien	45	80
Summe Eventualverbindlichkeiten	1.706	1.694

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 in Höhe eines Betrages von insgesamt € 3 Mio. (2019: € 5 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 2020 aus den Kaufstartverträgen gewährt war, beträgt € 11 Mio. (2019: € 11 Mio.).

Gesamtschuldnerische Haftung der Organschaft gegenüber den Finanzbehörden

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



34 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:

	2020		2019	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	2	2	1	1
Langfristige Forderungen	89	89	96	96
Kurzfristige Forderungen	49	49	62	62
Liquide Mittel	56	56	98	98
Summe finanzielles Anlagevermögen	196	196	257	257

	2020		2019	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Langfristige Verbindlichkeiten	558	627	605	691
Kurzfristige Verbindlichkeiten	553	563	534	544
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	1.111	1.190	1.139	1.235

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, Betriebsmitteln, Vorauszahlungen und nicht-zinsgebundenen 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 2020:

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

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten	-	627	-	627
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	563	-	563
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-	1.190	-	1.190

Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2019:

	Beizulegender Zeitwert			
	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Summe
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert	-	-	1	1
Langfristige Forderungen	-	96	-	96
Kurzfristige Forderungen	-	62	-	62
Liquide Mittel	-	98	-	98
Summe finanzielles Anlagevermögen	-	256	1	257

	Kategorie I	Kategorie II	Kategorie III	Summe
Langfristige Verbindlichkeiten	-	691	-	691
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-	544	-	544
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	-	1.235	-	1.235

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.



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

(x € 1.000)	2020	2019
Jahresabschlussprüfung	917	825
Sonstige Aufträge	194	-
Summe Honorare	1.111	825

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 2020, unabhängig davon, ob die Arbeiten bereits im Geschäftsjahr durchgeführt wurden. Für die Jahresabschlussprüfung 2020 beläuft sich der Betrag für PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. auf € 789.000 (2019: € 740.000).

36 Vergütung der Geschäftsführung

Das Managing Board, dessen Mitglieder zusammen als Key-Management bezeichnet werden, sind auf Seite 7 des Geschäftsberichts aufgeführt. Im Jahr 2020

beliefen sich die Bezüge des Managing Board und seiner Rechtsvorgänger auf € 1,6 Mio. (2019: € 1,9 Mio.).

Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten und besteht aus:

(x € 1.000)	2020	2019
Kurzfristige Personalvergütungen	1.258	1.275
Pensionspläne	83	88
Sonstige langfristige Personalvergütungen	224	541
Summe Vergütung der Geschäftsführung	1.565	1.904

Es wurden keine Darlehen an den Vorstand gewährt (2019: keine).



37 Risikomanagement

37.1 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 der Vorstand von der Gesellschafterversammlung beaufsichtigt.

37.2 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.

37.3 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.

37.4 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 3.7 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 2020 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf € 1.781 Mio. (2019: € 1.755 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 2020 belief sich der Umfang dieses Portfolios mit Beteiligungen auf € 2 Mio. (2019: € 1 Mio.). Beteiligungen an Fonds, für die kein aktiver Markt besteht, werden auf der Grundlage des Nettoinventarwerts bewertet.

37.5 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 2020 betrug 2,4 (2019: 1,9). Ein paralleler Anstieg der Zinskurve um 100 Basispunkte für diese Position zum 31. Dezember 2020 führt zu einer Verminderung des Eigenkapitalwertes um € 23 Mio. (2019: € 19 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 Wechsel-

kurs einer Fremdwährung so ändert, dass sich der Wert einer Forderung oder einer Verbindlichkeit, die auf diese Fremdwährung lautet, negativ ändert. Zum 31. Dezember 2020 (ebenso zum Ende von 2019) 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 ihren 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 alle 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 2020:

	Sofort fällig	Weniger als 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	Betriebsmittel 1 - 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten						
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-	-	503	55	558
Kurzfristige Verbindlichkeiten	44	176	333	-	-	553
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	44	176	333	503	55	1.111



Vertraglich vereinbarte Fälligkeit der finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019:

	Sofort fällig	Weniger als 3 Monate	3 Monate bis 1 Jahr	Betriebsmittel 1 - 5 Jahre	Länger als 5 Jahre	Summe
Verbindlichkeiten						
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-	-	478	127	605
Kurzfristige Verbindlichkeiten	64	180	290	-	-	534
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	64	180	290	478	127	1.139

37.6 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:

	2020	2019
Langfristige Forderungen	89	96
Kurzfristige Forderungen	49	62
Summe maximale Risikoposition aus offenen Forderungen	138	158

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		
Finanzforderungen					
Langfristige Forderungen	21	-	68	-	89
Kurzfristige Forderungen	6	-	43	-	49
Per 31. Dezember 2020	27	-	111	-	138

	Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt			Wertberichtigt	Summe
	Sehr hohe Qualität	Hohe Qualität	Normale Qualität		
Finanzforderungen					
Langfristige Forderungen	24	-	72	-	96
Kurzfristige Forderungen	7	-	55	-	62
Per 31. Dezember 2019	31	-	127	-	158

In den Jahren 2020 und 2019 standen keine Kredite aus, die abgelaufen, aber nicht wertberichtigt waren.

Der Buchwert der wertgeminderten Kredite vor Wertminderung beträgt null (2019: null). Der beizulegende Zeitwert der Sicherheiten der wertgeminderten Kredite beträgt null (2019: null). Die Sicherheiten waren in allen Fällen Immobilien.

37.7 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.



38 Nahestehende Unternehmen und Personen

Die BPD nahestehenden Unternehmen und Personen sind die Tochtergesellschaften, Joint Ventures, assoziierte Unternehmen und die Geschäftsführung (siehe 36 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 2020 und 2019 wurden keine Wertberichtigungen für Forderungsausfälle bei Krediten an nahestehende Unternehmen und Personen gebildet.

Die Transaktionen in den Jahren 2020 und 2019 und die ausstehenden Beträge zum Jahresende 2020 und 2019 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
Nahestehende Unternehmen und Personen					
Rabobank *	2020	-	24	49	966
Rabobank *	2019	-	25	81	949
Joint Ventures	2020	29	49	121	13
Joint Ventures	2019	50	58	130	12
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen **	2020	82	-	1	-
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen **	2019	-	-	-	-

* 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.

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

39 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die die Zahlen für 2020 beeinflussen.

40 Ergebnisverwendung 2020

Der Gewinn von € 162 Mio. (2019: € 116 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

Konzerngesellschaften‘ 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 Option, die in Artikel 402 Buch 2, Teil 9 des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande vorgesehen ist, 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.)

2020

2019

Ergebnis assoziierte Unternehmen nach Steuern	171	131
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	(9)	(15)
Ergebnis	162	116

Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)

Per 31. Dezember

(x 1 € Mio.)

	Erläuterung	2020	2019
Anlagevermögen			
Immobilien und Betriebsmittel		2	2
Assoziierte Unternehmen	A	759	628
Vermögenswerte aus Nutzungsrechten		11	10
Langfristige Forderungen	B	1.242	1.399
Latente Steuerforderungen		3	3
		2.017	2.042
Umlaufvermögen			
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		-	7
Liquide Mittel	C	-	43
		-	50
Summe Aktiva		2.017	2.092
Eigenkapital			
	D		
Grundkapital		23	23
Agio-Rücklage		468	468
Gesetzliche Rücklage assoziierte Unternehmen		43	44
Sonstige Rücklagen		304	386
Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis		162	116
		1.000	1.037
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Verbindlichkeiten	E	503	534
Leasingverbindlichkeiten		10	8
Langfristige Rückstellungen		4	3
		517	545
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Verbindlichkeiten	E	456	415
Kurzfristige Rückstellungen		-	1
Leasingverbindlichkeiten		-	1
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25	66
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		19	27
		500	510
Summe Verbindlichkeiten		1.017	1.055
Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital		2.017	2.092

Erläuterungen zur Einzelbilanz

A. Assoziierte Unternehmen

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

(x € 1 Mio.)	2020	2019
Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)	628	643
Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen enthalten)	-	-
Stand per 1. Januar	628	643
Investitionen	-	-
Abgänge	-	-
Ergebnisse	171	131
Dividenden/Kapitalrückzahlungen	(40)	(146)
Veränderungen im Geschäftsjahr	131	(15)

Bestehend aus:

Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)	759	628
Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen enthalten)	-	-
Stand per 31. Dezember	759	628

B. Langfristige Forderungen

In dieser Position sind alle Forderungen gegen Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Zum Jahresende 2020 waren Darlehen in Höhe von € 1.242 Mio. an Konzerngesellschaften gewährt (2019: € 1.399 Mio.). Die Verzinsung der Forderungen ist variabel. Der durchschnittliche Zinssatz für 2020 betrug 1,25 % (2019: 1,45 %). Aufgrund des variablen Marktzinssatzes der Forderungen weicht der beizulegende Zeitwert nicht vom Buchwert ab.

C. Liquide Mittel

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

D. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2020 unterhielt die Gesellschaft eine gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen in Höhe von € 43 Mio. (2019: € 44 Mio.) für positive Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen und direkte Wertsteigerungen, für die keine Ausschüttung erfolgen kann.

Ergebnisverwendung:

In Erwartung der Feststellung des Jahresabschlusses durch die Hauptversammlung der Anteilseigner schlägt der Vorstand vor, das Ergebnis 2020 in Höhe von € 162 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 Gewinnver- wendung verfügbares Ergebnis	Gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen	Sonstige Rücklagen	Summe Eigenkapital
Stand per 1. Januar 2020	23	468	116	44	386	1.037
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(116)	-	116	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	162	-	-	162
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern	23	468	162	44	502	1.199
Dividendenausschüttung	-	-	-	-	(200)	(200)
Sonstige Veränderungen	-	-	-	(1)	2	1
Stand per 31. Dezember 2020	23	468	162	43	304	1.000
Stand per 1. Januar 2019 (vor Änderung der Bilanzierungsmethode)	23	468	240	30	160	921
Änderung Bilanzierungs- und Bewertungsmethode	-	-	-	-	-	-
Stand per 1. Januar 2019 (nach Änderung der Bilanzierungsmethode):	23	468	240	30	160	921
Zuführung zum Ergebnis	-	-	(240)	-	240	-
Ergebnis nach Steuern (realisiert)	-	-	116	-	-	116
Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern	-	-	-	-	-	-
Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern	23	468	116	30	400	1.037
Dividendenausschüttung	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	-	14	(14)	-
Stand per 31. Dezember 2019	23	468	116	44	386	1.037



E. Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten

Diese Posten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften. Der durchschnittliche Zinssatz für 2020 für die Verbindlichkeiten war 2,30 % (2019: 2,17 %). Es wurden keine Sicherheiten gestellt.

F. Außerbilanzielle bedingte Regelungen und Verpflichtungen

Die Gesellschaft ist für Zwecke der Körperschafts- 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 2020 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, 26. April 2021
BPD Europe B.V.

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

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Anteilseigner der BPD Europe B.V.

A Vermerk über den im Geschäftsbericht aufgenommen Jahresabschluss 2020

Unser Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss 2020 der BPD Europe B.V., Amsterdam geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt der diesem Bericht anliegende Jahresabschluss unter Beachtung von die International Financial Reporting Standards wie in der Europäischen Union akzeptiert und Titel 9 Boek 2 BW (Kapitel 9 Buch 2 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der BPD Europe B.V. zum 31. Dezember 2020 und der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2020.

Der Jahresabschluss besteht aus:

- 1 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020;
- 2 Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020; und
- 3 dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

Der Einzel Jahreabschluss besteht aus:

- 4 der Einzel Bilanz zum 31. Dezember 2020;
- 5 der Einzel Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020; und
- 6 dem Anhang, einschließlich der Darstellung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstiger Erläuterungen.

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.

Unabhängigkeit

Wir sind von BPD Europe B.V.unabhängig in Übereinstimmung mit der Wet toezicht accountant-organisaties (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.

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

B Erklärung über die im Geschäftsbericht aufgenommenen sonstigen Informationen

Neben dem Jahresabschluss und unserem Prüfungsvermerk enthält der Geschäftsbericht die folgenden sonstigen Informationen:

- Vorwort
- BPD Europe im Jahr 2020;
- Marktentwicklungen 2020 and Ausblick 2021;
- Interne Entwicklungen;

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

'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 finden Sie weitere Informationen über diese Gesellschaften, darunter die allgemeinen (Einkaufs-)Bedingungen, die auch bei der Handelskammer in Amsterdam hinterlegt sind.



- Risikokontrolle;
- Zukunft;
- Sonstige Angaben.

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 BW vorgeschrieben sind.

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 Boek 2 BW 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 Aufstellung des Lageberichts und der sonstigen Informationen auf Seite Nr in Übereinstimmung mit Titel 9 Boek 2 BW.

C Beschreibung der Verantwortlichkeiten in Bezug auf den Jahresabschluss

Verantwortlichkeiten des Managements für den Jahresabschluss

Das Managing Board 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.

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.

Amsterdam, 26 april 2021

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Im original unterzeichnet von:

S. Herwig Msc. LL.M. RA MRE MRICS



Anlage zu unserem Prüfungsbericht betreffend den Jahresabschluss 2020 von BPD Europe B.V.

Zusätzlich zu den Angaben in unserem Prüfungsbericht legen wir in diesem Anhang unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses dar und erläutern, was eine Prüfung beinhaltet.

Die Verantwortlichkeiten des Rechnungsprüfers bei der Prüfung des Jahresabschlusses

Wir haben diese Abschlussprüfung professionell kritisch ausgeführt und, wo dies relevant ist, eine professionelle Urteilsbildung gemäß den niederländischen Prüfungsstandards, ethischen Vorschriften und den Unabhängigkeitsanforderungen angewandt. Unsere Prüfung umfasste unter anderem:

- Die Identifizierung und Einschätzung der Risiken, dass der Jahresabschluss Abweichungen von wesentlicher Bedeutung als Folge von Fehlern oder Betrug enthält, die Bestimmung und Ausführung von Prüfungstätigkeiten als Reaktion auf diese Risiken und die Erlangung von Prüfungsinformationen, die ausreichend und als Grundlage für unser Urteil geeignet sind. Bei Betrug ist das Risiko, dass eine Abweichung von wesentlicher Bedeutung nicht entdeckt wird, größer als bei Fehlern. Bei Betrug können geheimes Zusammenwirken, Urkundenfälschung, vorsätzliches Nichterfassen von Transaktionen, vorsätzlich falsche Darstellung von Angelegenheiten oder Umgehung der internen Kontrolle vorliegen.
- Die Erlangung von Erkenntnissen über die interne Kontrolle, die für die Prüfung relevant ist, mit dem Ziel, Prüfungstätigkeiten auszuwählen, die unter den Umständen angebracht sind. Ziel dieser Tätigkeiten ist es nicht, ein Urteil über die Effektivität der internen Kontrolle der Gesellschaft abzugeben.
- Die Evaluierung der Eignung der angewendeten Grundsätze für die Finanzberichterstattung und die Evaluierung der Angemessenheit von Schätzungen durch das Managing Board sowie der Erläuterungen, die dazu im Jahresabschluss enthalten sind.
- Die Feststellung, dass die vom Managing Board angewandte Kontinuitätsannahme akzeptabel ist. Ferner die Feststellung auf der Basis der erhaltenen Prüfungsinformationen, ob es Ereignisse und Umstände gibt, die berechtigte Zweifel auslösen

können, ob das Unternehmen seine betrieblichen Aktivitäten dauerhaft fortsetzen kann. Wenn wir zu der Schlussfolgerung gelangen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Rahmen der Erstellung unseres Prüfungsberichts die relevanten diesbezüglichen Erläuterungen im Jahresabschluss sorgfältig zu prüfen. Wenn die Erläuterungen nicht angemessen sind, müssen wir unsere Erklärung anpassen. Unsere Schlussfolgerungen basieren auf den Prüfungsinformationen, die wir bis zum Datum unserer Prüfungserklärung erhalten haben. Zukünftige Ereignisse oder Umstände können jedoch dazu führen, dass ein Unternehmen seine Kontinuität nicht mehr aufrechterhalten kann.

- Die Beurteilung von Darstellung, Struktur und Inhalt des Jahresabschlusses und der darin enthaltenen Erläuterungen und die Beurteilung, ob der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der zugrunde liegenden Transaktionen und Ereignisse vermittelt.

In Anbetracht unserer Endverantwortung für das Urteil sind wir für die Koordination, die Aufsicht über und die Ausführung der Konzernprüfung verantwortlich. In diesem Zusammenhang haben wir Art und Umfang der für die Konzerngesellschaften zu leistenden Tätigkeiten festgelegt, um sicherzustellen, dass wir ausreichende Prüfungshandlungen durchführen, um ein Urteil über den Jahresabschluss insgesamt abgeben zu können. Entscheidend sind dabei die geografische Struktur des Konzerns, die Größe und/oder das Risikoprofil der Konzerngesellschaften oder der Aktivitäten, die Geschäftsprozesse und die internen Kontrollmaßnahmen sowie der Geschäftszweig, in dem das Unternehmen tätig ist. Auf dieser Grundlage haben wir die Konzernbereiche ausgewählt, bei denen eine Prüfung oder Beurteilung der vollständigen finanziellen Informationen oder spezifischer Posten erforderlich war.

Wir kommunizieren mit dem Managing Board unter anderem über die geplante Reichweite und die zeitliche Gestaltung der Prüfung sowie über die signifikanten Ergebnisse, die sich aus unserer Prüfung ergeben haben, darunter auch eventuelle signifikante Mängel der internen Kontrolle.



Satzungsbestimmungen 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 der Vorstand sie genehmigt hat.

Der Vorstand wird seine Zustimmung nur verweigern, wenn er 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 heruntergeladen werden

Realisierung

Volta_thinks_visual, Utrecht

Bekanntgabe

Nach ihrer Feststellung werden der Jahresabschluss 2020, der Lagebericht und die sonstigen Angaben im Handelsregister der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 hinterlegt.



Nieuwe Kadekwartier, Arnhem



Poortmeesters, Delft



Havenkade, Nijmegen



Holland Park West, Diemen



Weesperluis Vechtrijk, Weesp



Binckhorst, Den Haag