



# Geschäftsbericht 2022



**bpd**

bouwfonds property development



# Geschäfts- bericht 2022

BPD Europe



**bpd**

bouwfonds property development

# Inhalt Geschäftsbericht 2022

|  |     |
|--|-----|
| <b>Vorwort</b>                                   | 04  |
| <b>BPD Europe im Jahr 2022</b>                   | 06  |
| Kennzahlen                                       | 06  |
| Geschäftsleitung                                 | 07  |
| Über BPD   | 08  |
| Organigramm zum 31. Dezember 2022                | 09  |
| Management                                       | 10  |
| Kennzahlen                                       | 11  |
| Finanzpolitik und Ergebnis                       | 12  |
| Aufsicht   | 13  |
| <b>Marktentwicklungen 2022 und Ausblick 2023</b> | 14  |
| <b>Interne Entwicklungen</b>                     | 20  |
| <b>Risikokontrolle</b>                           | 33  |
| <b>Zukunft</b>                                   | 39  |
| <b>Jahresabschluss</b>                           | 42  |
| <b>Sonstige Angaben</b>                          | 100 |

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

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

# Geschäftsbericht

## 2022

BPD Europe



BPD Europe blickt auf ein besonderes Jahr zurück. Ein Jahr mit niedrigeren operativen Ergebnissen, aber starken finanziellen Ergebnissen. In den Niederlanden und in Deutschland haben wir insgesamt 6.081 Wohnungstransaktionen (gegenüber 8.903 im Jahr 2021) verteilt auf Hunderte von (Teil-)Projekten in großen, mittleren und kleineren Kommunen in beiden Ländern realisiert.

In Deutschland (948 Transaktionen) ist der Käufermarkt gegenüber 2021 stark rückläufig. Insbesondere die geopolitischen Spannungen in Osteuropa, stark steigende Zinsen, verschärfte Finanzierungsbedingungen, die sehr hohe Inflation und das dadurch stark gesunkene Verbrauchervertrauen führten dazu, dass institutionelle und private Investoren in Deutschland ihre Investitionen zurückstellten und somit der Wohnimmobilienabsatz stark zurückging.

In den Niederlanden (5.133 Transaktionen) sehen wir trotz des anhaltenden Mangels auf dem Wohnimmobilienmarkt in der zweiten Jahreshälfte 2022 eine Trendwende bei den Wohnimmobilienverkäufen. Erschwingliche Wohnimmobilien (sowohl im mittleren Mietpreissegment als auch zum Verkauf bis in Höhe der niederländischen Nationalen Hypothekengarantie (NHG)) finden nach wie vor reißenden Absatz. Am oberen Ende des Marktes zeigt sich jedoch, dass potenzielle Käufer abwarten, wie sich die Wirtschaft und der Krieg in der Ukraine entwickeln.

Seit 1946, dem Jahr unserer Gründung, haben wir insgesamt mehr als 380.000 Wohnimmobilien realisiert. Im vergangenen Jahr normalisierte sich die Corona-Pandemie und wir konnten wieder hauptsächlich von unseren Büros aus arbeiten, worauf wir uns alle sehr gefreut haben. Außerdem konnten wir – ein Jahr später als geplant – unser 75-jähriges Bestehen gemeinsam mit allen niederländischen und deutschen Kolleginnen und Kollegen feiern.

In Amsterdam haben wir nach rund 20 Jahren mit dem Oosterdokseiland eine der größten innerstädtischen Gebietsentwicklungen in Westeuropa mit einer Gesamtfläche von 225.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. In den letzten Jahren hat sich das Oosterdokseiland zu einem dynamischen Ort entwickelt, an dem täglich viele Hunderte von Menschen arbeiten, wohnen, einkaufen, Sport treiben und ausgehen. Mit der Übergabe des Schlüssels für den eindrucksvollen neuen weltweiten Hauptsitz an Booking.com erlebte die Entwicklung des Gebiets ihren krönenden Abschluss.

Der große Wohnraummangel<sup>1</sup> – in den Niederlanden fehlten im Jahr 2022 etwa 315.000 Wohnungen, was 4 % des gesamten Wohnimmobilienbestands entspricht – wurde leider auch im vergangenen Jahr nicht behoben, sondern hat sich eher vergrößert. Wohnraum droht für immer größere Gruppen von Menschen unerreichbar zu werden, was u. a. auf die steigenden Zinsen und das geringe Angebot auf dem Wohnimmobilienmarkt zurückzuführen ist. Es gibt immer noch viel zu wenige erschwingliche Wohnimmobilien für Wohnungssuchende. Die Baukosten sind unverändert hoch und die Ungewissheit bezüglich der wirtschaftlichen Lage als auch der unsicheren Situation in Osteuropa tragen nicht zu Wechselbewegungen auf dem bestehenden Wohnimmobilienmarkt bei.

BPD bemüht sich nach Kräften darum, die wachsende Nachfrage nach insbesondere erschwinglichem Wohnraum zu bedienen. Wir verfügen sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland über angemessene Grundstückerlösvorräte. Dadurch konnten wir unsere Entwicklungsprozesse auch im Jahr 2022 fortsetzen. Wir bauen unsere Position auch durch gezielte Übernahmen kontinuierlich aus.

<sup>1</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

Der Ende 2019 in den Niederlande gegründete BPD Woningfonds hat seine Aktivitäten im Jahr 2022 weiter ausgeweitet. Überall in den Niederlanden erhöhen wir unter dem Dach dieses Fonds den Anteil der Wohnimmobilien im mittlerem Mietpreissegment auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der BPD Woningfonds hat inzwischen ein Wohnimmobilienportfolio von rund 3.700 nachhaltigen und erschwinglichen Wohnimmobilien im mittleren Mietpreissegment (in Miete, im Bau oder im Erwerb) aufgebaut. Damit ist der BPD Woningfonds auf dem Weg, im Jahr 2030 über 15.000 energieeffiziente, nachhaltige und erschwingliche Neubaumietimmobilien für Haushalte mit einem ein- bis zweifachen Durchschnittseinkommen zu realisieren.

Um den Wohnraumangel wirklich zu bekämpfen, muss der Wohnimmobilienbau an den Stadträndern und in den Gebieten, die für die Erweiterung vorgesehen sind – zusätzlich zu den derzeitigen innerstädtischen Entwicklungsstandorten, – drastisch ausgeweitet werden. Dies erfordert klare Steuerung bzw. Anweisungen durch die niederländische Regierung sowie Lenkung durch die Provinzen mit Blick auf neue, große Gebietsentwicklungen. Mit dem Amtsantritt der Regierung Rutte IV und unter Hugo de Jonge als Minister für Immobilienbau und Raumordnung hat die Aufgabe des Wohnungsbaus in den Niederlanden auf der nationalen politischen Agenda stark an Bedeutung gewonnen. Innerhalb der drei Regierungsebenen (Staat, Provinz, Kommune) besteht jedoch bislang kein politischer Konsens über die Ausweisung von Gebieten. Klar ist inzwischen, dass bis 2030 900.000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden.

BPD hat es sich zur Aufgabe gemacht, an der strukturellen Bezahlbarkeit und Verfügbarkeit von Wohnraum zu arbeiten. Daran werden wir auch 2023 und darüber hinaus arbeiten. Wir sind und bleiben darauf ausgerichtet, unsere Marktführerschaft in den Niederlanden und in Deutschland, unseren Heimatmärkten, zu stärken – sowohl bei der Umgestaltung innerstädtischer Gebiete als auch in Erweiterungsgebieten und an den Stadträndern. Für BPD bedeutet dies eine stärkere Fokussierung auf die Erweiterungsgebiete, in denen gemäß verschiedener Wohnraumstudien der Nachfrage nach grünem und entspanntem Wohnen und Erschwinglichkeit durch Serialität besser entsprochen werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen wir gemeinsam mit unseren Partnern größere Gebiete erschließen und gleichzeitig effizienter bauen.

Die Aussichten für 2023 sind für uns weniger vorhersehbar als in den letzten Jahren. Für Wohnungssuchende wird es

auch in den kommenden Jahren schwierig bleiben, eine erschwingliche Wohnimmobilie zum Kauf oder zur Miete zu finden. Der Auftrag, mit dem BPD 1946 an den Start ging, ist damit so wichtig wie einst: Wir möchten erschwinglichen Wohnraum für die große Gruppe der Haushalte mit einem ein- bis zweifachen Durchschnittseinkommen schaffen.

Diese Innovationsfähigkeit wird in nächster Zeit noch wichtiger werden, als sie es in den vergangenen 77 Jahren war. Die Gesellschaft ist im Jahr 2023 so vielfältig geworden, dass eine immer individuellere Wohnimmobilienbauproduktion erforderlich ist, sowohl in Bezug auf die Wohnformen als auch hinsichtlich der Projekte. Darüber hinaus nehmen wir unsere Verantwortung bei der Nachhaltigkeits- und Energiewende wahr und gestalten unsere ESG-Strategie im Einklang mit der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) in den Bereichen Nachhaltigkeit (E), gesellschaftliche Wirkung (S) und Transparenz (G). Die Strategie soll 2023 fertig werden und ab 2024 in unserer Organisation in den Niederlanden und Deutschland umgesetzt werden.

Andererseits besteht ein enormer Druck, zu liefern, vorzugsweise in großer Zahl. Es erfordert von uns Geschick und Einsicht, diese beiden Ziele angemessen miteinander zu vereinbaren. Und das in einer turbulenten Welt, die geprägt ist von einer Vielzahl an politischen Veränderungen, Unsicherheiten aufgrund geopolitischer Unruhen, einem unsicheren Wohnimmobilienmarkt, stark gestiegenen und möglicherweise dauerhaft hoch bleibenden Hypothekenzinsen, damit verbundenen Auflagen, steigenden Rohstoffpreisen in der Baubranche, geringem Verbrauchervertrauen, Durchlaufzeiten von Projekt- und Gebietsentwicklungen sowie einem zunehmenden Druck durch Einsprüche und Verfahren.

Ich bin zuversichtlich, dass wir der Herausforderung gewachsen sind. Auch im Jahr 2022 haben unsere Mitarbeitenden großes Engagement und Durchhaltevermögen gezeigt. Ende 2022 bewerteten sie das Arbeiten bei BPD erneut deutlich besser als im landesweiten Schnitt (Umfrage der MonitorGroup). Umgekehrt schätze ich unsere Mitarbeitenden als großartige Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen: Auch im vergangenen, besonderen Jahr habe ich ihre enorme Flexibilität und Tatkraft unzählige Male erlebt. Das gibt große Zuversicht für die Zukunft. ■

**Walter de Boer**  
CEO BPD

# BPD Europe im Jahr 2022

## Kennzahlen

Ergebnis nach Steuern

€ 126 Mio.

Eigenkapitalrentabilität

12 %

Zahl der Wohnungstransaktionen

6.081

Oosterdokseiland, Amsterdam



## 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) und Frau G. Voorhorst (Direktorin Legal & Compliance).



Ir. W.P. Walter de Boer  
CEO



Drs. J.C. (Carl-Jan) Kreikamp  
CFRO (bis 30. Juni 2023)



Mr. G. (Gea) Voorhorst  
COO

### Delegierte Gesellschafterversammlung

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

### Externe Berater

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

## Über BPD

---

BPD, Bouwfonds Property Development, ist ein großer Gebietsentwickler, der in den Niederlanden und in Deutschland zukunftsichere und gesunde Lebensräume realisiert. Seit unserer Gründung vor gut 75 Jahren im Jahr 1946, damals noch unter dem Namen Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten, hat BPD den Bau von gut 380.000 Wohnimmobilien ermöglicht. Wir sind stolz darauf, dass heute mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten lebt, in denen unser Beitrag sichtbar ist. Mit unserem ganzheitlichen Ansatz bei jeder Gebietsentwicklung setzen wir auf Erschwinglichkeit und Nachhaltigkeit und schaffen inklusive Lebensräume unter Berücksichtigung sowohl der physischen, räumlichen und sozialen Dimensionen des Wohnens. Dies tun wir auf der Grundlage unserer gesellschaftlichen Überzeugung, dass jeder Mensch ein Recht auf ein schönes Zuhause in einem angenehmen Lebensumfeld und einem gesunden Ökosystem hat. Und das werden wir auch weiterhin tun, damit schönes Wohnen für künftige Generationen möglich bleibt.

Unsere Aktivitäten ruhen auf drei Säulen:



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

BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen Menschen angenehm leben, arbeiten und sich entspannen können. Das sind lebendige Wohnviertel: leicht mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, für verschiedene Zielgruppen bestimmt, mit bezahlbaren und energieeffizienten Wohnimmobilien. BPD möchte Lebensräume von hoher Qualität schaffen. Die Verdichtung in der Stadt und die Umwandlung von (leer stehenden) Immobilien werden in der kommenden Zeit wichtige Aufgaben im Rahmen der Bekämpfung des Wohnraummangels bleiben. Diese Maßnahmen müssen jedoch auf größere Gebiete an den Stadträndern und darüber hinaus ausgedehnt werden. Durch kontinuierliche Marktforschung und intensiven Kundenkontakt wissen wir genau, welchen Wohnbedarf die Menschen haben. Der Bedarf beschränkt sich nicht nur auf das innerstädtische Wohnen, sondern erstreckt sich auch auf die Stadtränder und darüber hinaus. Dies kann nur durch einen ganzheitlichen Ansatz erreicht werden, in dem die gesellschaftliche Aufgabe, das Gemeinwohl und die individuellen Wohnbedürfnisse miteinander in Einklang gebracht werden. Gemeinsam mit unseren Partnern streben wir stets eine sorgfältige Abwägung der individuellen und der gesellschaftlichen

Belange an, um ein optimales Gesamtergebnis zu erzielen. Angesichts der umfangreichen und komplexen Aufgabe, die die Bekämpfung des Wohnraummangels darstellt, glauben wir, dass unser Ansatz die größten Chancen für eine erfolgreiche Stadt- und Gebietsentwicklung bietet – mit ausreichend erschwinglichem Wohnraum und zugunsten der Natur und der Beständigkeit gegen Hitze- und Wasserstress.



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

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



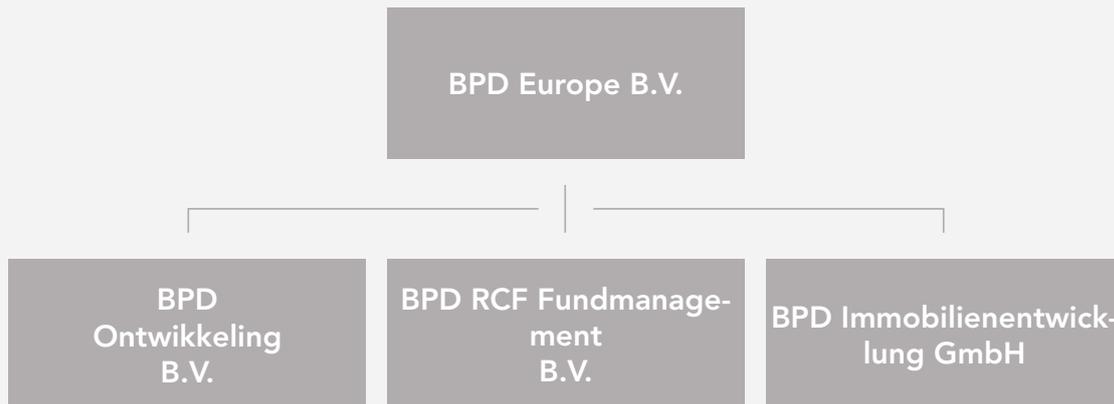
### **Wir bieten bezahlbaren Wohnraum Wohnraum muss zugänglich sein und bleiben**

BPD ist davon überzeugt, dass Wohnraum für jeden erschwinglich sein und bleiben sollte, und zwar sowohl in der Stadt als auch außerhalb. Wir betrachten es als unsere gesellschaftliche Aufgabe, dafür zu sorgen, dass Wohnraum für alle Menschen erreichbar und bezahlbar ist. Auch in der Zukunft. Deshalb haben wir Ende 2019 den BPD Woningfonds in den Niederlanden gegründet. Er umfasst nachhaltige, erschwingliche Wohnungen und Einfamilienhäuser für Haushalte mit mittlerem Einkommen (ein- bis zweifaches Durchschnittseinkommen). Mit dem BPD Woningfonds leisten wir einen Beitrag zu den Bestrebungen von Kommunen und Wohnungsbaugenossenschaften, mehr Menschen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu verschaffen. Wir setzen bei Gebietsentwicklungen auch auf Größenvorteile, wodurch wir durch effizientes Bauen mehr erschwingliche Eigentumswohnungen bis in Höhe der Nationalen Hypothekengarantie

(NHS) bauen möchten. Das ist heute wichtiger denn je, da sich das demografische Wachstum stark niederschlägt und Wohnraum knapp ist. Dieser Trend zu städtischen Ballungsräumen ist in den Niederlanden und in Deutsch-

land wie auch im Rest Europas zu beobachten. Aufgrund demografischer und wirtschaftlicher Trends übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot, was weitreichende Folgen für die Bezahlbarkeit von Wohnraum hat. ■

## Organigramm zum 31. Dezember 2022



### Niederlande

**BPD Ontwikkeling B.V.**

- 1 Zentrale ansässig in **Amsterdam**
- 4 Niederlassungen +
- 1 Regionalbüro

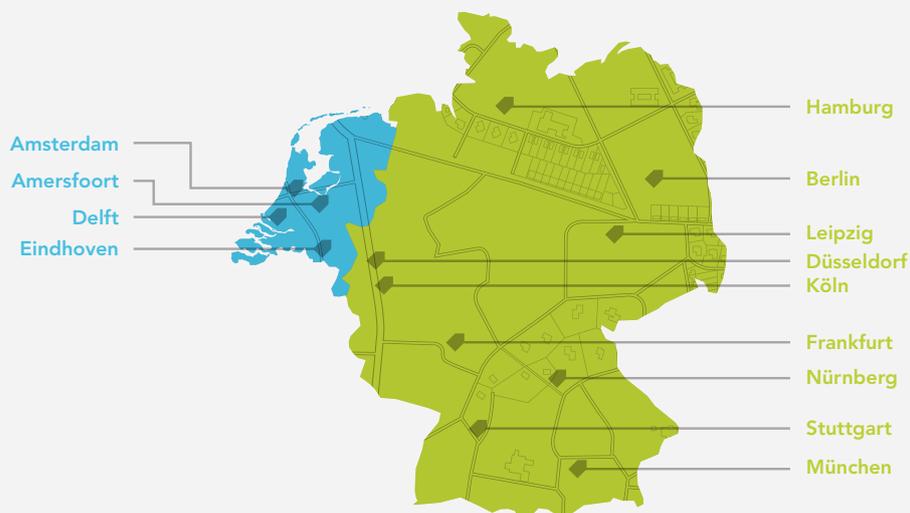
Gründungsjahr **1946**

### Deutschland

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**

- 1 Zentrale ansässig in **Frankfurt**
- 9 Niederlassungen +
- 7 Regionalbüros

Gründungsjahr **1993**



## Niederlande

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

*Amsterdam*

H.H. (Harm) Janssen,  
Geschäftsführer  
R.J.A.E. (Ruud) van Dam,  
Leiter Finanzen

### **Region Nordwest**

*Amsterdam*

E.M. (Esther) Agricola,  
Regionalleiterin  
P.M. (Peter) van Oeveren,  
Regionalleiter

### **Region Nordost & Mitte**

*Amersfoort & Zwolle*

J.A. (Jeanet) van Antwerpen,  
Regionalleiterin  
J.A. (Joost) Mulder, Regionalleiter

### **Region Südwest**

*Delft*

P.B.J.M. (Patrick) Joosen,  
Regionalleiter  
W. (Helma) Born, Regionalleiterin

### **Region Süd**

*Eindhoven*

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

### **Stabsdirektoren**

- R.W.K. (Wim) de Haas,  
Leiter Bau- und  
Gebietsmanagement
- M.A.F.W. (Maarten) Janssen,  
Leiter Human Resources
- A. (Anoeska) van Leeuwen,  
Leiterin Marketing &  
Kommunikation
- D.J.M. (Desirée) Uitzetter,  
Leiterin Gebietsentwicklung
- J. (Jan) Werkman,  
Leiter Vertrieb &  
Gebietsmarketing

## Deutschland

### **BPD Immobilienentwicklung GmbH**

*Frankfurt*

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

### **Region Nord**

*Hamburg*

M. (Marko) Pabst, Regionalleiter

### **Region Ost**

*Berlin und Leipzig*

C. (Carsten) Hartwig, Regionalleiter

### **Region West**

*Düsseldorf und Köln*

J. (Joachim) Siepmann, Regionalleiter  
C. (Carl) Smeets, Regionalleiter

### **Region Mitte**

*Frankfurt*

I. (Ingo) Schilling, Regionalleiter

### **Region Südost**

*Nürnberg und München*

J. (Jochen) Saam, Regionalleiter

### **Region Südwest**

*Stuttgart*

V. (Verena) Sommerfeld,  
Regionalleiterin

## Kennzahlen

|  |        | 2022         | 2021  |
|--|--------|--------------|-------|
| <b>Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>                     |        |              |       |
| Ergebnis nach Steuern                                  | € Mio. | <b>126</b>   | 169   |
| Umsatz   | € Mio. | <b>1.312</b> | 1.647 |
| Cost to Income Ratio (C/I) (Aufwand-Ertrag-Verhältnis) | %      | <b>48</b>    | 41    |

|                     |        |              |       |
|---------------------|--------|--------------|-------|
| <b>Bilanz</b>       |        |              |       |
| Eigenkapital        | € Mio. | <b>1.095</b> | 1.069 |
| Bilanzsumme         | € Mio. | <b>3.188</b> | 2.924 |
| Eigenkapitalrendite | %      | <b>12</b>    | 17    |
| Solvabilität        | %      | <b>34</b>    | 37    |

|  |        |              |       |
|--|--------|--------------|-------|
| <b>Produktion</b>  |        |              |       |
| Wohnungstransaktionen (einschließlich Projekten Dritter) | Anzahl | <b>6.081</b> | 8.903 |
| – Niederlande  |        | <b>5.133</b> | 6.376 |
| – Deutschland  |        | <b>948</b>   | 2.527 |

|                      |        |            |     |
|----------------------|--------|------------|-----|
| <b>Mitarbeitende</b> |        |            |     |
| Vollzeitäquivalente  | Anzahl | <b>773</b> | 760 |
| – Niederlande        |        | <b>457</b> | 442 |
| – Deutschland        |        | <b>316</b> | 318 |

### Finanzpolitik

BPD möchte den bestmöglichen Kundenservice bieten. Auch aus dieser Perspektive besteht das Ziel von BPD in einer marktkonformen Rendite entsprechend dem Risikoprofil der Rabobank. Im mittelfristigen Plan (Medium Term Plan – MTP) von der Rabobank und BPD sind strategische Zielsetzungen festgelegt. Sie definieren strategische, operative und finanzielle Ziele, die auf Wertschöpfung ausgerichtet sind. Die Zielsetzungen beziehen sich auf das laufende Geschäftsjahr und die folgenden vier Jahre.

### Finanzielles Ergebnis

Das Ergebnis für 2022 beträgt € 126 Mio. positiv, gegenüber einem Ergebnis von € 169 Mio. positiv im Jahr 2021. Das Ergebnis nach Steuern ist niedriger als im Jahr 2021. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf den Rückgang der Wohnungstransaktionen zurückzuführen.

### Risiken und Unwägbarkeiten

Im Jahr 2022 führten mehrere Faktoren zu Verzögerungen bei der Vergabe und dem Verkauf neuer Projekte. Hierzu gehören Umweltfaktoren und veränderte Marktbedingungen, darunter der Krieg in der Ukraine, die Klimaschutzgesetzgebung, die stark gestiegenen Hypothekenzinsen, der Anstieg der Baukosten und die Verzögerungen bei der Erteilung von Baugenehmigungen durch die kommunalen Behörden sowie die fehlenden Verwaltungskapazitäten und die gestiegenen Marktzinsen und infolgedessen die Abkühlung auf der Angebotsseite. Die Entwicklung des Betriebsergebnisses entspricht weiterhin den im Geschäftsbericht 2021 geäußerten Erwartungen.

- In den Niederlanden wurden 2022 5.133 Wohnungstransaktionen realisiert (2021: 6.376).
- In Deutschland wurden 2022 948 Wohnungstransaktionen realisiert (2021: 2.527).

### Cashflows und Finanzierungsbedarf

Der Cashflow aus operativer Tätigkeit ist 2022 im Vergleich zu 2021 zurückgegangen (von € 9 Mio. positiv auf € 123 Mio. negativ). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich vor allem durch ein geringeres Nettoergebnis und höhere Investitionen in Grundstückerlöse.

Der Rückgang des Cashflows aus Investitionstätigkeit (von € 17 Mio. positiv auf € 39 Mio. negativ) ist hauptsächlich auf höhere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zurückzuführen.

Aufgrund der per Saldo höheren erhaltenen Finanzierungen ist der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit höher als im Jahr 2021 (Zunahme von € 61 Mio. positiv auf € 130 Mio. positiv).

Für eventuelle benötigte Finanzierungen kann BPD die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität nutzen. Diese Kreditfazilität beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf € 1,85 Mrd. Von diesem Betrag waren zum 31. Dezember 2022 € 1,35 Mrd. in Anspruch genommen. Die Solvabilität zum 31. Dezember 2022 ist mit 34 % gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken (31. Dezember 2021: 37 %). ■

Park Ludenberg, Düsseldorf



### **Gesellschafterversammlung**

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

Die Gesellschafterversammlung hat 2022 viermal ordentliche Sitzungen abgehalten. Im Zusammenhang mit dem dauerhafte Ausbildung fand eine außerordentliche Sitzung der Gesellschafterversammlung statt. Dabei fanden Projektbesuche statt, und die Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland und bei BPD Woningfonds wurden näher erläutert.

In den ordentlichen Sitzungen und der außerordentlichen Fortbildungssitzung wurden – in Anwesenheit des Managing Board von BPD – verschiedene Themen erörtert. Es wurden jedes Mal die Marktbedingungen und der allgemeine Geschäftsgang von BPD erörtert. In dem Zusammenhang wurden die Strategie von BPD und deren Umsetzung besprochen. In den Sitzungen wurden die Finanz- und Risikoberichte für den jeweiligen Zeitraum besprochen. Der CFRO von BPD gab diesbezüglich Erläuterungen ab.

In der Sitzung im April 2022 erläuterte der externe Wirtschaftsprüfer, PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., seine Feststellungen nach Prüfung des Jahresabschlusses. In derselben Sitzung wurde der Geschäftsbericht 2021 genehmigt und es wurde der Beschluss gefasst, eine Dividende an den Anteilseigner auszuschütten. Weitere Themen waren die mittelfristige Planung („Medium Term Planning“), die RAS-Grenzwerte und die Finanzplanung für 2023. Erfreulicherweise wurde die neue Wachstumsstrategie von BPD von der Konzerngeschäftsführung der Rabobank genehmigt.

BPD hat der Gesellschafterversammlung vorgeschlagen, den Tarifvertrag zu kündigen und stattdessen eine Regelung zu den Arbeitsbedingungen (*arbeidsvoorwaarden-*

*regeling* – AVR) mit den Beschäftigten zu vereinbaren. Die Gesellschafterversammlung hat dem zugestimmt, ebenso die Mitarbeitenden von BPD. Der Betriebsrat wurde damit zum Gesprächspartner des Arbeitgebers zum Thema Arbeitsbedingungen.

Bei den Besprechungen der Quartalsberichterstattungen von Audit & Compliance waren die internen Rechnungsprüfer der Rabobank und der Leiter von Compliance & Privacy von BPD in den Sitzungen anwesend. Dabei ging es um die Erläuterungen der Jahrespläne und der Quartalsberichterstattungen. Die COO hat die regelmäßigen Berichte über Rechtsstreitigkeiten erläutert.

Und schließlich gab es einige Sitzungen zum Thema Nachfolgeplanung, teilweise ohne die Anwesenheit des Managing Board.

### **Vastgoed Investeringscommissie (VIC) – Immobilien-Investitionsausschuss**

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

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

Der Ausschuss traf sich im Jahr 2022 elfmal, um Investitionsvorschläge, Änderungsvorschläge und Aktualisierungen zu laufenden Projekten zu prüfen, die dem Immobilien-Investitionsausschuss gemäß den Genehmigungsregelungen vorgelegt werden müssen. Zudem hat der Immobilien-Investitionsausschuss intern den Verlauf der Sitzungen evaluiert. Die Ergebnisse werden im Jahr 2023 erörtert. ■

# Marktentwicklungen 2022 und Ausblick 2023

## Niederlande

### **Trendwende im Wirtschaftsklima, Veränderungen auf dem Wohnimmobilienmarkt, weiterhin großer Bedarf**

Nach der Corona-Pandemie und dem Ausbruch des Kriegs in der Ukraine kam es zu einem raschen Umschwung des Wirtschaftsklimas. Eine sehr hohe Inflation, ein historisch niedriges Verbrauchervertrauen und die Energiekrise prägten die Wirtschaft im Jahr 2022. Durch die Inflation und die Energiekrise konnten die Verbraucherinnen und Verbraucher weniger Geld ausgeben. Ungewissheit bezüglich der Zukunft war der Grund für das historisch niedrige Verbrauchervertrauen. Die Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt waren unvermeidlich. Im Sommer gab es daher erste Anzeichen für eine Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Das sinkende Verbrauchervertrauen führt ohnehin dazu, dass Menschen größere Anschaffungen (z. B. ein Haus) nur zögerlich tätigen. In Verbindung mit den stark gestiegenen Hypothekenzinsen stabilisierte sich zunächst die Preisentwicklung bei bestehenden Eigentumsimmobilien. Darauf folgte ein Preisrückgang im dritten Quartal.

Gleichzeitig bleiben die Kosten für Neubauten aufgrund der gestiegenen Baukosten und der unverändert hohen Grundstückspreise hoch. Dadurch ist bei Neubauten wenig Spielraum für konjunkturgemäße Preisentwicklungen. Die Preise von Bestandswohnungen und Neubauten sind weiter auseinandergegangen. Dies ist vor allem auf die Nachhaltigkeitsmaßnahmen zurückzuführen, nach denen neue Eigentumswohnimmobilien energieneutral sein müssen.

Der Bedarf an Neubauwohnimmobilien ist jedoch hoch. Im Jahr 2022 wuchs die Bevölkerung vor allem aufgrund von Zuwanderung schnell. Die demografische Entwicklung zeigt auch, dass die Zahl der Haushalte weiterhin stark zunimmt. Darüber hinaus sind energieeffiziente Neubauten wegen ihrer niedrigen Energiekosten beliebt. Neu gebaute Eigentumswohnimmobilien sind jedoch für eine immer kleiner werdende Gruppe erreichbar.

### **Preisentwicklung bei Immobilienbestand und Neubauten**

Im Jahr 2022 wechselten 193.103 bestehende Eigentumswohnimmobilien den Eigentümer. Das ist ein Rückgang um 14,6 % gegenüber 2021. Für das gesamte Jahr lag der durchschnittliche Verkaufspreis für Bestandswohneigentum bei € 428.591, verglichen mit € 386.714 im Jahr 2021. Damit lagen die Preise für Bestandswohneigentum im Jahr 2022 um 13,6 % höher als im gesamten Jahr 2021.<sup>2</sup> Die Preisentwicklung im Jahresvergleich zeigte den stärksten Anstieg für freistehende Häuser und den geringsten für Wohnungen<sup>3</sup>. Der Gesamtpreisanstieg ist eindeutig auf den starken Preisanstieg in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen. In der Tat zeigt sich der niederländische Wohnimmobilienmarkt Ende 2022 in einem völlig anderen Zustand als zu Beginn des Jahres.

In der ersten Hälfte des Jahres 2022 stiegen die Wohnimmobilienpreise weiter stark an. Damit setzte sich der Trend der starken Preissteigerungen der vergangenen Jahre fort. Die ersten zaghaften Anzeichen für eine Entspannung der Lage wurden um den Sommer herum sichtbar: Die Zahl der zum Verkauf stehenden Wohnimmobilien stieg an. Aufgrund des größeren Angebots gab es auch weniger Überbietungen. Nach dem Sommer wurde die Trendwende in der Preisentwicklung bei Bestandswohneigentum erstmals wirklich sichtbar. Die Preisentwicklung im August zeigte im Vergleich zum Vormonat zum ersten Mal einen Preisrückgang.<sup>4</sup> Die vom Berufsverband niederländischer Immobilienmakler und -sachverständiger NVM und dann vom niederländischen Statistikamt CBS vorgelegten Zahlen für das dritte Quartal bestätigten den Preisrückgang bei Bestandswohneigentum gegenüber dem Vorquartal. Die Ursachen für den Preisrückgang bei bestehenden Wohnimmobilien sind gestiegene Hypothekenzinsen in Verbindung mit durch Inflation und Energiekosten gestiegenen Wohnkosten.

2 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83913NED/table>

3 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83910NED/table>

4 <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/83906NED/table>



**Park Langendijk, Breda**

Hinzu kommt, dass die wirtschaftliche Unsicherheit dazu führt, dass die Menschen länger mit dem Erwerb von Wohneigentum warten. Diese negative Stimmung spiegelt sich in einigen Indikatoren wider: dem vom niederländischen Statistikamt gemessenen Verbrauchervertrauen und dem *Eigen Huis Marktindicator* (Eigenheimmarktindikator) der Vereniging Eigen Huis.

### Neubauten

Auf dem Markt für Neubauwohneigentum zeigt sich ein anderes Preisentwicklungsmuster. Die Preise für Neubauwohnmobilien können aufgrund der gestiegenen Baukosten und der hohen Grundstückspreise nicht mit dem Preisrückgang beim Bestandswohneigentum Schritt halten. Dadurch ist Neubauwohnraum im Vergleich zu bestehendem Eigentumswohnraum relativ teuer geworden. Nach Angaben des Berufsverbands niederländischer Immobilienmakler und -sachverständiger NVM liegt der mittlere Verkaufspreis für eine bestehende Eigentumsimmobilie bei € 407.000 und der für eine Neubauwohnmobilie bei € 498.000. Käufer einer Neubauwohnmobilie zahlen im Durchschnitt 9,6 % mehr pro Quadratmeter als noch vor einem Jahr, während der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bestandswohnraum in diesem Zeitraum um 4,1 % gesunken ist.<sup>5</sup> Aufgrund dieses relativ hohen Anschaffungswerts in Verbindung mit den gestiegenen Hypothekenzinsen ist eine durchschnittliche Neubauwohnmobilie für viele Menschen unerreichbar geworden.

Der Monitor Koopwoningmarkt (dt. Monitor Eigentums-

wohnungsmarkt)<sup>6</sup> der TU Delft liefert eine Schätzung über die Gesamtzahl der Transaktionen von Neubauwohneigentumsimmobilien im Jahr 2022. Die Prognosen gehen von 25.000 bis 26.000 an Privatpersonen verkauften Neubauwohnmobilien aus. Das sind über 10.000 weniger als im gesamten Jahr 2021. Einer der wichtigsten Gründe dafür ist, dass es besonders schwierig ist, neue Wohnimmobilien zum Verkauf anzubieten.

### Schwierige Zeiten für den Neubau

Laut dem niederländischen Statistikamt wuchs der Wohnimmobilienbestand durch Neubauten im Jahr 2022 um insgesamt 74.000 Immobilien. Dabei handelt es sich sowohl um Miet- als auch um Eigentumsimmobilien. Dieses Wachstum ist das größte seit Jahren und fiel mit Blick auf die 2020 und 2021 erteilten Genehmigungen erwartungsgemäß aus. Die 2022 erteilten Genehmigungen stellen ihrerseits die Pipeline für den Wohnimmobilienbau in den nächsten Jahren dar. Die Indikatoren für die künftige Produktion sehen jedoch weniger rosig aus. Auf der Grundlage der erteilten Genehmigungen wird sich die Produktion für die Jahre 2023 und 2024 voraussichtlich zwischen 55.000 und 60.000 bewegen.

Im gesamten Jahr 2022 wurden 63.000 Genehmigungen für Neubauwohnmobilien erteilt.<sup>7</sup> Das sind 16 % weniger als im gesamten Jahr 2021. 34.000 Genehmigungen entfielen

<sup>5</sup> <https://www.nvm.nl/media/hupdryxx/bijlage-1-analyse-woningmarkt-4e-kwartaal-2022.pdf>

<sup>6</sup> <https://www.tudelft.nl/bk/samenwerken/kenniscentra/expertisecentrum-woningwaarde/monitor-koopwoningmarkt>

<sup>7</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/07/minder-vergunde-nieuwbouwwoningen-in-2022>

auf Wohneigentum, das sind 31 % weniger als 2021. Die Zahl der genehmigten Mietwohnimmobilien stieg hingegen an: um 9 % gegenüber 2021.

Der Rückgang der Genehmigungen deutet darauf hin, dass in den kommenden Jahren deutlich weniger Wohnimmobilien fertiggestellt werden als die von der niederländischen Regierung angestrebten 100.000 Wohnungen pro Jahr. Insgesamt fehlen inzwischen 315.000 Wohnungen; das sind 4 % des gesamten Wohnimmobilienbestands. So hoch waren die Zahlen seit Mitte der 1960er-Jahre nicht mehr. Es stellt sich Frage, warum weniger Genehmigungen erteilt wurden. Die Ursachen dafür sind vielfältig. Aufgrund komplexer und sich ständig ändernder Vorschriften ist es schwierig, Bauprojekte auf den Weg zu bringen. Darüber hinaus führen langwierige Einspruchsverfahren regelmäßig zu Verzögerungen bei den Genehmigungen.

Über das gesamte Jahr 2022 sind die Baukosten<sup>8</sup> im Vergleich zu 2021 um insgesamt 9,1 % gestiegen. Darin enthalten sind die Kosten für Personal und Material. Die gestiegenen Energiepreise haben Auswirkungen auf viele Baurohstoffe. Und es sind nicht nur die gestiegenen Baukosten, die Druck erzeugen. Zahlen des Grundbuchamts zeigen, dass der Durchschnittspreis für ein Baugrundstück im Jahr 2022 bei € 607 pro Quadratmeter lag. Im Jahr zuvor waren es noch € 502 pro Quadratmeter.<sup>9</sup>

Bei größeren (oft innerstädtischen) Bauprojekten arbeiten die Entwickler in der Regel mit einem Investor zusammen. Dieser erwirbt einige der Wohnimmobilien zur Vermietung im mittleren oder höheren Mietpreissegment. Der Anstieg der Kapitalmarktzinsen, die hohe Inflation und verschiedene neue regulatorische Maßnahmen machen es für Anleger immer schwieriger, langfristige Renditen zu erwirtschaften oder Renditen richtig einzuschätzen.<sup>10</sup> Dadurch sprangen im Jahr 2022 Investoren häufiger ab und konnten Bauprojekte nicht starten.

### *Demografische Entwicklungen, Wohnraummangel und qualitative Nachfrage*

Im Jahr 2022 ist die niederländische Bevölkerung beinahe doppelt so schnell gewachsen wie im Jahr 2021. Der enorme Anstieg ist ausschließlich auf die höhere Zahl an Zuwanderinnen und Zuwanderern aus dem Ausland

zurückzuführen. Die Gruppe der Migrantinnen und Migranten aus der Ukraine machte ein Viertel der Gesamtzahl aus.<sup>11</sup> Hinzu kommt, dass aufgrund der Individualisierung und der alternden Bevölkerung bereits seit vielen Jahren ein Trend zur Verkleinerung der Haushalte zu beobachten ist. Darüber hinaus sehen wir eine große Gruppe junger Menschen mit einem latenten Umzugswunsch, die bislang keinen geeigneten bezahlbaren Wohnraum haben finden können. Sie leben daher noch bei ihren Eltern.<sup>12</sup>

Alle diese Trends zusammengenommen werden die Wohnraumnachfrage – zusätzlich zum bestehenden Wohnraummangel – noch vergrößern. Je mehr sich die Stimmung und das Klima auf dem Wohnimmobilienmarkt ändern, desto wichtiger wird es, entsprechend der Nachfrage zu bauen.

Die Wohnraumumfrage WoON ergab – wie schon in früheren Ausgaben –, dass sich die Gesamtnachfrage zu etwa 60 % aus Einfamilienhäusern und dem Rest aus Wohnungen zusammensetzt. Es besteht also ein zunehmendes Missverhältnis zwischen Nachfrage und Angebot an Wohnungsarten. Darüber hinaus ist die Nachfrage nach Wohneigentum größer als die nach Wohnraum zur Miete. Eine Untersuchung der Umzugsbewegungen innerhalb der Niederlande ergab noch etwas anderes: Der Trend, dass mehr Menschen die Region Randstad verlassen als dorthin ziehen, hält an.<sup>13</sup> Auch wird es wichtiger, entsprechend der realistischen Nachfrage zu bauen. Für BPD ergeben sich daraus Auswirkungen an etwa fünf Standorten in den Niederlanden.

### *Stickstoff*

Das nationale Stickstoffproblem könnte zu Verzögerungen im Wohnimmobilienbau führen. Dennoch hat dieses Problem nur begrenzte Auswirkungen auf Entwicklungen von BPD, da die überwiegende Mehrheit der Entwicklungen von BPD nicht in der Nähe von stickstoffempfindlichen Natura 2000-Gebieten liegt. Bei den fünf Projekten, bei denen dies der Fall ist, kommt es zu Verzögerungen im Planungsprozess und bei Entscheidungen, weil zum Beispiel eine zusätzliche naturschutzrechtliche Genehmigung beantragt werden muss. Die überwiegende Mehrheit der Wohnimmobilienbauprojekte von BPD kann ohne Hindernisse oder mit begrenzten Änderungen durchgeführt werden.

8 <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/80444ned/table?fromstatweb>

9 <https://www.kadaster.nl/zakelijk/vastgoedinformatie/vastgoedcijfers/vastgoeddashboard/bouwkwavels>

10 <https://www.cbre.nl/insights/reports/nl-real-estate-market-outlook-2023>

11 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/43/>

bevolking-gegroeid-naar-17-8-miljoen-inwoners-vooral-door-migratie

12 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/47/>

meer-mensen-willen-verhuizen-maar-kunnen-geen-woning-vinden

13 <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/32/>

trek-uit-de-randstad-blijft-toenemen

### Ausblick auf den Neubaumarkt im Jahr 2023

Für die Entwicklung der Preise von Wohneigentum sind die Hypothekenzinsen ein wichtiger Indikator. Die Entwicklung der Inflation und mögliche Zinsinterventionen der EZB beeinflussen die Hypothekenzinsen. Die drei großen niederländischen Banken – ING, Rabobank und ABN Amro – rechnen damit, dass sich die Hypothekenzinsen im Laufe des Jahres 2023 stabilisieren werden und sich weiterhin um die 4 % bewegen werden.

Da die Preise für Neubauwohnimmobilien aufgrund der hohen Produktionskosten kaum sinken dürften, wird der Neubaumarkt auch 2023 unter Druck bleiben. Eine immer kleinere Gruppe von Käufern kann sich Neubaueigentumsimmobilien leisten. Dazu kommt, dass Käufer in diesen unsicheren Zeiten zögern werden, eine Neubauimmobilie zu kaufen, deren Schlüssel sie erst in einigen Jahren erhalten.

Der Berufsverband niederländischer Immobilienmakler und -sachverständiger (NVM) gibt einige zusammen-

getragene Tipps heraus, mit denen Projektausfälle möglichst vermieden werden sollen. Dies sind die Lehren aus der Krise auf dem Wohnimmobilienmarkt in den Jahren 2013/14. Da die Produktion zu dieser Zeit stark zurückging, verschärfte sich der Wohnraummangel. In der Tat hat der Markt diesen Rückstand noch nicht aufgeholt.

Für die Marktteilnehmer wird es in den kommenden Jahren darauf ankommen, die Realisierungskosten zu senken. Erreicht werden ließe sich dies zum Beispiel durch die Nutzung von Größenvorteilen und eine häufigere Anwendung des seriellen Bauens. Zudem ist es wichtig, für die qualitative Nachfrage auf lokaler Ebene zu bauen. Dies bedeutet, dass vor allem im bezahlbaren Segment für bestimmte Zielgruppen wie Einsteiger auf dem Wohnungsmarkt, Menschen mit mittlerem Einkommen und ältere Menschen gebaut werden muss. Das bedeutet auch, dass vor Ort genau geprüft werden muss, mit welchem Wohnimmobilienprogramm Wechselbewegungen auf dem Wohnungsmarkt am besten erreicht werden können.

### Zweiblick, Nürnberg



## Deutschland

### **Bedarf an Wohnraum bleibt hoch, tatsächliche Nachfrage aber stark rückläufig**

Die Corona-Pandemie hatte kaum Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage in Deutschland. Der Krieg in der Ukraine und in der Folge der starke Anstieg der Zinssätze, der Energiekosten und der Baukosten wirkten sich umso stärker aus. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist im Zeitraum April bis Dezember nahezu zum Erliegen gekommen. Dennoch ist die wirtschaftliche Lage insgesamt recht positiv. Die Veränderungen hatten kaum Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt. Das Wirtschaftswachstum betrug 1,9 %.

Angesichts steigender Zinssätze und sehr hoher Energiekosten können sich viele keine neuen Immobilien mehr leisten. Das Verbrauchervertrauen ist stark gesunken: Der Krieg in Osteuropa ist nicht weit von der deutschen Grenze entfernt, der Zustrom von Flüchtlingen ist im Alltag spürbar, und die Energiekosten haben sich teilweise vervierfacht. Das macht die Deutschen unruhig und zögerlich.

Im Jahr 2022 sind über 1,1 Millionen Menschen zugewandert, vor allem aus der Ukraine. Einige dieser Menschen werden dauerhaft bleiben, der Wohnraumbedarf wird um weitere 200.000 Wohnungen steigen.

### **Zusätzliche Nachfrage auf dem Mietimmobilienmarkt, Grundstückspreise kaum gesunken**

Angesichts steigender Zinssätze sind Mietimmobilien für viele Menschen erschwinglicher als Wohneigentum. Dies führt zu einer zusätzlichen Nachfrage auf dem Markt für Mietwohnraum, während gleichzeitig die Nachfrage nach Immobilien eingebrochen ist, insbesondere weil sich die Menschen den Erwerb von Wohneigentum nicht mehr leisten können. Selbst diejenigen, die eine Immobilie ohne Finanzierung kaufen können, scheinen zurzeit eine abwartende Haltung eingenommen zu haben. Auf der einen Seite spekulieren Eigennutzer auf fallende Preise, auf der anderen Seite haben die in Deutschland traditionell wichtigen privaten Kleinanleger Alternativen für ihre Investitionen.

Das Gleiche gilt für institutionelle Anleger, etwa Pensionsfonds. Auch einige Portfoliohalter waren aufgrund des Zinsanstiegs gezwungen, Wohnungen zu verkaufen. Das Gleiche gilt für private Eigentümer. Vor allem im Frühjahr und Sommer 2022 versuchten sie, Bestandswohnungen schnell loszuwerden. All dies führte kurzfristig zu einem Anstieg des Angebots bei gleichzeitigem Rückgang der Nachfrage.

Zum anderen sind die Preise für den Erwerb von Grundstücken kaum gesunken. Die Eigentümer waren im Jahr 2022 noch nicht bereit, ihre hohen Preisvorstellungen an die neuen Marktbedingungen anzupassen. Vielmehr warten sie auf bessere Zeiten. Die Baukosten sind weiter gestiegen. Dies war vor allem auf kriegs- und coronabedingte Lieferengpässe (insbesondere bei Stahl und Heiztechnik), aber auch auf steigende Nachhaltigkeitsanforderungen, zum Teil regulatorischer Art, zurückzuführen. Der Preisanstieg wurde auch durch Marktprozesse verursacht, z. B. dadurch, dass Käufer nicht mehr mit Gas heizen wollten. Die Planungs- und Baubehörden haben nach wie vor große Kapazitätsprobleme bei der Aufstellung von Flächennutzungs-/Bebauungsplänen für neue Wohngebiete.

### **Zu geringes Angebot, stagnierende Nachfrage**

Infolge all dieser Entwicklungen gibt es auf dem Markt ein zu geringes Wohnraumangebot im Verhältnis zum Bedarf, der mit dem der Zuwanderung von über einer Million Flüchtlingen aus der Ukraine stark gestiegen ist. Zugleich übersteigt das Angebot die Nachfrage, die stark zurückgegangen ist, da die Menschen sich Wohneigentum nicht mehr leisten können. In den offiziellen Statistiken ist davon noch nicht viel zu sehen, da weiterhin Genehmigungen eingeholt und begonnene Projekte abgeschlossen werden. Der richtige Indikator für die aktuelle Entwicklung wäre der Beginn von Bauankündigungen, die jedoch statistisch nicht erfasst werden. Bei den Genehmigungen und Fertigstellungen war allerdings ein leichter Rückgang zu verzeichnen.

2021 wurden in Deutschland 315.000 Wohnungen fertiggestellt. Expertinnen und Experten schätzen, dass es im Jahr 2022 ca. 310.000 sein werden<sup>14</sup>. Die hohe Zahl der Fertigstellungen bildet die Realität nicht zutreffend ab: Wegen der Corona-Pandemie arbeiteten viele Mitarbeitenden der Bauaufsichtsbehörden von zu Hause aus und es gab 2021 einen Fertigstellungsstau, der sich 2022 in der Statistik niederschlagen wird. Im Jahr 2021 wurden für 384.000 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt; im Jahr 2022 waren es schätzungsweise 364.000<sup>15</sup>. Die Zahl der Baugenehmigungen ist demnach zurückgegangen, allerdings nur bei den Einfamilienhäusern.

Für die Jahre 2023 und 2024 wird ein starker Rückgang bei den Baugenehmigungen und Fertigstellungen erwartet. In der derzeitigen Marktsituation ist die Nachfrageseite

<sup>14</sup> Frühjahrsgutachten 2023, ZIA

<sup>15</sup> Frühjahrsgutachten 2023, ZIA

zurückhaltend. Vor allem Familien bleiben jetzt länger in ihren Mietwohnungen wohnen. Sie schieben den Kauf eines Eigenheims auf. Auch Ausweichbewegungen von Käufern sind zu beobachten: von Eigentum zu Miete, von der Stadt in die Vororte oder in schöne ländliche Regionen, von Haus zu Wohnung oder von groß zu etwas kleiner. Lediglich bei den Umzugsbewegungen von teureren Neubauten zu günstigerem Bestandswohnraum ist keine Verschiebung zu erkennen, da Bestandswohnraum aufgrund der energetischen Herausforderungen problematisch und Neubauwohnraum energieeffizienter ist.

### *Wohnraumpolitik als Priorität*

Im November 2021 hat eine neue Bundesregierung die Arbeit aufgenommen. Sie hat die Bau- und Wohnraumpolitik zur Priorität erhoben. So wurde beispielsweise ein Ministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen mit einer Ministerin und drei Staatssekretären eingerichtet. Die Regierung Scholz hatte sich verpflichtet, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen (bzw. bauen zu lassen), davon 100.000 Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen. Das Wohnungsdefizit liegt aktuell bei fast einer Million. Wie in den Niederlanden wird es schwierig sein, diesen Rückstand aufzuholen. Der Krieg in der Ukraine hat jedoch dazu geführt, dass die Bau- und Wohnraumpolitik auf der Tagesordnung weit nach unten gerutscht ist. Die Auswirkungen des Einbruchs der Bautätigkeit sind noch nicht sichtbar. Aufgrund der Verzögerung bei der Veröffentlichung nationaler Statistiken sind entsprechende Presseberichte erst Anfang 2023 zu erwarten.

Was die Hilfsprogramme anbelangt, so konzentriert sich die Regierung derzeit auf viele andere Themen. Die Förderung von Wohneigentum ist entweder an strenge Energieanforderungen oder an ein unrealistisch niedriges Einkommen gebunden. Lediglich die sozialen Wohnungsbauprogramme einiger Bundesländer sind angesichts der gestiegenen Zinsen plötzlich für Investoren attraktiv geworden.

### *Noch keine preisgünstigeren Standorte außerhalb der Städte, immer mehr Vorschriften*

Die Tatsache, dass die Nachfrage nach Wohnraum zurzeit und wahrscheinlich auch in den kommenden Jahren nicht bedient werden kann, hat nicht dazu geführt, dass

preisgünstigere Standorte außerhalb der Städte in den Planungen berücksichtigt werden. Die Entwicklung neuer Wohnviertel an den Stadträndern hat nach wie vor eine geringere politische Priorität als die Verdichtung der Innenstädte. Das sogenannte 30-Hektar-Ziel (pro Tag dürfen in ganz Deutschland maximal 30 Hektar unbebaute Fläche zu Bauland werden) ist für die deutsche Raumordnungspolitik etwa so wichtig wie die Stickstoffdebatte in den Niederlanden, die es wiederum in Deutschland nicht gibt.

Durch den Druck auf die Immobilienmärkte in fast allen großen und mittleren Städten in Deutschland sind die Kaufpreise stark gestiegen. Vor dem Hintergrund gestiegener Zinsen und einem gleichzeitigen Anstieg der Zahl der Haushalte werden die Mieten in den kommenden Jahren steigen müssen. Dies wird die Probleme der Bezahlbarkeit noch verschärfen. Der Anstieg wird jedoch nicht schnell genug erfolgen, um neue Investitionsanreize zu schaffen.

Die Politik greift zunehmend mit regulatorischen Maßnahmen in die nationalen und lokalen Märkte ein. Es ist die Rede von einer weiteren Verschärfung des Mietrechts, z. B. in Form einer Kappungsgrenze für Indexmietverträge, die an die Inflation gekoppelt sind. Bauträger müssen bis zu 50 % ihrer Neubauprojekte in Form von Sozialwohnungen und preisgünstigem Wohnraum realisieren. Öffentliche und sogar private Portfoliohalter, die jetzt öffentlich angekündigt haben, ihre Neubauten fertigzustellen, werden entsprechend unter Druck gesetzt.

### *Große regionale Unterschiede*

Die absoluten Verkaufspreise zeigen weiterhin große regionale Unterschiede: Eine Neubauwohnung in München kostete Ende 2022 im Durchschnitt € 13.300/m<sup>2</sup>, in Hamburg € 8.750/m<sup>2</sup>, in Frankfurt € 9.000/m<sup>2</sup>, in Düsseldorf € 8.400/m<sup>2</sup>, in Berlin € 8.800/m<sup>2</sup> und in Nürnberg € 7.300/m<sup>2</sup>. In dem beliebten Bundesland Baden-Württemberg liegen die Preise bei rund € 5.000/m<sup>2</sup>. Gegenüber 2020 sind die Preise um ca. 15-20 % gestiegen. In München und rund um Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt sowie in Baden-Württemberg müssen Verbraucherinnen und Verbraucher rund € 1.500.000 für eine Doppelhaushälfte bezahlen (Quelle: Trimag-Püschel-Wolf Gbr, Delphi-Ausschuss, 4. Quartal 2022). ■

# Interne Entwicklungen

## **Corona**

Im Jahr 2022 hat sich die Corona-Virus-Situation in den Niederlanden und in Deutschland normalisiert und ist für das Gesundheitswesen beherrschbar geworden. Dadurch konnte BPD zu der Vor-Pandemie-Situation zurückkehren, d. h. dass unsere Mitarbeitenden größtenteils von unseren Büros aus arbeiten. Dies möchten wir möglichst auch in Zukunft so handhaben. Gleichzeitig integrieren wir, wo es sinnvoll ist, hybride Varianten der Zusammenarbeit in unsere Arbeitsweise. Unsere Mitarbeitenden haben sich während der gesamten Corona-Zeit als sehr flexibel und engagiert erwiesen. Darauf ist BPD besonders stolz.

## **Ausscheiden des CFRO BPD Europe**

Im Juli 2023 wird Carl-Jan Kreikamp, CFRO BPD Europe, nach 30 Dienstjahren bei BPD ausscheiden. Die Suche nach einem Nachfolger hat inzwischen begonnen. Carl-Jan Kreikamp wird seine Tätigkeiten im April an die anderen Mitglieder des Managing Board übergeben.

## **Geschäftsleitung Niederlande**

Zum 1. Februar 2022 wurde eine unabhängige Geschäftsleitung für die niederländische Entwicklungsgesellschaft ernannt. Harm Janssen ist seit diesem Datum Geschäftsführer von BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Zum 1. Oktober 2022 hat Ruud van Dam die niederländische Geschäftsleitung als Leiter Finanzen verstärkt.

## **Regelung zu den Arbeitsbedingungen statt Tarifvertrag**

BPD hat im September 2022 seinen eigenen Firmentarifvertrag 2020-2022 mit den Gewerkschaften gekündigt. Nach eingehender Beratung mit dem Betriebsrat wurde beschlossen, zum 1. Januar 2023 mit dem Betriebsrat eine Regelung zu den Arbeitsbedingungen zu vereinbaren. Zu diesem Zweck wurde eine Vereinbarung mit dem Betriebsrat unterzeichnet. Für das erste Jahr wurde vereinbart, dass nur über die Lohnklausel verhandelt wird. Diese Verhandlungen haben inzwischen zu einer Grundsatzvereinbarung geführt. Diese wurde den Mitarbeitenden zur Genehmigung vorgelegt.

## **Pensionsplan**

Zum 31. Dezember 2022 gilt bei BPD ein neuer Pensionsplan. Dabei orientieren wir uns am geänderten Pensionsplan der Rabobank. Die Änderung ist zum Teil durch das

neue Rentensystem begründet, das dem niederländischen Senat derzeit zur Entscheidung vorliegt.

## **Rekrutierung**

In Deutschland ist BPD im Berichtsjahr um zehn interne Mitarbeitende gewachsen: von 360 (311,2 VZÄ) auf 370 (311,03 VZÄ) Mitarbeitende. Das ist eine Zunahme um 2,8 %. Die Personalfuktuation in Deutschland betrug 12,6 % (46 Mitarbeitende). Per Saldo wurden also 56 neue Mitarbeitende eingestellt.

Aufgrund des rückläufigen Umsatzes in Deutschland wurde für das erste Quartal 2023 eine Umstrukturierung des deutschen Unternehmens angekündigt. Dabei sollen die Personal- und sonstigen Kosten gesenkt werden. Zur Senkung der Personalkosten wurde beschlossen, befristete Verträge nicht zu verlängern und pro Region kritisch zu prüfen, von welchen Mitarbeitenden sich unter den aktuellen Marktbedingungen verabschiedet werden muss. Insgesamt sollen 41 Stellen abgebaut werden. Außerdem werden die Regionalbüros in Dortmund und Mannheim geschlossen.

In den Niederlanden ist BPD im Berichtsjahr um 30 interne Mitarbeitende gewachsen: von 388 (366 VZÄ) auf 418 (391 VZÄ) Mitarbeitende. Das ist eine Zunahme um 7,7 %. Die Personalfuktuation in den Niederlanden betrug 7,4 % (30 Mitarbeitende). Per Saldo wurden also 60 neue Mitarbeitende eingestellt. Dieses Wachstum vollzog sich in einem sehr angespannten (Immobilien-)Arbeitsmarkt. Nichtsdestotrotz sind und bleiben wir ein attraktiver Arbeitgeber. Die wichtigsten Säulen dafür sind eine attraktive und wettbewerbsfähige Regelung zu den Arbeitsbedingungen, unsere Vision und Strategie für den Wohnimmobilienmarkt, flache Hierarchien in der Organisation und ein hohes Maß an Unabhängigkeit für die Mitarbeitenden bei der Ausführung ihrer Tätigkeiten.

## **Vielfalt an der Spitze**

Ende September 2021 hat der niederländische Senat den Gesetzentwurf für ein ausgewogeneres Verhältnis von Männern und Frauen in Vorständen und Aufsichtsräten verabschiedet. Dieses Gesetz ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten.



Experimentiergarten Proeftuin Erasmusveld, Den Haag

Das Gesetz zielt darauf ab, das Verhältnis der Anzahl an Männern und Frauen an der Spitze von Großunternehmen ausgewogener zu gestalten. BPD fällt unter die genannten Kriterien. Das Gesetz enthält die Verpflichtung, angemessene und ehrgeizige zahlenmäßige Zielvorgaben für ein ausgewogeneres Verhältnis von Männern und Frauen in den Vorständen und Aufsichtsräten sowie für das Verhältnis in der zweiten Führungsebene festzulegen.

BPD strebt einen Frauenanteil von mindestens 33 % in der (zweiten) Führungsebene an.

Die Situation stellte sich Ende 2022 in den Niederlanden wie folgt dar:

- Gesellschafterversammlung:  
1 Frau je 2 Personen = 50 %
- Managing Board:  
1 Frau je 3 Personen = 33,3 %
- Zweite Führungsebene = Leitende Mitarbeitende:  
5 Frauen von insgesamt  
19 Personen = 26 %

In Deutschland gibt es (noch) keine gesetzliche Regelung, die das Verhältnis der Anzahl an Männern und Frauen an der Unternehmensspitze festlegt. Die Situation stellte sich Ende 2022 in Deutschland wie folgt dar:

Geschäftsleitung: 0 Frauen von insgesamt 3 Personen – 0 %

- Zweite Führungsebene = Leitende Mitarbeitende:  
2 Frauen von insgesamt  
9 Personen = 22 %

In der Gesellschafterversammlung und im Managing Board erfüllt BPD die eigenen Zielsetzungen. Nicht so in der zweiten Führungsebene. Diesem Umstand gilt besondere Aufmerksamkeit. Insbesondere bei externen Einstel-

lungen und bei der Besetzung von Führungspositionen mit internen Mitarbeitenden werden weibliche Bewerber bevorzugt. Es sei darauf hingewiesen, dass sich die Rekrutierung manchmal komplex gestaltet, da immer noch relativ wenige Frauen in technischen Berufen beschäftigt sind.

#### **Arbeiterleben und Arbeitszufriedenheit**

Im Dezember hat die MonitorGroep unter den Mitarbeitenden von BPD Niederlande eine Umfrage zum Arbeiterleben durchgeführt. Mit einer Rücklaufquote von 87 %, einer Zufriedenheitsbewertung von 7,7, einer Zufriedenheit mit dem Arbeitsplatz von 7,4 und einem Employee Net Promoter Score von 51 % (landesweit: 30 %) können wir zu Recht stolz sein. Die Ergebnisse sind etwas niedriger als im Jahr 2020, liegen aber immer noch deutlich über der Benchmark der MonitorGroup. Wo nötig, werden wir Verbesserungsprozesse in den verschiedenen Geschäftsbereichen einleiten.

Zwischen April und Mai führte das Marktforschungsunternehmen Ipsos unter allen Mitarbeitenden von BPD Deutschland eine Umfrage zum Arbeiterleben durch. Die Rücklaufquote betrug 83 %. Die Ergebnisse der Mitarbeitenden von BPD zeigen weiterhin eine sehr hohe Identifikation mit BPD und eine hohe Leistungsbereitschaft. Die Ergebnisse sind mit denen von 2021 vergleichbar.

#### **Strategieprogramm Niederlande: Ambitie26**

Im Jahr 2022 lief das laufende Strategieprogramm von BPD aus. Die neue Strategie wurde in den Niederlanden eingeführt: Ambitie26. Darin werden die Leitlinien für die Ausrichtung von BPD in den nächsten vier Jahren, d. h. bis 2026, festgelegt.

Mit Ambitie26 haben wir uns zu einem Programm verpflichtet, in dem wir unser Wachstum nicht nur in Bezug auf die Zahl der Gebietsentwicklungen und Wohnimmobilien fortsetzen. Es geht um mehr als um Zahlen: Wir möchten auch einen messbaren nachhaltigen und gesellschaftlichen Mehrwert schaffen. „Ambitie“ (Ambition) bedeutet, dass wir wirklich etwas erreichen möchten. Es geht um Fortschritt. Wir sehen es als unsere gesellschaftliche Aufgabe an, den Anteil an bezahlbarem Wohnraum (sowohl im Eigentum als auch im mittleren Mietpreissegment) strukturell zu erhöhen und Lebensräume nachhaltiger zu gestalten.

Ambitie26 hat drei Schwerpunkte:

- **Schwerpunkt 1:** BPD möchte Wohnraum erreichbar und bezahlbar halten. Wir möchten ein bezahlbares Zuhause für alle schaffen, indem wir uns unter anderem auf die Ausweitung neuer Gebietsentwicklungen konzentrieren, intensiv mit Wohnungsbaugesellschaften zusammenarbeiten, mehr Akquisitionen für den BPD Woningfonds, unseren eigenen Wohnungsfonds für das mittlere Mietpreissegment, tätigen und serien- und werksmäßig gebaute Wohnimmobilien unserer Baupartner nutzen.
- **Schwerpunkt 2:** BPD sieht in jeder Gebietsentwicklung einen Motor für die Qualität der Landschaft und für nachhaltige Transformation. Wir sehen dies als Chance, unsere Ziele in Bezug auf Natur, Landschaft und Klima zu erfüllen. Diese Ziele haben wir auch in unserer Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt.
- **Schwerpunkt 3:** BPD setzt kontinuierlich auf Lernen, Zusammenarbeit und Verbesserung, sowohl als Unternehmen als auch auf Ebene des Einzelnen. BPD strebt für sich selbst nach ständiger Weiterentwicklung. Auf diese Weise können wir in einer sich rasch verändernden Welt die besten Leistungen erzielen und unsere Ziele erreichen. Unter anderem investieren wir dazu kontinuierlich in das Wissen und die Kompetenzen unserer Mitarbeitenden.

In den kommenden Jahren werden wir unsere strategischen Ziele mittels verschiedener Initiativen konkret umsetzen.

### **Strategieprogramm Deutschland: Vorsprung26**

Vorsprung26 legt die Linien für die Strategie der BPD Immobilienentwicklung GmbH bis 2026 fest. Dieses Programm konzentriert sich auf die Verbesserung der Zusammenarbeit: extern mit Interessengruppen bei komplexen Gebietsentwicklungen sowie intern in Teams und zwischen Regionen und zentralen Abteilungen. Das Motto dabei lautet: „Mit dem besten Team die besten Lebensräume entwickeln“. An der Umsetzung dieses

2022 eingeführten Programms arbeiten mehrere breit aufgestellte Teams für- und miteinander.

Vorsprung26 hat fünf Schwerpunkte:

- Übernahme der Regie bei Gebiets- und Projektentwicklungen
- stärkere Kundenorientierung
- technologischer Fortschritt und Digitalisierung
- Organisations- und Wissensentwicklung
- gesellschaftliche und nachhaltige Wertschöpfung

Parallel und in Abstimmung mit dem niederländischen Wissensmanagementprogramm organisiert BPD in Deutschland verschiedene Wissensprogramme sowohl thematischer als auch funktionsorientierter Art. Im Jahr 2022 lag der Schwerpunkt auf einer Masterclass „Gebietsentwicklung“ für erfahrene Projektentwickelnde (im kaufmännischen Bereich) und Gebietsentwickelnde. Auch standen Einführungsveranstaltungen für neue Mitarbeitende und Schulungen zur Unterstützung der Einführung neuer digitaler Tools und Prozesse auf dem Programm.

### **Wissen und Kompetenzen**

Schwerpunkte von Ambitie26 sind das Lernen und der Wissensaustausch. Nur eine Organisation, die sich ständig weiterentwickelt und in der die Mitarbeitenden kontinuierlich Wissen austauschen, kann in einer sich schnell verändernden Welt die besten und wettbewerbsfähigsten Lösungen finden. BPD organisiert daher verschiedene Wissensmanagementaktivitäten sowohl thematischer als auch funktionsorientierter Art. Im vergangenen Jahr hat diese Vision unter anderem in den folgenden Wissensprogrammen Gestalt angenommen.

#### **Masterclasses für (Gebiets-)Entwicklerinnen und Entwickler**

Wir investieren in langfristige Masterclass-Programme für unsere (erfahrenen) (Gebiets-)Entwicklerinnen und Entwickler. In diesem Jahr wurde die Masterclass zum Thema Entwicklung & Realisierung für Entwicklerinnen und Entwickler, Gebietsökonominnen und Gebietsökonom und die Bauabteilung abgeschlossen. Die letzten beiden Module befassten sich mit Projekt- und Prozessmanagement. Zuvor standen Module zu den Themen Beeinflussen, Überzeugen und Stakeholdermanagement auf dem Programm. Die Akademie Gebietsentwicklung (dt. Akademie Gebietsentwicklung) hat im letzten Jahr zwei Module angeboten. Dabei wurden die Themen Klima, Landschaft, Wasser und Biodiversität sowie Partizipation und Partnerschaften näher beleuchtet. Beide Module gehen auf neue Herausforderungen ein, die sich auch im neuen Strategieprogramm widerspiegeln.

### Innerbetriebliche Fortbildung

BPD verfügt im eigenen Haus über umfangreiches Fachwissen. Um das Wissen der Mitarbeitenden von BPD kontinuierlich zu erweitern, wurden wieder mehrere Schulungen in Zusammenarbeit mit unseren eigenen Expertinnen und Experten organisiert. Die Schulungen konzentrieren sich sowohl auf die Theorie als auch auf die praktische Anwendung bei BPD. So haben beispielsweise zahlreiche Kolleginnen und Kollegen in mehreren Sitzungen unternehmensinterne Schulungen zu den Themen Steuern und Immobilienkalkulation absolviert. Im Rahmen dieser Schulungen werden unter der Leitung interner Referentinnen und Referenten Grundlagen aufgefrischt, und es wird neues, aktuelles Wissen vermittelt. Schließlich wurde eine unternehmensinterne Schulung zum Umweltgesetz organisiert.

### BPD College Tour

Im Rahmen der BPD College Tour wurde im letzten Jahr einmal mehr eine Vielzahl aktueller Themen in Form von Online-Interviews behandelt. Die Frage nach dem „Wie?“ steht dabei immer im Mittelpunkt. Große, manchmal noch abstrakte Themen werden auf diese Weise konkret. Den Mitarbeitenden werden Werkzeuge an die Hand gegeben, um mit diesen Themen zu arbeiten, und BPD-Expertinnen und -Experten erhalten die Chance, ihr Wissen innerhalb der Organisation zu teilen.

Im Jahr 2022 wurden u. a. Sendungen zu den Themen parametrisches Design, Zufriedenheit in der Nachbarschaft, nachhaltige Gebietsentwicklung, moralische Entscheidungsfindung und BPD Whize (Zielgruppensegmentierung) produziert. Alle Sendungen stehen auch zur späteren Ansicht zur Verfügung. Die Sendungen werden um relevante Berichte, Modelle und Dokumente als Zusatzmaterial ergänzt.

### Digitale Transformation

Im Bereich der digitalen Transformation markierte das Jahr 2022 den Übergang von Phase 1 („Vorbereitung“) zu Phase 2, in der die ersten konkreten Transformationen eingeleitet wurden. Um den Fokus zu schärfen, wurde die Betriebsführung von BPD insgesamt stärker in den Mittelpunkt gerückt. Nachfolgend einige Beispiele für wichtige Projekte, die 2022 gestartet sind:

- *Parametrisches Design* – Neustart mit Schwerpunkt darauf, dass seitens der Organisation bereits in Frühphasen der Gebietsentwicklung die Qualität parametrischer Designs sichergestellt wird.
- *Proeftuin 3D+Ontwikkelen* – Untersuchung mit Blick auf die Optimierung der Zusammenarbeit mit externen Stakeholdern bei der Standort- und Gebäudeentwick-

lung unter Verwendung von 3D-Technologie;

- *BIMLegal* – zielt auf die Verbesserung der Zusammenarbeit mit den Notarinnen und Notaren, die Verbesserung der Dienstleistung gegenüber Käuferinnen und Käufern und die Erzielung von Vorteilen für Prozesseffizienz;
- *PROMIS* – zielt auf die Verstärkung der internen Zusammenarbeit und die Schaffung einer Grundlage für ein zunehmend datenbasiertes Arbeiten;
- *Kunden- und Gebäudetour BPD Woningfonds* – zielt auf die Anbindung des BPD Woningfonds an die Innovationen, die von BPD Ontwikkeling im Bereich Kunden und Gebäude gestartet wurden.

Die Projekte konkretisieren die Bedeutung der digitalen Transformation in Teilen unseres Prozesses. Mit dem Schritt hin zur Umsetzung sind Mitarbeitende und operatives Management aus verschiedenen Abteilungen stärker als bisher einbezogen worden. Damit hat die Transformation ausdrücklich eine organisatorische Komponente erhalten.

Um Raum für die erste Implementierung zu schaffen, hat das Digital Board die Zahl der laufenden Projekte im Jahr 2021 stark reduziert (um 60 %). So konnten wir die ausgewählten Projekte starten und uns auf die Entwicklung von Lern- und Implementierungsmethoden konzentrieren, die zu BPD passen.

### Integrität und Datenschutz

Die Abteilung Compliance & Privacy hat sich stark weiterentwickelt. BPD muss die ständig zunehmenden Gesetze und Vorschriften einhalten und die Anforderungen unseres Anteilseigners erfüllen. Wir selbst möchten *Compliance by desire* zeigen und eine Organisation sein, die nachweislich *in control* ist.

Damit ist ein weiterer Schritt in der Zukunftsbeständigkeit und weiteren Professionalisierung der Compliance-Organisation getan worden. Eine solche Organisation trägt zur Beherrschung von Integritätsrisiken bei. Mittels einer Reihe von Projekten haben wir uns auf eine stärker daten-gesteuerte Compliance-Organisation, standardisiertere Prozesse, eine klarere Verantwortlichkeit für Compliance in der ersten Reihe und die Stärkung der deutschen Compliance-Organisation konzentriert. All dies hat dazu beigetragen, unser Klima der Integrität weiter zu stärken.

Mittels Dilemma-Sitzungen, Präsentationen über ein sicheres Arbeitsumfeld und verschiedene Blogs und Kommunikationsbotschaften wurde viel Aufmerksamkeit

für das Thema Kultur und Verhalten geschaffen. Dabei stützten wir uns auf frühere Ergebnisse der Integritätsmessung. Während der Dilemma-Sitzungen sprachen die Mitarbeitenden in kleinen Gruppen über Dilemmas in ihrer täglichen Arbeit. Dies trägt u. a. dazu bei, den moralischen Kompass auf Kurs zu halten. So können wir zudem weiter an einer gemeinsamen Sprache und einem gemeinsamen Rahmen für integriertes Handeln arbeiten, den alle unterstützen und an den sich alle halten. So können wir jeden Tag das Richtige noch besser tun.

Um zu verhindern, dass BPD mit Akteuren Geschäfte macht, die unserem Ruf schaden könnten, setzen wir eine „Business Partner Due Diligence (BPDD)“-Richtlinie um. Dadurch wird sichergestellt, dass Integritätsrisiken bei der Aufnahme von Geschäftsbeziehungen erkannt werden. Bislang erfolgt die Überprüfung („Screening“) unserer Geschäftspartner in den Regionen. Dies ändert sich zum 1. Januar 2023. Ein zentrales, spezialisiertes Team übernimmt von da an das Screening. Dies trägt zu einem einheitlichen Vorgehen und mehr Effizienz und Qualität bei den BPDD-Screenings bei. Neue Mitarbeitende von

BPD müssen bei ihrem Eintritt in das Unternehmen ein E-Learning zum Thema BPDD absolvieren.

BPD verfügt über eine eigene Datenschutzrichtlinie, eine Aufbewahrungsrichtlinie und eine Richtlinie für Datenschutzverletzungen. Neue Mitarbeitende von BPD müssen bei ihrem Eintritt in das Unternehmen ein E-Learning zum Datenschutz absolvieren. Zudem wurden Register für die Berichterstattung an die Datenschutzbehörde (Autoriteit Persoonsgegevens – AP) eingerichtet. Das Bewusstsein für Fragen des Datenschutzes hat zugenommen. Dazu bieten wir regelmäßig ergänzende Schulungen zur Sensibilisierung an.

BPD verfügt über einen eigenen *Compliance Policy Framework*. Darin wurden Richtliniendokumente mit den gesetzlichen Anforderungen und der Politik unseres Anteilseigners in Einklang gebracht.

Um festzustellen, ob BPD die Compliance-Risiken wirksam beherrscht (d. h. nachweislich *in control* ist), hat die Abteilung Compliance & Privacy den Compliance Risk Control

**Zuiver Bosrijk, Eindhoven**





**Wiesentalviertel, Lübeck**

Framework (Compliance-RCF) eingerichtet. Ausgangspunkt hierfür ist die jährliche systematische Risikoanalyse (SIRA). Die Überwachungsergebnisse werden direkt mit der ersten Linie ausgetauscht, sodass wir Lern- und Verbesserungseffekte nutzen können. Die SIRA wurde auch im Jahr 2022 durchgeführt. Die Abteilung Compliance & Privacy spielte hierbei eine fördernde und koordinierende Rolle.

Die Risiken, die sich aus der SIRA ergeben, sind ein integraler Bestandteil des Compliance-Jahresplans 2023.

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

**BPD Cultuurfonds**

Der BPD Cultuurfonds wurde 1988 auf Initiative von Bouwfonds und seinen damaligen Anteilseignern, den niederländischen Kommunen, eingerichtet. Seit der Einrichtung wurden über 1.300 Kunst- und Kulturprojekte unterstützt. Zurzeit wird der BPD Cultuurfonds von BPD unterstützt und von einem unabhängigen Expertengremium geleitet,

das sich u. a. aus Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern zusammensetzt, die Anträge auf finanzielle Unterstützung beurteilen und genehmigen. BPD möchte bewusst durch Kunst und Kultur zur Qualität und Erfahrung des öffentlichen Raums in den Niederlanden beitragen.

Die Verantwortung für den BPD Cultuurfonds liegt bei der Abteilung Kunst & Kultur von BPD. Diese Abteilung ist ein Kompetenzzentrum für Kunst und Kultur bei BPD und berät auch regelmäßig Gemeinden und Provinzen bei ihren Kunstprojekten im öffentlichen Raum.

Im vergangenen Jahr hat der BPD Cultuurfonds in Zusammenarbeit mit Noorderlicht ein mehrjähriges Programm aufgelegt, um auf das von Erdbeben betroffene Gebiet in Groningen aufmerksam zu machen. Unter dem Titel „Erneuerte Energie“ schaffen sie ein Programm mit zahlreichen Ausstellungen, Veröffentlichungen und öffentlichen Aktivitäten. Wie kann sich die Provinz Groningen verändern und trotzdem sie selbst bleiben? Dies ist die entscheidende Aufgabe für Mensch und Natur.

**Sponsoring**

BPD unterstützt eine begrenzte Anzahl von sozialen Initiativen. BPD Europe unterhält eine mehrjährige Sponsoringbeziehung mit Stichting HomePlan. Diese Stiftung stellt

menschenwürdige Unterkünfte für die schwächsten und ärmsten Menschen der Welt bereit, in Gebieten, die von vielen vernachlässigt oder praktisch aufgegeben sind, einschließlich abgelegener Gebiete in Südafrika, Haiti und Guatemala. Zudem leistet die Stiftung Hilfe zur Selbsthilfe. Es wird in Computerschulen und Gemüsegärten investiert. Dies steht unter dem Motto *Zuhause, Heimat, Zukunft*.

BPD unterstützt die Stiftung mit Spenden und dadurch, dass jedes Jahr insgesamt zehn Mitarbeitende – fünf aus den Niederlanden und fünf aus Deutschland – eine Woche lang unter der Leitung lokaler Bauunternehmen beim Bau dieser Unterkünfte mithelfen. Darüber hinaus organisieren unsere Mitarbeitenden voller Motivation auch eigene Spendenaktionen für die Stiftung. Diese Aktionen sind jedoch losgelöst von BPD.

Anfang 2022 entschied sich BPD in den Niederlanden, für drei Jahre das Hauptsponsoring für den „Prinses Christina Concours“, eine führende Plattform für die Ausbildung in klassischer und Jazzmusik und für die Talentförderung bei Kindern und Jugendlichen, zu übernehmen. BPD besucht gemeinsam mit Mitarbeitenden und Geschäftspartnern die regionalen und nationalen Endausscheidungen.

### **BPD Woningfonds**

Nach einer starken Ausweitung des Wohnimmobilienportfolios in den Jahren 2020 und 2021 war das Jahr 2022 durch einen Stillstand bei neuen Projekten gekennzeichnet. Dies ist auf die steigende Inflation und die steigenden Baukosten zurückzuführen. Darüber hinaus startete im Jahr 2022 der Bau von über 1.000 Wohnimmobilien aus (in den Vorjahren) zugesagten Projekten.

Ende 2022 sind 1.027 Wohnimmobilien bewirtschaftet, und es befinden sich 2.700 Wohnimmobilien im Bau und der Pipeline der zugesagten Projekte. Die Managementorganisation wurde um zwei VZÄ aufgestockt. Damit umfasst der Personalbestand Ende 2022 insgesamt 10,4 VZÄ.

Im Bereich der Digitalisierung hat der BPD Woningfonds einige Schritte unternommen. Die funktionalen Entwürfe für die primären Prozesse liegen vor. Mehrere neue Dashboarding- und Backoffice-Anwendungen wurden in Betrieb genommen.

Die Portfoliostrategie des BPD Woningfonds wurde um den Bereich Pflegewohnungen für ältere Menschen erweitert. Zur Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren gehören auch ältere Menschen mit mittlerem bis hohem

Pflegebedarf. Natürlich konzentrieren wir uns auch in dieser Zielgruppe auf die Menschen mit mittlerem Einkommen. Unsere Portfoliostrategie, die sich auf Menschen mit mittlerem Einkommen konzentriert und nun um die Zielgruppe der Seniorinnen und Senioren erweitert wurde, steht im Einklang mit der Politik der niederländischen Regierung und der demografischen Entwicklung in den Niederlanden. Die Erweiterung lässt sich gut in die groß angelegten Gebietsentwicklungen von BPD Ontwikkeling einbetten.

### **ESG**

Im Laufe des Jahres 2022 wurde deutlich, dass sich das Inkrafttreten der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive – CSRD) für große Unternehmen in der EU je nach Unternehmenskategorie um mindestens ein oder zwei Jahre verzögert. Spätestens ab 2025 muss BPD über Nachhaltigkeit (E), gesellschaftliche Wirkung (S) und gute Unternehmensführung und Transparenz (G) Bericht erstatten. BPD wird dies im Einklang mit ihrer noch zu formalisierenden ESG-Politik und den erzielten Ergebnissen tun. Im Jahr 2024 werden wir – im Einklang mit der Strategie und den damit verbundenen Leistungsindikatoren, die 2023 festgelegt werden – unsere Informationssysteme einrichten, um die erforderlichen Daten zusammenzutragen und 2025 entsprechend berichten zu können.

Im Jahr 2021 wurde zur Vorbereitung eine multidisziplinäre, interne Projektgruppe gebildet. Im Jahr 2022 wurden – unter fachkundiger Begleitung eines externen Beratungsunternehmens – erste Schritte in der Entwicklung einer ESG-Vision und einer maßgeschneiderten ESG-Strategie samt konkreten Zielsetzungen für BPD unternommen. Es wurde ein Fahrplan erstellt, um ab dem 1. Januar 2025 über ESG Bericht erstatten zu können. Im Jahr 2022 wurden Interviews mit internen Stakeholdern in den Niederlanden und Deutschland sowie mit externen Stakeholdern in den Niederlanden geführt. Aus diesen Interviews konnte ein erster Überblick darüber gewonnen werden, bei welchen Themen innerhalb dieser ESG-Bereiche BPD die größte Wirkung erzielen kann. Dieser Input wurde analysiert, und anhand einer Matrix wurden die wichtigsten Themen ermittelt. Auf der Grundlage dieser Matrix wird unsere Strategie im Jahr 2023 festgelegt und formuliert. Außerdem fanden zwei Workshops mit Mitgliedern des BPD-Kernteam statt, in denen auf der Grundlage der Wesentlichkeitsmatrix ein erster Entwurf für einen ESG-Rahmen samt an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen orientierten Leis-

tungsindikatoren und Zielsetzungen erstellt wurde. Im Jahr 2023 werden wir eine erste Fassung der ESG-Strategie von BPD festlegen und formalisieren, einschließlich konkreter Ziele und der Weise, wie diese gemessen werden sollen. Damit liegt BPD genau im (Fahr-)Plan und ist auf dem besten Weg, eine ESG-Strategie festzulegen, um rechtzeitig ab 2025 im Einklang mit der EU-Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) berichten zu können.

### Nachhaltigkeit

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



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

BPD realisiert nachhaltige Lebensräume durch ganzheitliche Lösungen, die auf vier Säulen der Nachhaltigkeit

fußen: Klima und 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 innovative Kombinationen aus kollektiven und individuellen Systemen zur Wärme- und Kältespeicherung, die mit Aquathermie betrieben werden.

### Nachhaltigkeitsleistung und deren Überwachung

Um die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele zu überwachen, haben wir unsere landesweit geltenden Nachhaltigkeits-KPIs in den Niederlanden in der Business Balanced Scorecard erfasst. Die KPIs sind in dieser Scorecard für unsere vier niederländischen Regionen verankert. Sie dienen als Richtschnur für die in den kommenden Jahren in den einzelnen Regionen umgesetzte Strategie. Damit verfügen wir über ein Instrument, mit dem wir Nachhaltigkeitsziele, die wir national und regional verfolgen, für alle sichtbar machen können. Wir überprüfen unsere Leistung vierteljährlich. Und wir erstatten darüber unserem Anteilseigner, der Rabobank, Bericht.

Die im Jahr 2022 erzielten KPIs sind wie folgt:

#### Energieleistung

Im Bereich der Energie gibt es relativ viele gesetzliche Regelungen, insbesondere die niederländischen BENG-Normen (BENG steht für Bijna Energie Neutrale Gebouwen, zu dt. Beinahe Energieneutrale Gebäude). Die drei BENG-Normen folgen den Grundsätzen der Trias Energetica: (1) Reduktion des Energiebedarfs, (2) maximaler Einsatz von Energie aus nachhaltigen Quellen und (3) möglichst effiziente Nutzung fossiler Energieträger. Eine energieneutrale Wohnimmobilie gewinnt die gebäudebezogene Energie selbst. Ein energieneutrales Gebäude bzw. eine energieneutrale Wohnimmobilie hat einen BENG-2-Wert von 0.

Die BENG-2-Leistung unserer Wohnimmobilien mit einem ebenerdigen Geschoss ist im Durchschnitt um 72 % besser, als laut Gesetz vorgesehen. Davon sind 54 % der Wohnimmobilien energieneutral. Die BENG-2-Leistung unserer Wohnungen ist um 25 % besser, als laut Gesetz vorgesehen.

### Kreislaufwirtschaft

Die niederländische Regierung hat sich zum Ziel gesetzt, dass die Niederlande bis 2050 zur Kreislaufwirtschaft werden. Auf dem Weg dorthin sollen die Niederlande bis 2030 50 % weniger Primärrohstoffe (Mineralien, Metalle und fossile Stoffe) verbrauchen. Für die Baubranche wurden für 2050 folgende Ziele formuliert:

- Der Materialeinsatz wird über die gesamte Lebensdauer des Bauwerks optimiert (Werterhaltung, Kostensenkung, vermehrte Wiederverwendung und geringere Umweltbelastung).
- In der Baubranche werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen weitestmöglich gesenkt, sowohl in der Produktions- und Bauphase als auch in der Nutzungsphase.
- Die Baubranche ist eine innovative Branche, die proaktiv auf gesellschaftliche Veränderungen sowie auf die Markt- und Verbrauchernachfrage reagiert.

Die Umweltleistung von Gebäuden ist ein Indikator für die Umweltauswirkungen der in einem Gebäude verwendeten Materialien. Eine Umweltleistungsbewertung ist für eine Umweltgenehmigung obligatorisch. Seit dem 1. Juli 2021 gilt für neue Wohnungen ein nationaler Grenzwert von höchstens 0,80. Dieser Grenzwert wird in den kommenden Jahren bis 2030 schrittweise auf 0,50 gesenkt. Der Umweltleistungswert der in Wohnimmobilien von BPD verwendeten Materialien liegt bei durchschnittlich 0,61.

### Klima und Landschaft

Eine grüne Umgebung am Wohn- oder Arbeitsort trägt zum Wohlbefinden der Menschen bei. Die Menschen fühlen sich gesünder, haben nachweislich weniger Stress und gehen seltener zum Arzt. Nicht nur wegen der frischen Luft, sondern auch wegen der positiven Wirkung der Natur.

Naturinklusive Entwicklung ist eine Form der nachhaltigen Entwicklung, bei der das Bauwerk und der öffentliche Raum, der es umgibt, einen Beitrag zur Biodiversität vor Ort und zu den Naturwerten im Allgemeinen leisten. Mit Blick auf die Klimaanpassung besteht unser Ansatz darin, dass unsere Gebietsentwicklungen den Herausforderungen durch Überschwemmungen, Dürre, Hitze und Hochwasser standhalten. Dies entspricht weitgehend den Vereinbarungen, die zum Thema des an den Klimawandel angepassten Bauens („*Klimaatadaptief bouwen*“) für Südholland, Utrecht und die Metropolregion Amsterdam/Nordholland getroffen wurden. BPD hat diese Vereinbarungen mitunterzeichnet.

In 71 % unserer Gebietsentwicklungen wurden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur Einbeziehung der Natur durchgeführt. Bei 58 % unserer Projekte

wurden Einrichtungen in Gebäuden und/oder öffentlichen Räumen (z. B. Nistkästen) angebracht, um Lebensräume für Vögel, Insekten und kleine Säugetiere zu schaffen.

### Mobilität

In 71 % unserer Projekte greifen wir die Mobilitätsproblematik des betreffenden Gebiets auf verschiedene und integrierte Weise nach dem STOMP-Prinzip auf. STOMP steht für Stappen (Stufen), Trappen (Treppen), Openbaar Vervoer (öffentliche Verkehrsmittel), MaaS (Mobility as a Service) und Privéauto (privates Auto). Das S hat die höchste Priorität, gefolgt vom T, dem O, dem M und erst dann dem P. Die am häufigsten angewandten Maßnahmen sind aktive Mobilität (zu Fuß gehen und Radfahren, 64 %) und Erschließung durch geeignete öffentliche Verkehrsmittel (40 %). In 15 % der Projekte tun wir dies auch durch den Einsatz von (elektrischer) Teilmobilität (Hubs) und intelligenter Ladeinfrastruktur (26 %).

2022 hat BPD weiter an der Messbarkeit ihrer Nachhaltigkeitsleistung gearbeitet. Unsere Ziele in diesem Bereich sind strukturell in unseren Entscheidungsprozessen verankert. Sie werden vierteljährlich überwacht. Die Nachhaltigkeitsleistung der verschiedenen BPD-Projekte wird in einer Nachhaltigkeitsdatenbank erfasst, die inzwischen in allen Niederlassungen eingesetzt wird. Diese Informationen können aus der Datenbank gefiltert und für zukünftige Projekte projektspezifisch aufbereitet werden. Dies ermöglicht es uns, unsere Nachhaltigkeitsinnovationen auszuweiten. Durch die Nutzung des vorhandenen Wissens ist es möglich, schneller eine gute Nachhaltigkeitsstrategie für ein Projekt zu bestimmen. Die Datenbank wächst ständig um die Kennzahlen und Erfahrungen aus unseren Projekten.

### Nullmessung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im eigenen Betrieb

Der Ausgangspunkt für das Thema CO<sub>2</sub> bei BPD ist das Klimaabkommen. Darin ist festgelegt, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 49 % gegenüber dem Jahr 1990 gesenkt werden müssen. Damit folgt das Abkommen dem europäischen Klimagesetz, das im Juli 2022 weiter verschärft wurde: Bis 2030 muss eine Senkung um 55 % erreicht sein, bis 2050 eine Senkung um 95 %.

Im Jahr 2022 wurde eine Nullmessung durchgeführt, um den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck in unserem eigenen Betrieb zu ermitteln. Dabei stellte sich heraus, dass etwa 75 % unseres Fußabdrucks mit der Mobilität zusammenhängen, d. h. mit Geschäftsreisen und dem Pendelverkehr über die Straße und auf dem Luftweg. Etwa 25 % unseres Fußabdrucks entstehen durch Heizen und Stromverbrauch

in unseren Büros. Im Jahr 2023 werden wir (in Verbindung mit der ESG-Strategie) unser CO<sub>2</sub>-Reduktionsziel weiter ausarbeiten und konkretisieren, und zwar sowohl für unsere Gebietsentwicklungen als auch für unseren eigenen Betrieb.

### **Screening unserer Projekte nach NL Greenlabel**

Eine an den Klimawandel angepasste, naturinklusive Gebietsentwicklung bringt die Natur und den Menschen näher zusammen und schafft attraktive und gesunde Lebensräume. Mit einem Screening von NL Greenlabel haben wir transparent gemacht, wie wir dies in der Praxis konkret umsetzen. Das Screening zeigt auch, wie wir auf unsere Nachhaltigkeitsziele hinarbeiten und wie sich unsere Projekte mit Blick auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie verhalten.

Im Durchschnitt erreichen wir mit unseren Gebietsentwicklungen die Note B oder besser (gesetzliche Norm ist die Note G). Aus dem Screening lässt sich ableiten, dass sich das Anspruchsniveau unserer Nachhaltigkeitsstrategie in der Praxis widerspiegelt. In unserer Rolle als Auftraggeber gibt es jedoch noch Verbesserungspotenzial. Es können noch verstärkt klare Rahmenbedingungen vorgegeben werden, die Akteure, Dienstleistungen oder Produkte zugunsten von Nachhaltigkeit jenseits der Stadtränder erfüllen müssen.

Um eine kohärente Nachhaltigkeit in diesen Gebieten zu gewährleisten, müssen die richtigen Untersuchungen zur richtigen Zeit stattfinden. Die gesetzlich vorgesehenen Untersuchungen reichen oft nicht aus, um ein Gebiet zu schaffen, das Mehrwert für Mensch und Tier bringt. Diese Untersuchungen und Empfehlungen bilden zudem den Beleg für ganzheitliche Nachhaltigkeit im Planungsprozess. Zu denken wäre dabei an umfassende Bodenuntersuchungen, die auch die Bereicherung des Lebens im Boden einbeziehen. Oder an das Arbeiten mit Modellberechnungen zu Überschwemmungen, Hitzestress und Trockenheit. Ein weiteres gutes Beispiel ist die umfassende Umweltprüfung, bei der ein Ökologe oder eine Ökologin in ein Projekt einbezogen werden kann.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse hat BPD einen eigenen Fahrplan erarbeitet, um den empfohlenen Prozessansatz im Praxisalltag anzuwenden. Dies hilft uns, intern das Bewusstsein für die Möglichkeiten in jeder Phase des Entwicklungsprozesses zu schärfen.

### **Wissensaustausch und Partnerschaften**

Die räumlichen Herausforderungen sind groß. Viele Über-

gänge zu Nachhaltigkeit brauchen Platz. Wenn wir allen Forderungen nach Raum nachkommen wollten, bräuchten wir vier oder fünf Mal so viel Platz. Das ist unmöglich. Wir müssen daher ganzheitliche Überlegungen anstellen und Entscheidungen treffen. Zum Beispiel, indem wir eine optimale Kombination aus der Nutzung des Bodens für Wasserspeicherung, Infrastruktur und Grünflächen suchen. Im Eiltempo ergaben sich auch 2022 Aufgaben im Bereich der Nachhaltigkeit und innovative Lösungen dafür. Sie wirkten in verschiedenen Bereichen, die unsere Arbeit berühren.

Das Expertenteam Nachhaltigkeit (*Expertteam Duurzaamheid*) arbeitet – gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen von BPD und eigens dafür benannten Nachhaltigkeitsbotschafterinnen und -botschaftern in allen Niederlassungen – an der kontinuierlichen (Weiter-)Entwicklung des Wissens und der Kompetenzen im Bereich der Nachhaltigkeit. Dazu organisieren wir Sitzungen, Schulungen, Akademien und Masterclasses. Diese stehen stets in erkennbarem Zusammenhang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Dies tun wir, um effektiv und flexibel, aber auch einzigartig und innovativ zu sein. Weil Wissen und Ideen erst dann ihren Wert entfalten, wenn sie angewendet werden, setzen wir nachdrücklich auf Zusammenarbeit und Teilen – sowohl innerhalb der Organisation als auch von außen nach innen und andersherum. So führten wir intensive „Stoßtests“ mit im Entwicklungsstadium befindlichen (lokalen) Vorschriften und Strategien durch. Neue Ziele und Normen haben wir in der Projektpraxis gespiegelt und auf die Probe gestellt.

Diese Erkenntnisse geben wir möglichst an unsere Partner in der Kette und an unsere Geschäftspartner weiter. Dies tun wir beispielsweise, indem wir uns an Arbeitsgruppen von Wissensprogrammen und Vereinbarungen beteiligen. Nachstehend einige Beispiele aus dem Jahr 2022: *MRA Green Deal Houtbouw* (Grüner Deal für den Holzbau in der Metropolregion Amsterdam), *Toekomstbestendig Bouwen Zuid-Holland* (Zukunftsbeständiges Bauen in Südholland), *Intentieovereenkomst Klimaatbestendige bouw* (Absichtserklärung für an den Klimawandel angepasstes Bauen für die Metropolregion Amsterdam und Utrecht), *Whitepaper des Dutch Green Building Council (DSGBC) zur EU-Taxonomie*, *DGBC-Rahmen für an den Klimawandel angepasste Gebäude*, *Lenteakkoord 2.0* und *Emissieloze Nieuwbouw G4* (Frühjahrsvereinbarung und Emissionsloser Neubau).

Für neue Mitarbeitende wurde ein E-Learning zum Thema Nachhaltigkeit entwickelt. Darin wird die Nachhaltigkeitsstrategie samt Kennzahlen erläutert.



PoortMeesters, Delft

## Herausgegriffen: Nachhaltigkeit in Projekten von BPD

### 1 PoortMeesters Delft

„PoortMeesters“ ist ein eindrucksvoller Wohnkomplex mit großen und kleinen Wohnungen. Das Wohngebäude wird 114 Wohnungen unterschiedlicher Art beherbergen, weshalb PoortMeesters für alle Lebensabschnitte geeignet ist. In PoortMeesters wenden wir innovative Techniken an. Ein Blickfang sind die beiden Tore, die Zugang zum größten wasserneutralen Dach der Niederlande bieten. Dort erstreckt sich ein spektakulärer grüner Gemeinschaftshof, an den sich private Gärten anschließen. Auch ein hoch-

modernes Wasserspeicher- und Entwässerungssystem gibt es dort. Es hält das Wasser so lange wie möglich in den Bodenschichten des Gartens zurück und leitet es dann in darunterliegende Wasserreservoirs ab. Die Wände der Tore sind mit einem 4.000 Kacheln zählenden 3D-Druck-Keramikkunstwerk in Delfter Blau verziert. Die Heizanlage wird über PVT-Module versorgt. Diese liefern sowohl Strom als auch Wärme für eine Wärmepumpe. Das System ist vollständig energieneutral. Autos werden in der Tiefgarage unter dem Innenhof geparkt.

### 2 De Wielewaal Rotterdam

„De Wielewaal“ ist ein grünes Viertel mit 675 Wohnimmobilien. Davon fallen 248 in die Kategorie „erschwinglich“. Das Viertel ist traditionell durch einen starken sozialen Zusammenhalt geprägt. Die Bildung einer Gemeinschaft aus alten und neuen Bewohnenden ist daher ein wichtiger Bestandteil der Umstrukturierung. Damit wurde bereits vor Baubeginn begonnen. Das Wielewaal-Haus, der Gemeinschaftsgarten und der virtuelle Wielewaal bilden den Mittelpunkt der Gemeinschaft. Hier treffen sich die Bewohnenden untereinander, und es finden verschiedene Aktivitäten statt. Im Gemeinschaftsgarten können sie Sträucher und Blumen für ihren Vorgarten auswählen. Wer ein Haus in „De Wielewaal“ mietet oder kauft, erwirbt automatisch einen Anteil an dem Viertel. Die Bewohnenden sorgen mit der ganzen Nachbarschaft für die Pflege der gemeinsam genutzten öffentlichen und Begegnungsräume. Die Vielfalt der Wohnungsarten macht das Viertel für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv. Nicht umsonst

Wielewaal, Rotterdam





### De Caai, Eindhoven

kehrt ein großer Teil der alteingesessenen Wielewaler in das Viertel zurück. Gemeinsam mit dem Auftragnehmer Kraaijeveld hilft BPD Menschen, die Mühe haben, auf dem Arbeitsmarkt Fuß zu fassen, bei der Suche nach Arbeit. Rotterdamer, die gerne kräftig mit anpacken, können sich im neuen Wielewaal austoben. Im Oktober 2022 wurde das Wielewaal Bouwcollege eröffnet. Dort werden Rotterdamer Berufsschülerinnen und -schüler praktische Inhalte vermittelt. Diese einzigartige Initiative ist durch Kooperation zwischen BPD, Learn2Work, Van Wijnen, den Berufsschulen in Rotterdam Süd und der Wohnungsbau-gesellschaft Woonstad Rotterdam entstanden.

#### 3 De Caai Eindhoven

BPD verwandelt „De Caai“, das ehemalige Gelände einer Molkereigenossenschaft am Kanaaldijk-Zuid in Eindhoven, in ein nachhaltiges Viertel mit 700 Wohnimmobilien, ergänzt durch rund 18.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen in den historischen Gebäuden. Mehrere Gebäudeteile bleiben als Industriekulturerbe erhalten, darunter der charakteristische hohe Schornstein, das Büro, die Eisfabrik und das Kesselhaus. Nach einem umfassenden Beteiligungsprozess – unter Einbeziehung von u. a. Anwohnenden und ehemaligen Mitarbeitenden – haucht BPD den Gebäuden mit dieser Gebietstransformation neues Leben ein. Sie werden Teil einer gesunden Lebensumgebung mit einer echten Gemeinschaft. In dem sehr geräumigen Keller der

alten Molkerei werden beispielsweise bald Lebensmittel produziert. Ein- und Anwohnende können sich gegen eine monatliche Aufwandsentschädigung zur Mitarbeit anmelden. Im Gegenzug erhalten sie jede Woche eine Tasche Gemüse. Auf diese Weise benötigt der Betreiber dieses städtischen Bauernhofs weniger Personal und es gibt weniger Verkehrsbewegungen, was nachhaltiger ist. Auf dem alten Molkereigelände stand nur ein einziger Baum. Auch dies wird sich mit dem neuen Viertel drastisch ändern. De Caai wird eine grüne Umgebung mit einer großen Vielfalt an Bäumen und Pflanzen sein. Auch hier spielt die Gemeinschaft eine Rolle bei der Nutzung und Pflege des halböffentlichen Raums. Der Wasserkreislauf wird durch ein innovatives Wasserspeichersystem geschlossen, das in nassen Perioden mit Wasser gefüllt wird. Das Wasser wird für trockene Perioden gespeichert. Ein kreisförmiges Prinzip der Wärme- und Kältespeicherung sorgt für die Energieversorgung: In 80 Metern Tiefe wird eine Wärme-/Kältequelle angezapft. So werden die Gebäude durch intelligente Nutzung der isolierenden Eigenschaften der Bodenschichten beheizt und gekühlt.

#### 4 Park Langendijk Breda

Auf dem ehemaligen Amphia-Gelände am Langendijk in Breda macht der alte Krankenhauskomplex Platz für eine neue Wohnsiedlung mit etwa 291 Wohnimmobilien. Im Rahmen eines differenzierten Angebots entstehen dort



#### De Nieuwe Defensie, Utrecht

50 Sozialwohnungen, 62 Mietimmobilien im mittleren Mietpreissegment und 179 Eigentumsimmobilien. BPD und die Stiftung Struikroven ermöglichten es den Anwohnenden, das Grün auf dem Gelände mit nach Hause zu nehmen. Sträucher und Pflanzen, die sonst beim Abriss verloren gegangen wären, erhielten so in den Gärten der Nachbarschaft ein zweites Leben. Damit wuchs – als nettes Nebenprodukt – auch der soziale Zusammenhalt: Die Nachbarschaft kam zusammen, und Schülerinnen und Schüler der örtlichen Umweltschulen halfen beim sorgfältigen Ausgraben der Bepflanzung. Auch bei den Abrissarbeiten wurde ein kreislaufförmiger Ansatz gewählt. Wiederverwendbare Materialien wurden inventarisiert („Urban Mining“) und anschließend getrennt und sortiert. Das Unternehmen New Horizon sorgt gemeinsam mit anderen Parteien dafür, dass diese Materialien einem neuen Verwendungszweck zugeführt werden. Sogar der Beton, der beim Abriss der Krankenhausgebäude freigesetzt wird, wird in anderen Neubauprojekten wiederverwendet. Das spart eine Menge CO<sub>2</sub>-Emissionen ein, die sonst bei der Herstellung von neuem Beton freigesetzt worden wären. Das passt perfekt zur Strategie von BPD: nachhaltige, lebendige und zukunfts-sichere Lebensräume zu schaffen.

#### 5 De Nieuwe Defensie Utrecht

„De Nieuwe Defensie“ ist ein innerstädtisches Stadtviertel. Das Neubaugebiet ist durch ein hohes Maß an Verdichtung

geprägt und kommt damit dem großen Wohnraumbedarf in Utrecht entgegen. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden einbezogen. Ursprünglich sahen die städtebaulichen Planungen 600 Wohnimmobilien vor, davon 480 Eigentumsimmobilien, für die keine staatlichen Regulierungen gelten, und 120 Sozialwohnungen sowie 800 m<sup>2</sup> Gewerbeimmobilien. Diese Planungen sind inzwischen um 100 Sozialwohnungen, 150 erschwingliche Eigentumsimmobilien und 100 Immobilien im mittleren Mietpreissegment erweitert worden. Damit entstehen nun insgesamt 950 neue Wohnimmobilien. „De Nieuwe Defensie“ entsteht nach den Grundsätzen gesunden Wohnens in der Stadt. Alle Bewohnerinnen und Bewohner werden direkt von zu Hause aus ins Grüne blicken – sei es in Form großer Dachgärten, grüner Spielplätze oder autofreier grüner Höfe. Eine Besonderheit ist der „Sky-Walk“-Park auf dem Dach. Er verbindet mehrere Dach(gemüse)gärten, bietet viel Platz zum Entspannen und für Begegnungen und garantiert einen schönen Blick auf Utrecht. Das Viertel wird weitgehend autofrei sein. Damit lädt es zum Spielen im Freien und zur täglichen Nutzung des öffentlichen Raums ein. Inzwischen sind die ersten 100 Wohnimmobilien fertig. Bei der Vergabe von Sozialwohnungen haben wichtige Berufsgruppen (Gesundheitswesen, Bildungswesen, Polizei und Verteidigung) Vorrang erhalten. Es wird auch Mietimmobilien für mittlere Einkommen geben. Diese Wohnimmobilien werden in das Portfolio des BPD Woningfonds aufgenommen. ■

# Risikokontrolle

Dieses Kapitel gibt einen Einblick in das Risikoprofil und das Risikomanagement von BPD. Teil des Risikomanagements sind die Risikokategorien und die im Jahr 2022 getroffenen Kontrollmaßnahmen zur Minderung dieser Risiken.

## Risikoprofil

Die Hauptaktivität von BPD ist die Schaffung neuer Wohnumgebungen in den Niederlanden und Deutschland.

BPD ist über die BPD RCF Fundmanagement B.V. auch als Fondsmanagerin 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 Faktor Zeit ist ein wichtiges Element des Risikoprofils bei diesen Aktivitäten.

Die Ausübung der zugewiesenen Entwicklungsrechte und Investitionen in neue Immobilienpositionen hat eine überwiegend kurze Durchlaufzeit (< 5 Jahre). Für solche Positionen definieren wir das Risikoprofil als gemäßigt. Bei Positionen mit längerem Zeithorizont besteht mehr Ungewissheit hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten und der zu erzielenden Renditen. Diese Positionen haben aus diesen Gründen ein höheres Risikoprofil. Eine Verschlechterung der Marktbedingungen, z. B. durch einen Rückgang des Verbrauchervertrauens und behördliche Maßnahmen, ist ein weiterer Faktor, der zu einem höheren Risikoprofil führt.

## Fondsmanagement für Dritte

Seit 2020 fungiert die BPD RCF Fund Management B.V. als Fondsmanagerin für den BPD Woningfonds. Der BPD Woningfonds, als Teil der Rabobank, ist ein verbundenes Unternehmen. Die Risiken für die Fondsmanagementaktivitäten werden aufgrund der geringen Kapitalauslastung als gering eingeschätzt.

## Risikomanagement

### Allgemeines

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

In den Ländern und Regionen arbeitet BPD auf der Basis von delegierten Befugnissen. Investitionen in Projekte sind mit fünf verschiedenen Phasen des Entwicklungsprozesses verbunden: Machbarkeit, Erwerb, Vorbereitung, Realisierung und Nachkalkulation. Mit jedem Phasenübergang ist ein Phasendokument verbunden, und die Beschlussfassung basiert auf einer mehrschichtigen Genehmigungsstruktur. Das Managing Board überprüft in jedem Fall den Erwerb und den Verkauf von Grundstücken sowie die Entwicklung von Gebäuden. 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 in Bezug auf die Anlagestrategie und die steuernden und primären Prozesse, die eine strukturierte und wohlüberlegte Investitionsentscheidung sicherstellen. BPD strebt – auch aus der Perspektive eines guten Dienstes am Kunden – eine marktkonforme Rendite an, die dem Risikoprofil der Rabobank entspricht.

### Business Control Framework

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

Der BCF von BPD verknüpft unsere eigenen Risikokontrollprozesse mit den Rechtsvorschriften, etwa dem Bürgerlichen Gesetzbuch (*Burgerlijk Wetboek*), dem Jahresabschlussgesetz (*Wet op de jaarrekening*), dem Steuerrecht (Umsatzsteuer, Grunderwerbssteuer, Ertragssteuer, Lohnsteuer etc.), dem Ausschreibungsgesetz (*Aanbestedingswet*) und Compliance-Vorschriften (einschließlich der DSGVO). Im Hinblick auf die Steuergesetzgebung wurde ein separater Tax Control Framework (TCF) samt der dazugehörigen Risikobewertung und den entsprechenden Testaktivitäten erstellt. Darüber hinaus ist der 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

Mittels Dilemma-Sitzungen, Präsentationen über ein sicheres Arbeitsumfeld und Kommunikationsbotschaften wird viel Aufmerksamkeit für das Thema Kultur und Verhalten geschaffen. Dabei stützen wir uns auf frühere Ergebnisse der Integritätsmessung. Dies trägt u. a. dazu bei, den moralischen Kompass mit Blick auf Integrität im Handeln auf Kurs zu halten.

Der von allen BPD-Mitarbeitenden unterzeichnete Verhaltenskodex verankert unsere Standards und Werte in vier ethischen Grundsätzen:

- Wir respektieren einander.
- Wir halten uns an das Gesetz.
- Wir verhalten uns zu jeder Zeit ethisch korrekt.
- Wir trauen uns, Unregelmäßigkeiten zu melden.

Risikomanagement auf der Grundlage des BCF ist ein kontinuierlicher, zyklischer Prozess, der auf kontinuierliches Lernen und stetige Verbesserung ausgerichtet ist. Zu diesem Zweck wurde innerhalb von BPD unter der Endverantwortung des Managing Board der Risikomanagement-Ausschuss (Risk Management Committee, im Folgenden RMC) eingerichtet. Der RMC tritt bis zu zehnmal im Jahr zusammen und besteht aus dem CFRO,

dem Senior Manager Operations, der Abteilung Compliance & Privacy, dem Controller für die Zentrale und dem 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 Testaktivitäten werden durch unabhängige Personen durchgeführt. Diese erstatten dem RMC Bericht. Die Ergebnisse fließen in den BCF-Bericht ein, der vom CFRO erstellt wird. Der BCF-Bericht ist ebenso wie der Bericht der Compliance-Abteilung Teil der vierteljährlichen Finanz- und Risikoberichterstattung an das Managing Board. Darüber hinaus stützen sich sowohl interne als auch externe Prüfer auf unsere BCF-Arbeit. Der RMC hat im Jahr 2022 die jährliche Risikoanalyse samt Testaktivitäten durchgeführt. Dies beinhaltet auch, dass in jeder Versammlung die Risikoanalyse eines Prozesses erneut betrachtet wird (sogenanntes Re-assessment) und dass durchgeführte Testaktivitäten umfassend analysiert werden. Auf dieser Grundlage können die Testaktivitäten bei Bedarf verschärft werden. Im Jahr 2022 haben sich daraus keine größeren Anpassungen ergeben.

#### In Control Statement

Der Kontrollrahmen von BPD stützt sich auf das In-Control-Handbuch der Rabobank. Dieser Rahmen definiert die Risiken, die mit den wichtigsten Positionen des Jahresabschlusses verbunden sind. Für diese Risiken wurden Kontrollmaßnahmen definiert. Die Kontrollen wurden im Jahr 2022 getestet. Daraufhin übermittelte die Geschäftsleitung der Rabobank ein „In Control Statement“. Die Risiken und Kontrollen werden jährlich im Rahmen einer Bewertung beurteilt und gegebenenfalls angepasst.

#### Risikobereitschaft

Das Risk Appetite Statement (RAS) definiert den Grad des Risikos, den BPD bereit ist einzugehen, um die eigenen Ziele zu erreichen. Das RAS wurde mit der Rabobank abgestimmt. Die Risikobereitschaft basiert auf einer Risikostrategie, die im Einklang mit der Unternehmensstrategie steht. 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 der verschiedenen Stakeholder.

Vierteljährlich erhalten das Managing Board 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 2022 gab es keine Überschreitungen der RAS-Grenzen, und es wurden keine Early Warnings ausgegeben.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist im Jahr 2022 zurückgegangen; die Verkaufspreise sind leicht gefallen. Die Zahl der realisierten Transaktionen liegt hinter den Planungen für 2022 und der Realisierung im Vorjahr zurück. Die durchschnittliche Marge je Wohnimmobilie ist niedriger als geschätzt und niedriger als im Vorjahr ausgefallen.

## 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)
- **Klimarisiko:** Dieses Risiko bezieht sich auf Schäden durch Überschwemmungen, Hitzestress und Trockenheit (einschließlich Fundamentschäden).  
Indikator: u. a. KNMI-Szenarien und BENG-Normen.
- **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

## World Food Center, Ede



- **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 Wohnimmobilien, unverkaufte Wohnimmobilien, 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 Zweckbestimmung, bei denen eine Zweckbestimmungsänderung innerhalb von fünf Jahren nicht zu erwarten ist
- **Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz:** Dies ist das Risiko des Wertverlustes von verwalteten Immobilien.  
Indikator: Bilanzposition bewirtschaftete Immobilien
- **Nicht finanzielles Risiko:** Kategorie mit einem breiten Anwendungsbereich; hierunter fallen operative Vorfälle, Business Continuity Management (BCM), Informationssicherheit, Betrug, Compliance und Geschäftsverhalten.  
Indikator: Schäden aus und Häufigkeit von betrieblichen Vorfällen, Betrugsfällen, Einhaltung der Registrierungsverpflichtungen des Verhaltenskodex durch Mitarbeitende.

Die Tabelle auf der nächsten Seite zeigt die von BPD ermittelten Risiken. Für jedes Risiko wurden die Wahrscheinlichkeit des Eintretens und die Auswirkungen geschätzt. Anschließend wird für jede Kategorie eine Erläuterung der Einschätzung zu den Auswirkungen und zum Eintreten des Risikos gegeben.

### Integriertes Risiko

Wir definieren integrierte Risiken als die allgemeinen

Entwicklungen, welche die Realisierung der Unternehmensstrategie von BPD beeinflussen. Diese sind u. a.:

- politische Risiken, z. B.:
  - Vorschriften und Geschwindigkeit der Genehmigungsverfahren (z. B. Stickstoff/PFAS, kommunale Ziele bei der Ausgestaltung von Wohnimmobilienplänen und fehlende Verwaltungskapazitäten).
  - langwierige Bebauungsplan-/Flächennutzungsplanverfahren
  - klimapolitische Entwicklungen
- begrenzte Baukapazitäten bei den Auftragnehmern und erhöhte Baukosten für sowohl Material als auch Arbeit. Wohnraumangel, insbesondere bei den mittleren Gruppen, und Bezahlbarkeit von Wohnimmobilien für Käufer.
- Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Es findet ein „Kampf um Raum“ zwischen Wohnen, Landwirtschaft, Klima, Energiewende und Natur statt.

Mittleres Risiko: Die genannten Entwicklungen bieten für BPD sowohl Risiken als auch Chancen. So führen beispielsweise die Urteile zu Stickstoff (PAS) und PFAS zu Planungs- und Entscheidungsverzögerungen. Dennoch haben diese Aspekte nur begrenzte Auswirkungen auf die Entwicklungen von BPD. Die meisten Entwicklungen von BPD befinden sich nämlich nicht in der Nähe von Natura 2000-Gebieten. Für eine ausführlichere Darstellung der genannten Entwicklungen verweisen wir auf die Kapitel Marktentwicklungen 2022 und Ausblick 2023.

Große Auswirkungen: Die Beschlussfassung von nationalen und kommunalen Behörden haben großen Einfluss auf unsere zukünftigen Aktivitäten. Das betrifft die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnimmobilienbau, das Tempo, in dem Genehmigungen erteilt werden, sowie grundlegende Entscheidungen darüber, wie der (begrenzte) Raum gestaltet werden soll.

| Risikokategorie                                 | Auftreten des Risikos (groß/mittel/gering) | Auswirkungen (groß/mittel/gering) | Risikobereitschaft überschritten 2022 (J/N) | Frühwarnstufe überschritten 2022 (J/N) |
|---|--|-----------------------------------|---|--|
| Integriertes Risiko                             | mittel                                     | groß                              | N   | N                                      |
| Klimarisiko                                     | mittel                                     | mittel                            | N   | N                                      |
| Kreditrisiko                                    | gering                                     | gering                            | N   | N                                      |
| Bilanzrisiko                                    | gering                                     | gering                            | N   | N                                      |
| Marktrisiko                                     | groß                                       | groß                              | N   | N                                      |
| Risiko strategischer Grundbesitz                | mittel                                     | groß                              | N   | N                                      |
| Risiko bewirtschaftete Immobilien in der Bilanz | mittel                                     | gering                            | N   | N                                      |
| Nicht finanzielles Risiko                       | gering                                     | gering                            | N   | N                                      |

### **Klimarisiko**

Mittleres Risiko: In der Praxis von BPD spielen die Risiken von Schäden durch Regenfälle oder steigendes Grundwasser eine wichtige Rolle. Die Risiken aufgrund von Deichbrüchen sind geringer. Fundamentschäden spielten in jüngster Zeit nahezu keine Rolle im Wohnimmobilienbau. Neubauten sind weniger anfällig für Hitzestress, was zum Teil auf die verbindliche Anwendung der „TO juli“-Vorschrift (Kühlung) seit dem 1.1.2022 zurückzuführen ist (im Rahmen von BENG).

Mittlere Auswirkungen: Bei den Klimarisiken konzentriert sich BPD auf die Auswirkungen von Überschwemmungen durch Regenfälle und die Folgen des steigenden Grundwassers. Aufgrund der Schaffung von ausreichend Platz für Oberflächenwasser (u. a. Dachbegrünung und Wasserspeicherung) gehen wir von mittleren Auswirkungen aus.

### **Kreditrisiko**

Geringes Risiko: BPD vergibt Kredite vorwiegend an solide Parteien wie Kommunen oder an Kooperationspartner, die große Sicherheiten leisten (gemeinsame Projekte).

Geringe Auswirkungen: Gewährte Kredite machen einen relativ kleinen Teil der Bilanz aus.

### **Bilanzrisiko**

Geringes Risiko und geringe Auswirkungen: Die Aktivitäten von BPD werden hauptsächlich von der Rabobank (unserem Anteilseigner) mittels einer eingeräumten Kreditfazilität, 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**

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

Große Auswirkungen: Für BPD wirkt sich ein Rückgang der Immobilienwerte auf den direkten Immobilienbesitz und die Verkaufspreise der zu entwickelnden Wohnimmobilien aus. Das hat große Auswirkungen 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 2022 belief sich der Umfang des direkten Immobilienbesitzes auf € 2.591 Mio. (2021: € 2.270 / 2.212 Mio.). BPD hat individuelle Risikogrenzen für bewirtschaftete Immobilien, Baugrundstücke, Grundstücke ohne Zweckbestimmung, bei denen eine Zweckbestimmungsänderung innerhalb von fünf Jahren nicht zu erwarten ist, einige unverkaufte, im Bau befindliche und fertiggestellte Wohnimmobilien sowie unverkaufte Gewerbeimmobilien (im Bau befindlich und fertiggestellt) in Quadratmeter Bruttofläche festgelegt. Im Jahr 2022 wurden keine Risikogrenzen überschritten. Jedes Jahr wird die Bewertung intern anhand der vom Management Board festgelegten Ausgangspunkte beurteilt.

Die wirtschaftlichen Marktbedingungen haben sich durch den Krieg in der Ukraine verschlechtert. Die Rohstoffpreise und die Inflation sind gestiegen, und die Hypothekenzinsen haben sich stark erhöht. Dies spiegelt sich in der niedrigeren Zahl der Wohnimmobilienverkäufe in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 wider. Dadurch erhöhte sich das Marktrisiko (von mittel auf hoch). Der Druck auf den Wohnimmobilienmarkt bleibt jedoch unvermindert hoch. Vor allem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nimmt weiter zu. Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Wohnimmobilienverkäufe mit der Zeit wieder steigen wird.

### **Risiko des strategischen Grundbesitzes**

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

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

### **Risiko von bewirtschafteten Immobilien in der Bilanz**

Mittleres Risiko: Bei den bewirtschafteten Immobilien handelt es sich um vermietete Immobilien an zukünftigen Entwicklungsstandorten.

Geringe Auswirkungen: BPD hat eine relativ geringe finanzielle Beteiligung an bewirtschafteten Immobilien.

### **Nicht finanzielles Risiko**

Nicht finanzielle Risiken werden in die folgenden Kategorien unterteilt:

- Operationelle Vorfälle (geringes Risiko; geringe Auswirkungen)

- Business Continuity Management (BCM) und Informationssicherheit (mittleres Risiko; geringe Auswirkungen)
- Compliance und Geschäftsverhalten (geringes Risiko; mittelgroße Auswirkungen)
- Betrug (geringes Risiko; geringe Auswirkungen)

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

Sowohl für das BCM und die Informationssicherheit als auch für Compliance und das Geschäftsverhalten wurden interne Kontrollmaßnahmen zur Risikominderung ergriffen. Die Risikobewertung und die Umsetzung interner Kontrollmaßnahmen für die nicht finanziellen Risiken sind integraler Bestandteil von u. a. den primären und unterstützenden Prozessen im BCF. Für diese Aspekte schätzen wir das Risiko des Auftretens höher bzw. die Auswirkungen größer ein als für operationelle Vorfälle. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Wahrscheinlichkeit für beispielsweise einen Hackerangriff höher ist und dass Nicht-Compliance größere Auswirkungen mit Blick auf Ruf- und/oder finanzielle Schäden hat.

### Betrugsrisiko

Im Rahmen unserer systematischen Integritätsrisikoanalyse (SIRA) analysieren wir jedes Jahr auch unser Betrugsrisiko. Eine SIRA verschafft einen Überblick über die Integritätsrisiken und darüber, wie BPD mit diesen Risiken umgeht. Die SIRA bildet somit die Grundlage für den Aufbau einer kontrollierten und integren Betriebsführung. Bei dieser Risikoanalyse wird zwischen Brutto- und Nettorisiken unterschieden. BruttoRisiken sind solche Risiken, bei denen davon ausgegangen wird, dass keine Kontrollmaßnahmen vorhanden sind. Wenn BPD jedoch Kontrollmaßnahmen ergriffen hat (z. B. durch Richtlinien, einen Verhaltenskodex und Schulungen), dann wird das verbleibende Risiko als Nettorisiko bezeichnet. Die SIRA-Ergebnisse für 2022 zeigen einen leichten Anstieg des Risikoprofils in diesem Jahr. Alle Risiken bewegen sich innerhalb der Risikobereitschaft von BPD und der Rabobank. Vier Risiken fallen jedoch durch besonders hohe Bewertungen auf:

Kultur und Verhalten, Datenschutz, Interessenkonflikte und faire Kundenbehandlung. Auf der Grundlage der Ergebnisse der SIRA 2022 wurden für 2023 Aspekte benannt (einschließlich zusätzlicher Kontrollmaßnahmen wie Richtlinienänderungen und Wissensveranstaltungen), die der besonderen Aufmerksamkeit bedürfen.

Eines der Compliance-Risiken bei BPD ist das Betrugsrisiko. Internes Betrugsrisiko ist definiert als eine vorsätzliche Handlung von einem oder mehreren Mitarbeitenden von BPD, bei der durch Irreführung ein unrechtmäßiger oder rechtswidriger Vorteil erlangt wird. Externer Betrug beschreibt eine vorsätzliche Handlung durch Dritte.

Die wichtigsten potenziellen Betrugsrisiken im Zusammenhang mit unserer Geschäftstätigkeit sind: Bestechung und Korruption, persönliche Interessenkonflikte, Transaktionen mit betrügerischen Akteuren, Selbstbereicherung und Manipulationsrisiken. Diese Betrugsrisikoanalyse zeigt, dass für die identifizierten Betrugsrisiken angemessene Maßnahmen zur Risikominderung getroffen wurden. Die umgesetzte Aufgabentrennung, die Berechtigungsstrukturen und die Art, in der Entscheidungsfindung und Vollmachten bei BPD eingebettet sind, sowie Schulungen in den Bereichen Ethik und Integrität tragen wesentlich dazu bei.

Die Kontrollen zur Bekämpfung von (internem und externem) Betrug sind im Business Control Framework verankert. Diese Kontrollen werden durch den Risikomanagement-Ausschuss von BPD Europe und im Rahmen thematischer Prüfungen von Audit Rabobank überprüft. Kontrollen wie Aufgabentrennung und Berechtigungsstrukturen in Systemen werden leicht höher bewertet als der Genehmigungsrahmen und Sensibilisierungskampagnen (Phishing usw.).

Das Restbetrugsrisiko wurde im Rahmen der SIRA im Jahr 2022 insgesamt als gering eingestuft und fällt somit in den Rahmen der Risikobereitschaft von BPD. BPD sind keine internen oder externen Betrugsfälle bekannt, die zu wesentlichen Falschdarstellungen in den Jahresabschlüssen führen könnten. ■

## Ausblick

Im Jahr 2022 liefen der Wohnimmobilienbau und die Wohnimmobilienverkäufe in den ersten Monaten des Jahres zunächst unverändert weiter; dann wurde die Lage jedoch zunehmend schwieriger. Dies war und ist vor allem auf geopolitische Spannungen, steigende Baukosten, stark steigende Zinsen nach einer Periode historisch niedriger Zinsen und die hohe Inflation vor allem infolge der Energiekrise zurückzuführen. All dies ließ das Verbrauchervertrauen stark sinken.

Auch beim Erwerb von Wohneigentum zeigt sich deshalb eine zögerliche Haltung.

Im Ergebnis wurde 2022 ein Nettogewinn von € 126 Mio. bei 6.081 Wohnungstransaktionen verzeichnet.

Leider scheinen die unsicheren Zeiten noch nicht überwunden. Auch die Auswirkungen der PAS- und PFAS-Problematik auf unsere Arbeit in den Niederlanden führen weiterhin zu verfahrenstechnischen Unsicherheiten (und damit zu Verzögerungen bei der Durchführung einer begrenzten Anzahl von BPD-Projekten). Dennoch haben diese Aspekte nur begrenzte Auswirkungen auf unsere Entwicklungen. Die meisten BPD-Entwicklungen befinden sich nämlich nicht in der Nähe von Natura 2000-Gebieten.

Wir gehen davon aus, dass sowohl in den Niederlanden als auch in Deutschland die Unsicherheiten noch bis 2023 andauern werden. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt jedoch unvermindert hoch. Vor allem der Mangel an bezahlbarem Wohnraum nimmt weiter zu. Mit der Zeit wird die Zahl der Wohnimmobilienverkäufe also wieder steigen. Es ist jedoch schwer abzusehen, wann diese Aufwärtsbewegung einsetzen wird.

## Erschwingliche Eigentums- und Mietimmobilien in Verbindung mit großen Aufgaben im Bereich Natur und Klima

Mit unserem Strategieprogramm Ambitie26 haben wir uns ausdrücklich für ein höheres, gesellschaftliches Ziel entschieden. Es geht nicht nur um eine gesunde finanzielle Rendite auf kurze und lange Sicht, sondern auch – und gleichermaßen – um eine gesellschaftliche Rendite. Die wichtigste Grundlage für diese gesellschaftliche Rendite ist die Realisierung von mehr bezahlbaren Miet- und Eigentumsimmobilien für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Damit verbinden wir zugleich Ziele für die Natur und das Klima. Dabei handelt es sich um physische Aufgaben: Natur und Landschaft, öffentliche Grünflächen, Wasserspeicherung, nachhaltige Energiegewinnung und intelligente Mobilität.

Im Einklang mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie sehen wir jede Gebietsentwicklung als Chance, unsere Ziele in Bezug auf Natur, Landschaft und Klima umzusetzen. An den Rändern der Städte und jenseits der Stadtränder bilden Klima, Landschaft und Wohnen die Grundlage für unsere Visions- und Strategieentwicklung. In den Städten setzen wir weitestmöglich auf Klimaresistenz, Biodiversität, städtische Natur und öffentliche Grünflächen. Bei jeder Gebietsentwicklung steigern wir ausdrücklich die Biodiversität und die Nutzungsmöglichkeiten. Wir verstärken die Naturwerte und machen die Landschaft breit zugänglich. Unser Ziel ist die Entwicklung neuer Gebiete, die unter dem Strich Energie liefern.

Wir setzen uns für die vermehrte nachhaltige Nutzung und Wiederverwendung von Materialien ein.

Das deutsche Strategieprogramm Vorsprung26 zielt auf die Entwicklung lebendiger Gebiete, die einen gesellschaftlichen Beitrag zu einem integrierten, nachhaltigen und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensumfeld leisten.

Daran arbeiten wir mit den besten Teams. Bei unseren Gebietsentwicklungen berücksichtigen wir die Themen Klimaschutz, Klimaanpassung, Energie, Biodiversität, Ressourcenschutz und Mobilität. Die ESG-Kriterien und die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen spielen dabei eine wichtige Rolle.

## Bauen an den Stadträndern

BPD ist der Ansicht, dass nicht nur in der Stadt gebaut werden muss, sondern auch an den Stadträndern. Hier müssen größere Flächen zur Verfügung gestellt werden, die vielfältige Entscheidungen erfordern. Beispiele dafür sind Gebietsentwicklungen mit verschiedenen Arten von Wohnimmobilien für unterschiedliche Zielgruppen, mit guter Anbindung an den ÖPNV und mit Raum für Naturentwicklung. Gebiete mit integrierten intelligenten Lösungen für den Umgang mit Wasser- und Hitzestress und für die Nutzung erneuerbarer Energien.



Karaat, Groningen

### **BPD Woningfonds bietet Perspektive**

Der BPD Woningfonds wird, wie bereits an früherer Stelle in diesem Geschäftsbericht erläutert, in den kommenden Jahren mit neu gebauten Mietwohnimmobilien im mittleren Preissegment gefüllt. Er wird sich zu einem Fonds mit 15.000 nachhaltigen Mietwohnimmobilien entwickeln. Wir gehen davon aus, auf diese Weise einen nachhaltigen Beitrag zur Bewältigung dieses spezifischen Mangels auf dem Wohnimmobilienmarkt leisten zu können.

### **Wir setzen weiter auf einen ganzheitlichen Ansatz**

Die Gebietsentwicklung ist per definitionem eine langfristige Aufgabe. BPD entwickelt Gebiete und Wohnviertel, in denen die Menschen angenehm leben, arbeiten und sich entspannen können. Das sind zukunftssichere, lebendige Viertel, die gut mit dem Fahrrad, dem Auto und/oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind, die sich an verschiedene Zielgruppen richten und die bezahlbaren und energieeffizienten Wohnraum bieten. Wir können dieses Ziel nur mit einem ganzheitlichen Ansatz für die Bereiche Wohnen, Naturentwicklung, Energiewende, Klimaanpassung und Mobilität erreichen. BPD konzentriert sich dabei

hauptsächlich auf Konzept- und Gebietsentwicklung. Darin liegt unsere Stärke.

### **Investitionen und Finanzierung**

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

### **Interne Organisation**

BPD strebt für sich selbst nach ständiger Weiterentwicklung. Auf diese Weise können wir in einer sich rasch verändernden Welt die besten Leistungen erzielen und unsere Ziele erreichen. Dies wird unseren Mitarbeitenden viel abverlangen: Professionalität, Wissen und Kompetenzen, Lernfähigkeit, Zusammenarbeit und Umweltbewusstsein. Wir möchten ein attraktiver Arbeitgeber für ambitionierte Mitarbeitende bleiben und ihnen ein anspruchsvolles, angenehmes Arbeitsumfeld bieten. Deshalb investieren wir in das Wissen und die Kompetenzen der Kolleginnen und Kollegen. ■



# Inhalt des Jahresabschlusses 2022

|  |    |   |     |
|--|----|---|-----|
| <b>Jahresabschluss</b>   | 43 | 24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten  | 81  |
| <b>Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>   | 44 | 25 Liquide Mittel   | 81  |
| <b>Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>  | 45 | 26 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte                      | 82  |
| <b>Konzernbilanz</b>   | 46 | 27 Eigenkapital   | 82  |
| <b>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</b>  | 48 | 28 Darlehen   | 83  |
| <b>Konzernkapitalflussrechnung</b>   | 50 | 29 Leasingverbindlichkeiten   | 84  |
| <b>Erläuterungen zum Konzernjahresabschluss</b>  | 52 | 30 Rückstellungen   | 84  |
| 1 Allgemeine Informationen   | 52 | 31 Vertragliche Verpflichtungen   | 86  |
| 2 Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden   | 52 | 32 Laufende Steuerverbindlichkeiten   | 86  |
| <b>Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>   | 67 | 33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                                    | 87  |
| 3 Umsatzerlöse und sonstige Erträge  | 67 | <b>Sonstige Informationen</b>   | 88  |
| 4 Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien      | 67 | 34 Außerbilanzielle Verpflichtungen   | 88  |
| 5 Außerordentliche Wertminderung von Grundstücksvorräten   | 68 | 35 Beizulegender Zeitwert   | 89  |
| 6 Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen | 68 | 36 Honorare gemäß Artikel 2:382a des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande | 91  |
| 7 Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten   | 68 | 37 Vergütung der Geschäftsführung   | 91  |
| 8 Personalaufwendungen   | 69 | 38 Risikomanagement   | 91  |
| 9 Sonstige Betriebskosten  | 69 | 39 Nahestehende Unternehmen und Personen                                      | 96  |
| 10 Finanzielle Erträge und Aufwendungen  | 70 | 40 Ereignisse nach Bilanzstichtag   | 97  |
| 11 Steuern   | 71 | 41 Ergebnisverwendung 2022  | 97  |
| <b>Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>   | 72 | <b>Einzeljahresabschluss</b>  | 98  |
| 12 Sachanlagen   | 72 | <b>Einzel-Gewinn-und-Verlust-Rechnung</b>                                     | 99  |
| 13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten  | 72 | <b>Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)</b>                                  | 100 |
| 14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | 73 | <b>Erläuterungen zur Einzelbilanz</b>   | 101 |
| 15 Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen   | 74 | Wesentliche Beteiligungen an Konzerngesellschaften                            | 104 |
| 16 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert   | 75 | <b>Sonstige Angaben</b>   | 105 |
| 17 Langfristige Forderungen  | 75 | <b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>                  | 105 |
| 18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten  | 76 | <b>Satzungsgemäße Bestimmungen über die Gewinn- und Verlust-Verwendung</b>    | 112 |
| 19 Grundstücksvorräte  | 77 |   |     |
| 20 Erlöse aus Kundenverträgen  | 79 |   |     |
| 21 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  | 79 |   |     |
| 22 Kurzfristige Forderungen  | 80 |   |     |
| 23 Laufende Steuerforderungen  | 80 |   |     |

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 background for the text.

# Jahresabschluss

# 2022

BPD Europe

# Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)   | Erläuterung | 2022         | 2021         |
|--|-------------|--------------|--------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>  | 3           | <b>1.312</b> | <b>1.647</b> |
| <b>Sonstige Erträge</b>  | 3           | <b>-</b>     | <b>-</b>     |
| <b>Summe Nettoumsatz und sonstige betriebliche Erträge</b>   |             | <b>1.312</b> | <b>1.647</b> |
| Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien      | 4           | 2            | (5)          |
| Außerordentliche Wertminderung von Grundstücksvorräten   | 5           | 14           | 20           |
| Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen | 6           | (7)          | -            |
| Kosten für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten   | 7           | 993          | 1.274        |
| Personalaufwendungen   | 8           | 108          | 99           |
| Sonstige Betriebskosten  | 9           | 25           | 32           |
| Abschreibungen   | 12,13,14    | 15           | 14           |
| <b>Betriebliche Aufwendungen</b>   |             | <b>1.150</b> | <b>1.434</b> |
| <b>Betriebsergebnis</b>  |             | <b>162</b>   | <b>213</b>   |
| Finanzielle Erträge  | 10          | 4            | 4            |
| Finanzielle Aufwendungen   | 10          | (29)         | (25)         |
| Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen  | 15, 30      | 29           | 37           |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  |             | <b>166</b>   | <b>229</b>   |
| Steuern  | 11          | (39)         | (59)         |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>   |             | <b>127</b>   | <b>170</b>   |
| <b>Den Minderheitsanteilen zurechenbares Ergebnis</b>  |             | <b>1</b>     | <b>1</b>     |
| <b>Dem Gesellschafter zurechenbares Ergebnis</b>   |             | <b>126</b>   | <b>169</b>   |

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)  | Erläuterung | 2022       | 2021       |
|---|-------------|------------|------------|
| <b>Ergebnis nach Steuern (realisiert)</b>   |             | <b>127</b> | <b>170</b> |
| <b>Nicht realisierte Ergebnisse</b>   |             |            |            |
| die in zukünftigen Perioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht werden, nach Steuern       |             | -          | -          |
| die in zukünftigen Perioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht werden, nach Steuern |             | -          | -          |
| <b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse, nach Steuern</b>                       |             | <b>127</b> | <b>170</b> |
| <b>Zuzurechnen</b>  |             |            |            |
| dem Gesellschafter  |             | <b>126</b> | <b>169</b> |
| Dritten   |             | <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtergebnis, nach Steuern</b>   |             |            |            |
| den Gesellschaftern zuzurechnen, untergliedert in:  |             |            |            |
| Fortgeführte Geschäftstätigkeit   |             | <b>126</b> | 169        |
| Nicht fortgeführte Geschäftstätigkeit   |             | -          | -          |
| <b>Summe</b>  |             | <b>126</b> | <b>169</b> |

# Konzernbilanz

Per 31.  
Dezember

| (x € 1 Mio.)  | Erläuterung | 2022         | 2021         |
|---|-------------|--------------|--------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                                 |             |              |              |
|   | 12          | 11           | 12           |
| Sachanlagen   |             |              |              |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten                    | 13          | 19           | 19           |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien            | 14          | 211          | 206          |
| Nach der Equity-Methode bewertete Beteiligungen       | 15          | 104          | 105          |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | 16          | 2            | 2            |
| Langfristige Forderungen                              | 17          | 76           | 70           |
| Latente Steuerforderungen                             | 18          | 8            | 6            |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                           |             | <b>431</b>   | <b>420</b>   |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                 |             |              |              |
| Grundstücksvorräte                                    | 19          | 2.079        | 1.649        |
| Vertragsvermögenswerte                                | 20          | 265          | 390          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 21          | 83           | 88           |
| Kurzfristige Forderungen                              | 22          | 43           | 42           |
| Laufende Steuerforderungen                            | 23          | 26           | 65           |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten                     | 24          | 120          | 141          |
| Liquide Mittel  | 25          | 82           | 113          |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 26          | 59           | 16           |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>                           |             | <b>2.757</b> | <b>2.504</b> |
| <b>Summe Aktiva</b>                                   |             | <b>3.188</b> | <b>2.924</b> |



Per 31.  
Dezember

| (x € 1 Mio.)                                | Erläuterung | 2022         | 2021         |
|---|-------------|--------------|--------------|
| Eigenkapital                                | 27          | 1.095        | 1.069        |
| Minderheitsanteile                          |             | 3            | 2            |
| <b>Konzerneigenkapital</b>                  |             | <b>1.098</b> | <b>1.071</b> |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>       |             |              |              |
| Darlehen                                    | 28          | 786          | 777          |
| Leasingverbindlichkeiten                    | 29          | 21           | 17           |
| Rückstellungen                              | 30          | 61           | 94           |
| Latente Steuerverbindlichkeiten             | 18          | 41           | 55           |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b> |             | <b>909</b>   | <b>943</b>   |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>       |             |              |              |
| Darlehen                                    | 28          | 714          | 459          |
| Leasingverbindlichkeiten                    | 29          | 6            | 13           |
| Vertragsverbindlichkeiten                   | 31          | 257          | 177          |
| Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen  |             | 49           | 67           |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten            | 32          | 85           | 115          |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten     | 33          | 70           | 79           |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b> |             | <b>1.181</b> | <b>910</b>   |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>              |             | <b>2.090</b> | <b>1.853</b> |
| <b>Summe Passiva</b>                        |             | <b>3.188</b> | <b>2.924</b> |

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| (x € 1 Mio.)  | Grund-<br>kapital | Agio-<br>Rücklage | Für die<br>Gewinn-<br>verwendung<br>verfügbares<br>Ergebnis | Sonstige<br>Rücklagen | Summe Eigenkapital<br>Gesellschafter | Minder-<br>heits-<br>anteile | Summe Eigen-<br>kapital |
|---|-------------------|-------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2022</b>                               | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>169</b>  | <b>409</b>            | <b>1.069</b>                         | <b>2</b>                     | <b>1.071</b>            |
| Zuführung zum Ergebnis  | -                 | -                 | (169)   | 169                   | -                                    | -                            | -                       |
| Ergebnis nach Steuern<br>(realisiert)                         | -                 | -                 | 126   | -                     | 126                                  | 1                            | 127                     |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                   | -                 | -                 | -   | -                     | -                                    | -                            | -                       |
| <b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>                            | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>126</b>  | <b>578</b>            | <b>1.195</b>                         | <b>3</b>                     | <b>1.198</b>            |
| Dividendenausschüttung  | -                 | -                 | -   | (100)                 | (100)                                | -                            | (100)                   |
| Eigenkapitalzuführung<br>einschließlich<br>Transaktionskosten | -                 | -                 | -   | -                     | -                                    | -                            | -                       |
| <b>Stand per 31. Dezember 2022</b>                            | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>126</b>  | <b>478</b>            | <b>1.095</b>                         | <b>3</b>                     | <b>1.098</b>            |

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



| (x € 1 Mio.)  | Grund-<br>kapital | Agio-<br>Rücklage | Für die<br>Gewinn-<br>verwendung<br>verfügbares<br>Ergebnis | Sonstige<br>Rücklagen | Summe Eigenkapital<br>Gesellschafter | Minder-<br>heits-<br>anteile | Summe<br>Eigen-<br>kapital |
|---|-------------------|-------------------|---|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2021</b>                               | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>162</b>  | <b>347</b>            | <b>1.000</b>                         | <b>1</b>                     | <b>1.001</b>               |
| Zuführung zum Ergebnis  | -                 | -                 | (162)   | 162                   | -                                    | -                            | -                          |
| Ergebnis nach Steuern<br>(realisiert)                         | -                 | -                 | 169   | -                     | 169                                  | 1                            | 170                        |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach<br>Steuern                   | -                 | -                 | -   | -                     | -                                    | -                            | -                          |
| <b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>                            | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>169</b>  | <b>509</b>            | <b>1.169</b>                         | <b>2</b>                     | <b>1.171</b>               |
| Dividendenausschüttung  | -                 | -                 | -   | (100)                 | (100)                                | -                            | (100)                      |
| Eigenkapitalzuführung<br>einschließlich<br>Transaktionskosten | -                 | -                 | -   | -                     | -                                    | -                            | -                          |
| <b>Stand per 31. Dezember 2021</b>                            | <b>23</b>         | <b>468</b>        | <b>169</b>  | <b>409</b>            | <b>1.069</b>                         | <b>2</b>                     | <b>1.071</b>               |

# Konzernkapitalflussrechnung

Geschäftsjahr zum 31. Dezember

| (x € 1 Mio.)  | Erläuterung | 2022         | 2021       |
|---|-------------|--------------|------------|
| <b>Nettoergebnis aus fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>                                       |             | <b>127</b>   | <b>170</b> |
| <b>Nettoergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit</b>                                 |             | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| Anpassungen um:   |             |              |            |
| Finanzielle Erträge und Aufwendungen  | 10          | <b>35</b>    | 21         |
| Ertragssteuer   | 11          | <b>39</b>    | 59         |
| Abschreibungen  | 12, 13, 14  | <b>15</b>    | 15         |
| Wertveränderungen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Grundstücksvorräten       | 4, 5        | <b>16</b>    | 15         |
| Ergebnis assoziierte Unternehmen  | 15, 30      | <b>(29)</b>  | (37)       |
| Erhaltene Zinsen (Finanzielle Erträge)  | 10          | <b>2</b>     | 2          |
| Nettoveränderung Betriebskapital  |             | <b>(236)</b> | (164)      |
| <b>Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>   |             | <b>(31)</b>  | <b>81</b>  |
| Gezahlte Zinsen (finanzielle Aufwendungen)  | 10          | <b>(38)</b>  | (24)       |
| Gezahlte Ertragssteuern   | 23, 32      | <b>(60)</b>  | (48)       |
| Erstattete Ertragssteuern   | 23, 32      | <b>6</b>     | -          |
| <b>Netto-Cashflow aus operativer Tätigkeit</b>  |             | <b>(123)</b> | <b>9</b>   |
| Investitionen in Sachanlagen  | 12          | <b>(2)</b>   | (4)        |
| Veräußerungen von Sachanlagen   | 12          | <b>-</b>     | -          |
| Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                                     | 14          | <b>(67)</b>  | (14)       |
| Veräußerungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                   | 14          | <b>1</b>     | -          |
| Investitionen in assoziierte Unternehmen  | 15, 30      | <b>(1)</b>   | (22)       |
| Veräußerungen von assoziierten Unternehmen  | 15, 30      | <b>17</b>    | 21         |
| Dividenden aus Beteiligungen  | 15, 30      | <b>16</b>    | 11         |
| Investitionen in finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen    | 16, 17, 22  | <b>(37)</b>  | (32)       |
| Veräußerungen von finanziellen Vermögenswerten zum beizulegenden Zeitwert und gewährte Darlehen | 16, 17, 22  | <b>34</b>    | 57         |
| <b>Netto-Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>   |             | <b>(39)</b>  | <b>17</b>  |
| Einnahmen aus Darlehen  | 28          | <b>953</b>   | 1.044      |
| Rückzahlung von Darlehen  | 28          | <b>(723)</b> | (883)      |
| Dividendenausschüttung  | 27          | <b>(100)</b> | (100)      |
| <b>Netto-Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>  |             | <b>130</b>   | <b>61</b>  |
| Netto-Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende                      | 25, 28      | <b>67</b>    | 99         |
| Netto-Position liquide Mittel zum Jahresbeginn  | 25, 28      | <b>99</b>    | 12         |
| <b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>   |             | <b>(32)</b>  | <b>87</b>  |



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

|   |    | 2022      | 2021      |
|---|----|-----------|-----------|
| Liquide Mittel  | 25 | 82        | 113       |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben                | 28 | (15)      | (14)      |
| <b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresende</b>   |    | <b>67</b> | <b>99</b> |
| Liquide Mittel  | 25 | 113       | 56        |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben                | 28 | (14)      | (44)      |
| <b>Netto-Position Liquide Mittel zum Jahresbeginn</b> |    | <b>99</b> | <b>12</b> |

## 1 Allgemeine Informationen

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

Der Konzernjahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 enthält die Zahlen von BPD Europe B.V. und ihren Tochtergesellschaften, die Anteile von BPD Europe B.V. an Gemeinschaftsunternehmen, die Anteile von BPD Europe B.V. an assoziierten Unternehmen, in denen ein maßgeb-

licher Einfluss ausgeübt wird, sowie der sonstigen Beteiligungen von BPD Europe B.V. (im Folgenden zusammen als „BPD“ bezeichnet). BPD übt ihre Geschäftstätigkeit in den Niederlanden und in Deutschland aus. Die Coöperatieve Rabobank U.A. (im Folgenden als „Rabobank“ bezeichnet) in Amsterdam hält unmittelbar alle Anteile von BPD.

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

### Übersicht der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1.1 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 Verlustrechnung in ihren Einzeljahresabschluss auf. Der Jahresabschluss lautet in Euro, der funktionalen und Rechnungslegungswährung von BPD, gerundet auf die nächste Million, sofern nicht anders angegeben.

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

Die Geschäftsführung hat diesen Jahresabschluss am 8. Mai 2023 erstellt und genehmigt.

#### 1.2 Fortführung

Das Managing Board geht bei der Erstellung dieses Jahresabschlusses vom Grundsatz der Unternehmensfortführung aus. Grundlage hierfür sind die mittelfristige Planung von BPD sowie die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität. Wir haben zudem festgestellt, dass der Jahresabschluss der Rabobank nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung hinterlegt und erstellt wurde.

#### 1.3 Vergleichszahlen / Änderung der Darstellung

Die Vergleichszahlen haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert, mit Ausnahme einer freiwilligen Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (siehe Abschnitt 14) zu zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (siehe Abschnitt 26).



## 1.4 Neue Standards gelten ab 2022

Der Konzern hat die folgenden Änderungen erstmals für Geschäftsjahre angewandt, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen:

- Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use – Amendments to IAS 16.
- Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract – Amendments to IAS 37.
- Annual Improvements to IFRS Standards 2018-2020.
- Reference to the Conceptual Framework – Amendments to IFRS 3.

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

## 1.5 Neue, geänderte Standards und beabsichtigte Änderungen noch nicht angewendet

Bestimmte neue Standards, Änderungen an Standards und Interpretationen wurden veröffentlicht, sind aber für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, nicht verpflichtend und wurden vom Konzern nicht vorzeitig übernommen. Es wird nicht erwartet, dass diese Standards, Änderungen oder Interpretationen im aktuellen oder zukünftigen Berichtszeitraum wesentliche Auswirkungen auf das Unternehmen haben werden.

## 1.6 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.

## 1.7 Beurteilungen und Schätzungen

Die Erstellung des Konzernjahresabschlusses gemäß IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, erfordert

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

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

### Signifikant

- den Nettoveräußerungswert der Immobilienbestände, 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 Beurteilung, ob Aktivitäten als nicht fortgeführte Geschäftstätigkeiten zu bilanzieren sind (2.15),
- 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 strategi-



schen Grundstückspositionen sind die Ungewissheiten mit Bezug auf die Bewertung von Immobilienbeständen (Grundstückspositionen, unfertige Leistungen, fertige Produkte) 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 Immobilienbestände näher erläutert (2.22).

## 1.8 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 Verlustrechnung 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 deutlich, 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 Verlustrechnung als auch in der Bilanz in einer gesonderten Zeile dargestellt. Eine Saldierung in der Bilanz ist nicht zulässig. In der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Verlustrechnung als Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit ausgewiesen.

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

#### *Assoziierte Unternehmen*

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 zum Nettovermögenswert bilanziert (siehe nachstehende Anmerkung zu Joint Ventures).

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

Bei der Entwicklung von integrierten Wohngebieten nutzt BPD häufig Kooperationszusammenschlüsse. In



den meisten Fällen hat jede der beteiligten Parteien eine entscheidende Stimme, sodass Entscheidungen nur einvernehmlich getroffen werden können. Im Allgemeinen handelt es sich bei diesen Kooperationszusammenschlüssen daher um ein „Joint Arrangement“.

Jeder Kooperationszusammenschluss hat seine eigene Rechtsform, die von den Wünschen und Anforderungen der beteiligten Parteien abhängt. Was die Rechtsform betrifft, so wird in der Regel die sogenannte „CV-BV-Struktur“ oder die „VOF-Struktur“ oder eine abgeleitete/vergleichbare Struktur verwendet. Bei der CV-BV-Struktur ist das Risiko einer Beteiligung grundsätzlich auf das eingezahlte Kapital beschränkt und man hat nur Anspruch auf das Nettovermögen des Unternehmens. Im Falle einer „Vennootschap onder Firma“ („VOF“) haftet jede beteiligte Partei grundsätzlich unbeschränkt und hat grundsätzlich ein anteiliges Recht an dem Vermögen und anteilige Verpflichtungen in Bezug auf die Verbindlichkeiten des Unternehmens. Rein auf der Basis der Rechtsform stellt eine CV-BV-Struktur deshalb ein „Joint Venture“ dar und eine VOF-Struktur eine „Joint Operation“.

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

Bei wesentlichen Joint Arrangements wird eine jährliche – oder häufigere, wenn es hierfür Anhaltspunkte gibt – Überprüfung durchgeführt, um zu beurteilen, ob sich vertragliche Vereinbarungen und/oder Fakten und Umstände geändert haben, die eine Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erforderlich machen könnten.

### Joint Operations

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

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

Bei Joint Arrangements, bei denen BPD nicht federführend ist, werden die Bilanz- und die Gewinn- und Verlust-

rechnungspositionen auf der Grundlage vierteljährlicher Berichterstattungen des Federführers erfasst und in die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von BPD umgesetzt. 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, Prognosen und ergänzend beim Federführer abgefragten Angaben 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 Verlustrechnung unter „Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen“ erfasst, nachdem sie zunächst zu Anschaffungskosten bewertet wurden. Erhaltene oder noch zu erhaltende Dividenden werden zu Lasten des Anschaffungspreises der Joint Ventures erfasst. Ist der Anteil am Nettoinventarwert des Joint Ventures negativ, wird das Joint Venture mit null bewertet. Wenn der Konzern in dieser Situation (teilweise) für die Schulden des Joint-Ventures haftet oder wenn eine faktische Verpflichtung („constructive obligation“) besteht, wird in Höhe dieses Betrages eine Rückstellung gebildet, die unter „Rückstellungen“ erfasst wird.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem Joint Venture werden in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Joint Venture eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion führt zu einer Wertminderung des betreffenden Vermögenswertes.

## 1.9 Umsatzerlöse

Der Umsatzerlös umfasst Projekterträge aus der Immobilienentwicklung sowie Mieterträge. 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 Umsatzerlös wird erfasst, sobald die Kontrolle über das Grundstück (mit oder ohne Bebauungsplan) bzw. die Wohn- oder Gewerbeimmobilie auf den Käufer übergegangen ist.

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

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

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

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

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

Im Falle eines geteilten Kauf-/Bauvertrages besteht die zu erbringende Leistung in der rechtlichen Übertragung des Grundstücks durch BPD an den Käufer. Bei Full-Service-Projekten sind die rechtliche Übertragung des Grundstücks und die rechtliche Übertragung der Bebauung untrennbar miteinander verbunden, sodass dies als eine einzige Leistung gegenüber dem Käufer des Objekts behandelt wird.

#### **Bestimmung des Transaktionspreises**

Der Transaktionspreis geht aus den unterzeichneten Kaufverträgen hervor. Wenn Vertragsstrafen zur Anwendung kommen, werden diese vom Umsatz abgezogen, es sei denn, es ist äußerst wahrscheinlich, dass die Vertragsstrafe nicht zu einer erheblichen Verringerung des Umsatzes führen wird.

Erlöse aus Mehrarbeit werden in die Gesamtvertrags Erlöse 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 Finanzierungskomponente 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 durchgeführte 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 Übertragung 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 wird „over time“ entsprechend dem Fortschritt der Erschließungsarbeiten erfasst.

- *Entwicklung und Verkauf eines Grundstücks mit Wohnimmobilien*

Bei einem Verkauf eines Grundstücks mit einer Wohnimmobilie fallen zwei Leistungen an, nämlich die Lieferung der Grundstücksposition und die Entwicklung der Bebauung des Grundstücks. Der Erlös aus der Übertragung der Grundstücksposition wird zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem die „Kontrolle“ über die betreffende Grundstücksposition durch notarielle Beurkundung übertragen wird; der Erlös



aus der Entwicklung der Bebauung wird „over time“ gemäß dem Fortschritt der Arbeiten erfasst. Soweit in den Niederlanden Full-Service-Projekte entwickelt werden, werden die Einnahmen nach und nach über die Zeit („over-time“) erfasst, da die Kontrolle über das Grundstück zu Beginn des Projekts übertragen wird und der Käufer nach und nach Eigentümer der darauf errichteten Bebauung wird. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten. In Deutschland wird der Umsatz im Allgemeinen ‚over time‘ erfasst, da dem Unternehmen keine alternative Nutzung gestattet ist und ein einklagbarer Anspruch auf Zahlung während des Fortschritts bei der Entwicklung der Wohnimmobilien besteht. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten.

Die oben beschriebenen Umsatzkategorien sind die bei BPD am 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 Gesamtvertragslöse einbezogen, wenn der Betrag vom Kunden akzeptiert wurde.

#### **Zahlungsbedingungen**

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

nicht etwas anders vereinbart wurde.

#### **Mieterträge**

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

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

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

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

### **1.11 Aufwendungen 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.



## 1.12 Personalaufwendungen

### *Kurzfristige Personalvergütungen*

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

### *Beitragsorientierte Systeme*

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

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

Verpflichtungen im Zusammenhang mit Beiträgen zu beitragsorientierten Regelungen werden als Aufwand erfasst, wenn die damit verbundene Leistung erbracht wird.

Vorausbezahlte Beiträge werden aktiviert, insoweit eine Rückzahlungsverpflichtung in bar oder eine Reduzierung zukünftiger Zahlungen besteht.

### *Sonstige langfristige Personalvergütungen*

Die Nettoverpflichtung von BPD aufgrund von langfristigen Personalvergütungen betrifft die Ansprüche, die Arbeitnehmer als Gegenleistung für ihre Tätigkeit im Berichtszeitraum und in vorangegangenen Zeiträumen aufgebaut haben. Diese Ansprüche werden zur Bestimmung des Barwertes abgezinst. Neubewertungen werden im Ergebnis in dem Zeitraum erfasst, in dem sie anfallen. Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der sonstigen Personalrückstellungen werden in Abschnitt 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

### *Abfindungsvergütungen*

Abfindungsvergütungen werden als Aufwand erfasst, wenn BPD das Angebot dieser Vergütung nicht mehr widerrufen kann oder – falls dieser Zeitpunkt früher eintritt – wenn BPD die Aufwendungen der Reorganisation erfasst. Werden solche Vergütungen voraussichtlich nicht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Berichtsdatum vollständig abgewickelt, werden sie abgezinst. Die Grundsätze zur Bestimmung der Höhe der Restrukturierungsrückstellung werden in Abschnitt 2.26 Rückstellungen näher erläutert.

## 1.13 Ergebnis assoziierte Unternehmen

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

## 1.14 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 Verlustrechnung 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.

### 1.15 Ergebnis aus nicht fortgeführter Geschäftstätigkeit

Wenn eine Aktivität als aufgegeben, also als nicht fortgeführt klassifiziert wird, werden die Vergleichszahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung 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.

### 1.16 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 beschrieben. Alle anderen Aufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 Mietverhält-

nisses) abgeschrieben.

Abschreibungen werden linear über die geschätzte Nutzungsdauer von Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung 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.

### 1.17 Leasingverträge, bei denen BPD als Leasingnehmer auftritt

Leasingverträge für Sachanlagen und Erbbaurechtsverträgen betreffend Immobilienbestände werden als Vermögenswerte aus Nutzungsrechten ab dem Datum erfasst, an dem der Leasinggegenstand zur Nutzung zur Verfügung steht.

Die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten aus Erbbaurechtsverträgen werden als Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, oder als Grundstocksvorräte 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.

BPD verwendet im Allgemeinen die folgende geschätzte Nutzungsdauer:

- Gebäude in Eigennutzung 1 – 6 Jahre
- Kraftfahrzeuge 1 – 4 Jahre
- Erbbaurecht 1 – 40 Jahre

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

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

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



### 1.18 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die im Wesentlichen aus gewerblichen Immobilien bestehen, werden nicht von BPD selbst genutzt. Ein Teil der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dient der langfristigen Erzielung von Mieterträgen. 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 jährlich intern schätzen.

### 1.19 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Anlagevermögen (mit Ausnahme von finanziellem Anlagevermögen) wird als „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ 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. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden nicht abgeschrieben.

Zins- und andere Aufwendungen, die den Verbindlichkeiten der zu veräußernden Vermögenswerte zuzuordnen sind, werden dagegen abgeschrieben.

Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden in der Bilanz getrennt von den anderen Vermögenswerten ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten werden in der Bilanz getrennt von den anderen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Eine Gruppe von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten 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 zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Die Ergebnisse von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen. Für einzelne zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte werden die Ergebnisse nicht separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.



## 1.20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

### Klassifizierung

BPD klassifiziert finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in die folgenden Bewertungskategorien:

#### Liquide Mittel

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen alle gesetzlichen Zahlungsmittel, einschließlich Fremdwährungen, die frei verfügbar sind.

#### (Langfristige) Forderungen

(Langfristige) Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren 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 2.8 „Konsolidierungsgrundsätze“ verwiesen.

#### Darlehen

Darlehen (kurz- und langfristig) sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmaren 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 Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 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 Verlustrechnung 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 Verbindlichkeit 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 Effektivzinsme-



thode, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Zinserträge oder -verbindlichkeiten aus finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als „finanzielle Erträge und Aufwendungen“ erfasst.

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

BPD bildet unter Verwendung von Modellen für erwartete Kreditverluste (Expected Credit Loss, ECL) Rückstellungen für erwartete Verluste für finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten und Erlösen aus Kundenverträgen.

### **1.21 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 zukünftige zu versteuernde Gewinne zur Verfügung stehen werden, die für die Realisierung der Forderung verwendet werden können.

### **1.22 Immobilienbestände**

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

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

#### **Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds**

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

Mindestens einmal jährlich und wenn entsprechende Anzeichen vorliegen, wird der realisierbare Nettoveräußerungswert aller 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 so weit wie möglich standortspezifische Fragestellungen und unternehmensspezifische Parameter und Umstände wie Standortmerkmale, Ambitionen, finanzielle und soziale Rahmenbedingungen berücksichtigen. Eine Abschreibung wird vorgenommen, wenn der Einstandspreis höher ist als der höhere der beiden Werte indirekter und direkter Ertragswert.

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

### Unfertige Leistungen

Unfertige Leistungen betreffen unverkaufte Wohnbauprojekte und unverkaufte Gewerbeimmobilienprojekte im Bau oder in Vorbereitung. Unfertige Leistungen werden zu den angefallenen Kosten zuzüglich zurechnender Zinsen oder zum niedrigeren realisierbaren Nettoveräußerungswert bewertet.

Der Buchwert der unverkauften unfertigen Bauten wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft. Bei Vorliegen von Anhaltspunkten wird der indirekte Ertragswert der unfertigen Bauten geschätzt – in den meisten Fällen mittels einer internen oder externen Bewertung. Der indirekte Ertragswert ist der geschätzte Verkaufspreis im Rahmen des normalen Geschäftsgangs abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Kosten, die zur Realisierung des Verkaufs getätigt werden müssen. Übersteigt der Einstandspreis den erwarteten indirekten Ertragswert, wird eine Wertberichtigung vorgenommen.

### Fertige Bauten

Unverkaufte Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren realisierbaren 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.

Immobilienbestände, die als Grundstücksvorräte klassifiziert sind, 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 Immobilienbestand) ausgewiesen.

## 1.23 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 Abschnitt 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.



## 1.24 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Forderungen gegen Käufer und Mieter von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie sonstige Forderungen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Nach der erstmaligen Erfassung werden die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, die häufig dem Nominalwert entsprechen. Eine Rückstellung für uneinbringliche Forderungen basiert auf der vereinfachten ECL-Methode.

## 1.25 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 Dividendenaus-schüttungen, die in der Vergangenheit vom oder für den Anteilseigner 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.

## 1.26 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*

Dazu gehören die Jubiläumswendungen, die Seniorenregelung und die Zuwendungen für nicht aktive Mitarbeitende. Diese werden auf der Grundlage von versicherungsmathematischen Annahmen berechnet.

### *Garantiefonds*

Dieser Fonds enthält die eingegangenen Garantieverpflichtungen für verkaufte und gelieferte Wohnimmobilien, soweit die Garantie über BPD läuft. Die Eigentümer dieser Wohnimmobilien erhalten ein Garantiezertifikat, das zehn Jahre lang gültig ist. Die daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen werden aus diesem Fonds erfüllt. Am Bilanzstichtag wird ermittelt,



ob die Höhe des Garantiefonds den erwarteten finanziellen Verpflichtungen entspricht, deren Höhe auf der Grundlage von Erfahrungen ermittelt wird. Eine etwaige Differenz wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Da die Garantie häufiger vom Bauunternehmer geleistet wird, läuft der Garantiefonds von BPD aus.

#### **Restrukturierungsrückstellungen**

Eine Restrukturierungsrückstellung wird gebildet, wenn zum Bilanzstichtag eine faktische Verpflichtung besteht. Letzteres ist der Fall, wenn ein detaillierter Plan genehmigt und eine begründete Erwartung bei den an dem Plan beteiligten Parteien geweckt wurde, indem mit der Umsetzung des Plans begonnen wurde oder die Hauptmerkmale des Plans angekündigt wurden. In der Rückstellung sind nur Kosten enthalten, die unmittelbaren Bezug zu der Restrukturierung haben.

#### **Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen sonstige Gewährleistungen und Rechtsansprüche.

### **1.27 Übersicht Cashflows**

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

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.

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

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

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

## 3 Umsatzerlöse und sonstige Erträge

Der Umsatzerlöse setzt sich wie folgt zusammen:

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)   | 1.246        | 1.527        |
| Gewerbeimmobilien   | 36           | 99           |
| <b>Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung (Nettoumsatz aus Verträgen mit Käufern)</b> | <b>1.282</b> | <b>1.626</b> |
| Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                     | 22           | 16           |
| Sonstiges   | 8            | 5            |
| <b>Summe Umsatzerlöse</b>   | <b>1.312</b> | <b>1.647</b> |

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

|      | Wohnungsbau |     | Gewerbeimmobilien |    | Summe Projekteinnahmen aus Immobilienentwicklung |     | Summe |
|------|-------------|-----|-------------------|----|--|-----|-------|
|      | NL          | DE  | NL                | DE | NL   | DE  |       |
| 2022 | 540         | 706 | 36                | -  | 576  | 706 | 1.282 |
| 2021 | 719         | 808 | 99                | -  | 818  | 808 | 1.626 |

Zum Ende des Geschäftsjahres hat BPD vertragliche Lieferverpflichtungen mit einem Umsatzwert von € 1.211 Mio. Die Verpflichtungen sind wie folgt aufgeteilt:

| Wert zukünftiger Umsatz            | Wohnungsbau |              | Gewerbeimmobilien |          | Summe der vertraglichen Lieferverpflichtungen |              |              |
|------------------------------------|-------------|--------------|-------------------|----------|---|--------------|--------------|
|                                    | NL          | DE           | NL                | DE       | NL  | DE           | Summe        |
| 2023                               | 176         | 716          | -                 | -        | 176   | 716          | 892          |
| 2024                               | 66          | 199          | -                 | -        | 66  | 199          | 265          |
| 2025                               | 20          | 30           | -                 | -        | 20  | 30           | 50           |
| Nach 2025                          | -           | 4            | -                 | -        | -   | 4            | 4            |
| <b>Summe per 31. Dezember 2022</b> | <b>262</b>  | <b>949</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b> | <b>262</b>                                    | <b>949</b>   | <b>1.211</b> |
| <b>Summe per 31. Dezember 2021</b> | <b>209</b>  | <b>1.273</b> | <b>53</b>         | <b>-</b> | <b>262</b>                                    | <b>1.273</b> | <b>1.535</b> |

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

Die Position außerordentliche Wertminderung / Auflösung von Wertminderungen setzt sich aus einer Wertminderung in Höhe von € 3 Mio. und einer Auflösung früherer Wertminderungen in Höhe von € 1 Mio. zusammen.



## 5 Außerordentliche Wertminderung von Grundstocksvorräten

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

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| <b>Nach Art der Immobilie:</b>                           |           |           |
| Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke)      | 14        | 20        |
| Gewerbeimmobilien  | -         | -         |
| <b>Summe Wertveränderungen durch Veränderung des NVW</b> | <b>14</b> | <b>20</b> |

Die Wertveränderungen durch Veränderungen des Nettoveräußerungswertes (NVW) von Immobilienbeständen werden in 19 Immobilienbestände näher erläutert.

## 6 Außerordentliche Wertminderung / Außerordentliche Auflösung der Wertminderung von nach der Equity-Methode bewerteten Beteiligungen

Die periodische Überprüfung der Wertminderungen auf Beteiligungswerte ergab, dass € 7 Mio. aufgelöst werden konnten.

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

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

|   | 2022       | 2021         |
|---|------------|--------------|
| Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke) | 947        | 1.167        |
| Gewerbeimmobilien                                   | 36         | 98           |
| <b>Summe Kosten der Projektentwicklung</b>          | <b>983</b> | <b>1.265</b> |
| Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen      | 9          | 7            |
| Sonstiges   | 1          | 2            |
| <b>Summe Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe</b>  | <b>993</b> | <b>1.274</b> |

Die Aufwendungen für Roh- und Hilfsstoffe und in Auftrag gegebene Arbeiten werden wie folgt in Segmente unterteilt:

|      | Wohnungsbau |     | Gewerbeimmobilien |    | Summe Kosten der Projektentwicklung |     |       |
|------|-------------|-----|-------------------|----|-------------------------------------|-----|-------|
|      | NL          | DE  | NL                | DE | NL                                  | DE  | Summe |
| 2022 | 339         | 608 | 36                | -  | 375                                 | 608 | 983   |
| 2021 | 491         | 676 | 98                | -  | 589                                 | 676 | 1.265 |



## 8 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
| Gehälter (einschließlich variabler Vergütungen und Sonstiges) | 74         | 68         |
| Pensionsaufwendungen  | 8          | 7          |
| Sozialaufwendungen  | 9          | 8          |
| Zeitarbeitskräfte   | 6          | 7          |
| Sonstige Personalkosten                                       | 11         | 9          |
| <b>Summe Personalaufwendungen</b>                             | <b>108</b> | <b>99</b>  |
|   |            |            |
| Anzahl Arbeitnehmer (intern/VZÄ)                              | 702        | 677        |
| Anzahl Zeitarbeitskräfte (extern/VZÄ)                         | 71         | 83         |
| <b>Gesamtpersonalbestand (VZÄ)</b>                            | <b>773</b> | <b>760</b> |

Von dem Gesamtpersonalbestand sind 316 Vollzeitkräfte (VZÄ) im Ausland tätig (2021): 318).

## 9 Sonstige Betriebskosten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Gebäudekosten                                   | 3         | 3         |
| Bürokosten                                      | 2         | 2         |
| Automatisierungskosten                          | 14        | 12        |
| Vertriebs- und Werbekosten                      | 2         | 2         |
| Dienstleistungen von Drittanbietern             | 4         | 3         |
| Allgemeine Kosten                               | 9         | 8         |
| Zuführung zu den Rückstellungen                 | (9)       | 2         |
| <b>Summe sonstige betriebliche Aufwendungen</b> | <b>25</b> | <b>32</b> |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beziehen sich mit € 5 Mio. (2021: € 2 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.



## 10 Finanzielle Erträge und Aufwendungen

Die finanziellen Erträge und Aufwendungen bestehen aus folgenden Positionen:

|  | 2022        | 2021        |
|--|-------------|-------------|
| Zinserträge  | 4           | 4           |
| <b>Summe finanzielle Erträge</b>                   | <b>4</b>    | <b>4</b>    |
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten      | (1)         | (1)         |
| Zinsaufwendungen                                   | (28)        | (21)        |
| Außerordentliche Wertveränderungen von Forderungen | -           | (3)         |
| <b>Summe finanzielle Aufwendungen</b>              | <b>(29)</b> | <b>(25)</b> |

Die Zinserträge beziehen sich mit € 2 Mio. (2021: € 2 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen beziehen sich mit € 25 Mio. (2021: € 19 Mio.) auf nahestehende Unternehmen.

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



## 11 Steuern

Dieser Posten betrifft die auf das Ergebnis zahlbare Ertragssteuer.

**Überleitung zwischen der ausgewiesenen Steuer und dem Betrag, der sich aus der Anwendung des niederländischen Steuersatzes auf das Ergebnis der Geschäftsjahre 2022 und 2021 ergibt:**

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>166</b>   | <b>229</b>   |
| Zum nominalen niederländischen Steuersatz von 25,8 % (2021: 25,0 %) | 43           | 57           |
| Auswirkungen abweichende Steuerlast in Deutschland                  | 1            | 4            |
| Auswirkung (nicht bewertete) Latenz                                 | -            | 1            |
| Auswirkung Steuern Vorjahre   | (3)          | 2            |
| Sonstige *  | (2)          | (5)          |
| <b>Summe der Steuern</b>  | <b>39</b>    | <b>59</b>    |
| <b>Effektive Steuerlast</b>   | <b>23,6%</b> | <b>25,8%</b> |

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

|                               | 2022      | 2021      |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Laufende Ertragsteuern</b> |           |           |
| Berichtsjahr                  | 57        | 48        |
| Vorjahre                      | (3)       | 2         |
| Latente Ertragsteuern         | (15)      | 9         |
| <b>Summe der Steuern</b>      | <b>39</b> | <b>59</b> |

## 12 Sachanlagen

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

|   | 2022       | 2021      |
|---|------------|-----------|
| Anschaffungswert                        | 27         | 23        |
| Kumulative Abschreibungen               | (15)       | (12)      |
| <b>Stand per 1. Januar</b>              | <b>12</b>  | <b>11</b> |
| Investitionen                           | 2          | 4         |
| Veräußerungen Anschaffungswert          | (1)        | -         |
| Veräußerungen kumulative Abschreibungen | 1          | -         |
| Abschreibungen                          | (3)        | (3)       |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>   | <b>(1)</b> | <b>1</b>  |
| Anschaffungswert                        | 28         | 27        |
| Kumulative Abschreibungen               | (17)       | (15)      |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>           | <b>11</b>  | <b>12</b> |

Das Sachanlagevermögen besteht aus Betriebsmitteln.

## 13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten

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

|                                       | 2022      | 2021       |
|---------------------------------------|-----------|------------|
| Anschaffungswert                      | 33        | 32         |
| Kumulative Abschreibungen             | (14)      | (9)        |
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>19</b> | <b>23</b>  |
| Investitionen                         | 6         | 1          |
| Abgänge                               | -         | -          |
| Abschreibungen                        | (6)       | (5)        |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>-</b>  | <b>(4)</b> |
| Anschaffungswert                      | 39        | 33         |
| Kumulative Abschreibungen             | (20)      | (14)       |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>19</b> | <b>19</b>  |

Der Buchwert der Vermögenswerte aus Nutzungsrechten ist per 31. Dezember 2022 wie folgt zusammengesetzt:

- Mietverträge Bürogebäude 15 (2021: 16)
- Kfz-Leasingverträge 4 (2021: 3)

Geleaste Vermögenswerte wurden nicht als Kreditsicherheiten verwendet.



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

|                                       | 2022     | 2021     |
|---------------------------------------|----------|----------|
| Abschreibung Mietverträge Bürogebäude | 4        | 4        |
| Abschreibung Kfz-Leasingverträge      | 2        | 1        |
|                                       | <b>6</b> | <b>5</b> |

## 14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Buchwert des Sachanlagevermögens hat sich wie folgt entwickelt:

|  | 2022       | 2021        |
|--|------------|-------------|
| Anschaffungswert   | 261        | 259         |
| Kumulative Abschreibungen  | (55)       | (26)        |
| <b>Stand per 1. Januar</b>   | <b>206</b> | <b>233</b>  |
| Investitionen  | 67         | 14          |
| Veräußerungen Anschaffungswert   | (1)        | -           |
| Veräußerungen kumulative Abschreibungen  | -          | -           |
| Abschreibungen   | (6)        | (6)         |
| Außerordentliche Wertminderung   | (1)        | -           |
| Neuklassifizierung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Entwicklung in Immobilienbestand | 14         | (20)        |
| Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte                                  | (68)       | (16)        |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>  | <b>5</b>   | <b>(28)</b> |
| Anschaffungswert   | 248        | 261         |
| Kumulative Abschreibungen  | (37)       | (55)        |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>  | <b>211</b> | <b>206</b>  |

\* Ein Betrag in Höhe von € 16 Mio., der im Jahresabschluss 2021 als als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ausgewiesen war, wurde in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umklassifiziert. Für weitere Einzelheiten siehe zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Abschnitt 26).

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

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Ergebnisse aus Projektentwicklung      | 211 | 138 |
| als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Hinblick auf zukünftige Bewirtschaftungs- und Anlageergebnisse | -   | 68  |

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

|   |      |     |
|---|------|-----|
| Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 22   | 16  |
| Bewirtschaftungsaufwendungen Immobilienanlagen              | (10) | (7) |



### Beizulegender-Zeitwert und Schätzungen

Der beizulegende Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beläuft sich per Ende 2022 auf € 211 Mio. (2021: € 233 Mio.).

Zum 31. Dezember 2022 sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien vollständig intern geschätzt (2021: 39 % extern geschätzt).

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

zukünftige Marktmiete pro Quadratmeter, aktuelle und erwartete zukünftige Leerstandsdaten, Lage der Immobilie, Verkehrsfähigkeit der Immobilie, der durchschnittliche Abzinsungssatz und eventuelle Kreditrisiken.

2022 wurde mit einem durchschnittlichen Abzinsungssatz von 4,1 % gerechnet (2021: 5,8 %). Im Jahr 2022 hat BPD Sensitivitätsanalysen zu ihrem Portfolio von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien durchgeführt. Diese Analysen haben ergeben, dass eine Änderung des Abzinsungssatzes um 0,25 % (2021: 0,25 %) einen Effekt von € 2 Mio. (2021: € 4 Mio.) auf den Schätzwert hat.

### Operating-Leasing-Verträge

Zum 31. Dezember 2022 bestehen die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vorwiegend aus gewerblich genutzten Gebäuden. Die geplanten jährlichen Mieterträge aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen € 4 Mio. (2021: € 7 Mio.).

## 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:

|                                       | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>105</b> | <b>84</b>  |
| Investitionen                         | 1          | 22         |
| Abgänge                               | (17)       | (21)       |
| Ergebnisse                            | 30         | 31         |
| Dividenden                            | (16)       | (11)       |
| Sonstiges                             | 1          | -          |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>(1)</b> | <b>21</b>  |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>104</b> | <b>105</b> |



### Joint Ventures und assoziierte Unternehmen innerhalb von BPD

Für jeden Kooperationszusammenschluss wird eine gesonderte juristische Person gegründet. Je nach Rechtsform und Anteil von BPD an der Kooperation wird entschieden,

ob die Kooperation konsolidiert, teilkonsolidiert oder auf Basis des Nettovermögenswertes erfasst wird. Joint Ventures werden eingesetzt, um Risiken im Zusammenhang mit Entwicklungen innerhalb der Kooperation zu halten, so dass BPD ihnen nicht ausgesetzt ist.

## 16 Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert

Die Position Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert, deren Veränderungen erfolgswirksam verbucht werden, besteht aus Beteiligungen an der Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed B.V. (Handelsname BOEI)

zu € 1,8 Mio. (Beteiligung zum 31. Dezember 2022: 13,4 %/ 31. Dezember 2021: 15,2 %) und an der Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V. zu € 0,4 Mio. (Beteiligung zum 31. Dezember 2022: 2,16 %; 31. Dezember 2021: 2,16 %).

## 17 Langfristige Forderungen

Der Buchwert der langfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

|  | 2022      | 2021        |
|--|-----------|-------------|
| Kredite Immobilienentwicklung              | 70        | 89          |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen   | -         | -           |
| <b>Stand per 1. Januar</b>                 | <b>70</b> | <b>89</b>   |
| Gewährte Kredite                           | 24        | 25          |
| Erhaltene Rückzahlungen                    | (4)       | (12)        |
| Zuführung zu /Auflösung von Rückstellungen | -         | -           |
| Aktivierte Zinsen                          | 2         | 1           |
| Umkategorisierungen                        | (16)      | (33)        |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>      | <b>6</b>  | <b>(19)</b> |
| Kredite Immobilienentwicklung              | 76        | 70          |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen   | -         | -           |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>              | <b>76</b> | <b>70</b>   |

Der Saldo der langfristigen Forderungen besteht in Höhe eines Betrages von € 58 Mio. aus Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen (2021: € 65 Mio.).

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von einem Jahr an Partner in Joint Ventures oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Auf die gewährten Kredite wurden für € 28 Mio. (2021: € 40 Mio.) Sicherheiten geleistet.



## 18 Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerforderungen und -verpflichtungen von 2022 lassen sich den folgenden Positionen zurechnen:

|  | 1. Januar 2022 |                   | Veränderungen im Jahr 2022 |  | 31. Dezember 2022 |                   |
|--|----------------|-------------------|----------------------------|--|-------------------|-------------------|
|  | Forderungen    | Verbindlichkeiten | Über Gewinn- und           | Über Eigenkapital und sonstige Veränderungen | Forderungen       | Verbindlichkeiten |
| Immobilienbestand / Erlöse aus Kundenverträgen | 4              | 55                | 15                         | 1  | 6                 | 41                |
| Aktivierte steuerliche Verlustvorträge         | 2              | -                 | -                          | -  | 2                 | -                 |
| <b>Summe</b>                                   | <b>6</b>       | <b>55</b>         | <b>15</b>                  | <b>1</b>                                     | <b>8</b>          | <b>41</b>         |

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

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

Aufgrund von IFRS 16 Leases (Leasingverhältnisse) wurden zum 31. Dezember 2022 (saldierte) latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten für die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten in Höhe von € 4 Mio. (2021: € 4 Mio.) und die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 4 Mio. (2021: € 4 Mio.) erfasst. Zum 31. Dezember 2021 wurden die Forderungen und Verbindlichkeiten mit einem Saldo von null (2021: null) dargestellt.

- Die latenten Steuern innerhalb der Position Grundstücksvorräte beziehen sich auf die unterschiedliche kaufmännische und steuerliche Behandlung der aktivierten Zinsen für Grundstücke in der Produktion sowie auf Rückstellungen auf Grundstücksvorräte.
- Die latenten Steuern für Grundstücksvorräte 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 latenten Steuerforderungen aufgrund von Verlustausgleich sind zeitlich unbegrenzt übertragbar.
- Ende 2022 wurde für alle steuerlichen Verlustvorträge eine aktive latente Steuer gebildet (2021: für € 5 Mio. Verlustvorträge keine aktive latente Steuer erfasst).

## 19 Grundstücksvorräte

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

|  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| <b>AKTIVA</b>                                |              |              |
| Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds    | 2.126        | 1.781        |
| Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke | (313)        | (338)        |
|  | <b>1.813</b> | <b>1.443</b> |
| Unfertige Bauten                             | 287          | 209          |
| Wertberichtigungen unfertige Bauten          | (25)         | (10)         |
|  | <b>262</b>   | <b>199</b>   |
| Fertige Bauten                               | 5            | 9            |
| Wertberichtigungen fertige Bauten            | (1)          | (2)          |
|  | <b>4</b>     | <b>7</b>     |
| <b>Summe Grundstücksvorräte</b>              | <b>2.079</b> | <b>1.649</b> |

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Umsatzerlös gegenüber den aktivierten Kosten.  
Die Entwicklung der Wertberichtigungen ist für 2022 wie folgt:

|   | Stand per 1.<br>Januar 2022 | Zuführungen/<br>Auflösung | Entnahmen/<br>sonstige<br>Veränderungen | Stand per 31.<br>Dezember 2022 |
|---|-----------------------------|---------------------------|---|--------------------------------|
| <b>Erfasst in Grundstücksvorräten</b>     |                             |                           |   |                                |
| Unbebaute Grundstücke und Ausgleichsfonds | 338                         | (5)                       | (20)                                    | 313                            |
| Unfertige Bauten                          | 10                          | 19                        | (4)                                     | 25                             |
| Fertige Bauten                            | 2                           | -                         | (1)                                     | 1                              |
|   | <b>350</b>                  | <b>14</b>                 | <b>(25)</b>                             | <b>339</b>                     |

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

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

Die Zuführungen zu / Auflösungen von Wertberichtigungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der „Wertveränderungen Grundstücksvorräte“ dargestellt.



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

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Baureife Grundstücke                        | 597          | 349          |
| Laufende Grundstücksnutzungen               | 238          | 232          |
| Sonstige Grundstücke mit Bebauungsplan      | 5            | 12           |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan <5 Jahre     | 820          | 707          |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan 5 - 10 Jahre | 148          | 138          |
| Grundstücke ohne Bebauungsplan >10 Jahre    | 5            | 11           |
| Ausgleichsfonds                             | -            | (6)          |
| <b>Summe in den Grundstücksvorräten</b>     | <b>1.813</b> | <b>1.443</b> |

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

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Wohnimmobilien in Vorbereitung und im Bau befindlich | 261        | 197        |
| Gewerbeimmobilien in Entwicklung                     | 1          | 2          |
| <b>Summe in den Grundstücksvorräten</b>              | <b>262</b> | <b>199</b> |

Der Wert der unverkauften unfertigen Bauten wird jährlich auf Hinweise für mögliche Wertminderungen überprüft. Bei einer möglichen Wertminderung wird eine Wertberichtigung gebucht. In die Bewertung fließen Annahmen und Schätzungen ein, 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).

Es wird darauf hingewiesen, dass die derzeitigen Marktentwicklungen zu einer erhöhten Schätzungsunsicherheit führen. Per Saldo wurden im Jahr 2022 € 0 Mio. der Rückstellung für unfertige Bauten aufgelöst (2021: € 3 Mio. Auflösung).

2022 wurde ein Betrag von € 19 Mio. (2021: € 17 Mio.) an Zinsen den unfertigen Leistungen zugerechnet und aktiviert. Der zur Ermittlung der zu aktivierenden Zinsaufwendungen verwendete Zinssatz liegt zwischen 1,0 % und 3,6 % (2021: 1,0 % bis 4,0 %).

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

|   | 2022     | 2021     |
|---|----------|----------|
| Wohnbauprojekte                         | 4        | 5        |
| Gewerbeprojekte                         | -        | 2        |
| <b>Summe in den Grundstücksvorräten</b> | <b>4</b> | <b>7</b> |



## 20 Erlöse aus Kundenverträgen

Die Erlöse aus Kundenverträgen lassen sich wie folgt spezifizieren:

|                                       | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>390</b> | <b>329</b> |
| Zuführungen                           | 18         | 369        |
| Rückgang                              | (143)      | (308)      |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>125</b> | <b>61</b>  |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>265</b> | <b>390</b> |

Die Kundenverträge, aus denen die Erlöse erzielt werden, beziehen sich ausschließlich auf den Wohnungsbau und haben zum 31. Dezember 2022 alle eine erwartete Laufzeit von unter 1 Jahr. Zum 31. Dezember 2022 werden keine Rückstellungen für notwendig erachtet (2021: null).

## 21 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen aus Forderungen gegen Käufer von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Höhe von € 83 Mio. (2021: € 88 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 Lieferungen und Leistungen beträgt € 1 Mio. (2021: € 1 Mio.).



## 22 Kurzfristige Forderungen

Der Buchwert der kurzfristigen Forderungen hat sich wie folgt entwickelt:

|  | 2022      | 2021       |
|--|-----------|------------|
| Kredite Immobilienentwicklung            | 42        | 49         |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -         | -          |
| <b>Stand per 1. Januar</b>               | <b>42</b> | <b>49</b>  |
| Gewährte Kredite                         | 13        | 6          |
| Erhaltene Rückzahlungen                  | (30)      | (45)       |
| Aktivierete Zinsen                       | 1         | 1          |
| Auflösung/Verbrauch Rückstellung         | -         | -          |
| Umkategorisierungen                      | 17        | 31         |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>    | <b>1</b>  | <b>(7)</b> |
| Kredite Immobilienentwicklung            | 43        | 42         |
| Rückstellung Wertveränderung Forderungen | -         | -          |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>            | <b>43</b> | <b>42</b>  |

Die gewährten Kredite bestehen vorwiegend aus Finanzierungen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr gegen Partner in Kooperationszusammenschlüssen oder Krediten im Hinblick auf den Kauf von Grundstücken. Für die gewährten Kredite wurden in Höhe eines Betrages von € 31 Mio. Sicherheiten geleistet (2021: € 35 Mio.). Zum Ende des Geschäftsjahres waren keine Rückstellungen

gen für kurzfristige Forderungen gebildet worden (2021: null).

Der Saldo der kurzfristigen Forderungen enthält in Höhe eines Betrages von € 40 Mio. Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen (2021: € 28 Mio.).

## 23 Laufende Steuerforderungen

Die laufenden Steuerforderungen bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022      | 2021      |
|---|-----------|-----------|
| Ertragssteuer                           | 4         | 12        |
| Umsatzsteuer                            | 22        | 53        |
| <b>Summe laufende Steuerforderungen</b> | <b>26</b> | <b>65</b> |

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

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

der Rabobank auszuweisen. Die Abrechnung der laufenden Ertragssteuer-Forderung erfolgt über die Rabobank. Der Saldo der Umsatzsteuer zum 31. Dezember 2022 besteht in Höhe eines Betrages von € 12 Mio. aus einer Forderung in Deutschland, die sich auf Vorjahre bezieht (2021: € 38 Mio.).



## 24 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten bestehen aus folgenden Positionen:

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Vorauszahlungen für Grundstückskäufe           | 109        | 134        |
| Sonstiges Umlaufvermögen                       | 11         | 7          |
| <b>Summe aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b> | <b>120</b> | <b>141</b> |

## 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 € 82 Mio. (2021): € 113 Mio.).

Alle liquiden Mittel sind frei verfügbar. Die liquiden Mittel bestehen zu € 49 Mio. (2021: € 80 Mio.) aus Guthaben bei nahestehenden Unternehmen und Personen.



## 26 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in den Jahren 2021 und 2022 beziehen sich auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die die Anforderungen von IFRS 5 erfüllen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von € 16 Mio., wie sie zum Jahresende 2021 ausgewiesen wurden, wurden im Jahr 2022 verkauft.

Im Jahresabschluss 2021 wurden diese als Finanz-

investition gehaltenen Immobilien unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ statt unter der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Im Jahresabschluss 2022 wurden die Vergleichszahlen geändert (siehe Abschnitt 2.3 Vergleichszahlen/Darstellungsänderung und Abschnitt 14 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien).

Die diesbezüglichen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten lassen sich wie folgt spezifizieren:

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien   | 59        | 16        |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten   | -         | -         |
| Liquide Mittel   | -         | -         |
| <b>Summe zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>   | <b>59</b> | <b>16</b> |
| Leasingverbindlichkeiten   | -         | -         |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten  | -         | -         |
| <b>Summe der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten</b>      | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Saldo der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der damit verbundenen Verbindlichkeiten</b> | <b>59</b> | <b>16</b> |
| Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | -         | -         |
| <b>Gesamtergebnis nach Steuern aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten</b>                      | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| Cashflow aus operativer Tätigkeit  | 16        | -         |
| <b>Summe Cashflows aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten</b>                                  | <b>16</b> | <b>-</b>  |

## 27 Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt € 22.510.500 (2021: € 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.



## 28 Darlehen

Die Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Termingelder und Geldmarkteinlagen      | 1.378        | 1.145        |
| Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen | 40           | 9            |
| Tagesgeld und abrufbare Kreditguthaben  | 15           | 14           |
| Sonstige Verbindlichkeiten              | 67           | 68           |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>          | <b>1.500</b> | <b>1.236</b> |

Der Buchwert der Darlehen hat sich wie folgt entwickelt:

|                                       | 2022         | 2021         |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>1.236</b> | <b>1.111</b> |
| Zuführungen                           | 988          | 1.036        |
| Rückgang                              | (724)        | (883)        |
| Umkategorisierungen                   | -            | (28)         |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>264</b>   | <b>125</b>   |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>1.500</b> | <b>1.236</b> |

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

|  |     |     |
|--|-----|-----|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr) | 714 | 459 |
| Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr) | 786 | 777 |

Die Verbindlichkeiten beziehen sich mit € 1.389 Mio. (2021: € 1.138 Mio.) auf nahestehende Unternehmen und Personen. Die von der Rabobank zur Verfügung gestellte Kreditfazilität beträgt insgesamt € 1.850 Mio. (2021: € 1.650 Mio.). Davon waren per 31. Dezember 2022 € 1.350 Mio. (lang und kurz) in Anspruch genommen (2021: € 1.111 Mio.).

Ein Betrag von € 70 Mio. (2021: € 95 Mio.) hat eine Restlauf-

zeit von über 5 Jahren. Die Verbindlichkeiten < 1 Jahr sind bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

Der durchschnittliche Zinssatz im Jahr 2022 für langfristige Verbindlichkeiten betrug 3,2 % (2021: 2,4 %). Für die Termineinlagen, Tagesgeldguthaben und die sonstigen abrufbaren Kreditguthaben wurden keine Sicherheiten geleistet.



## 29 Leasingverbindlichkeiten

Der Buchwert der Leasingverbindlichkeiten hat sich wie folgt entwickelt:

|                                       | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>31</b>  | <b>31</b>  |
| Zuführungen                           | 8          | 25         |
| Rückgang                              | (12)       | (27)       |
| Zinsen                                | -          | 1          |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>(4)</b> | <b>(1)</b> |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>27</b>  | <b>30</b>  |

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

|  |    |    |
|--|----|----|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit < 1 Jahr) | 6  | 13 |
| Langfristige Verbindlichkeiten (Laufzeit > 1 Jahr) | 21 | 17 |

Die Leasingverbindlichkeiten mit einer Laufzeit > 5 Jahren betragen € 3 Mio. (2021: € 3 Mio.). Die Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten betragen im Jahr 2022 € 1 Mio. (2021: € 1 Mio.). Die Leasingverbindlichkeiten beziehen

sich auf die Vermögenswerte aus Nutzungsrechten, die in Abschnitt 13 Vermögenswerte aus Nutzungsrechten und in Abschnitt 19 Grundstücksvorräte erläutert werden.

## 30 Rückstellungen

Diese Position umfasst die folgenden kurz- und langfristigen Rückstellungen:

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Rückstellungen für Joint Ventures            | 9         | 9         |
| Rückstellungen für Grundstücke und Projekte* | 10        | 18        |
| Rückstellungen für Arbeitnehmer              | 3         | 3         |
| Garantiefonds                                | 20        | 19        |
| Sonstige Rückstellungen                      | 19        | 45        |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>  | <b>61</b> | <b>94</b> |
| Kurzfristiger Teil der Rückstellungen        | -         | -         |
| <b>Summe kurzfristige Rückstellungen</b>     | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Summe Rückstellungen</b>                  | <b>61</b> | <b>94</b> |

\* Die Rückstellung für Grundstücke und Projekte besteht in Höhe von € 9 Mio. aus Grundstücken (2021: € 15 Mio.) und in Höhe von € 1 Mio. aus Gebäuden (2021: € 3 Mio.).



**Der Buchwert der sonstigen Rückstellungen hat sich 2022 wie folgt entwickelt:**

|  | Personal-<br>Rückstel-<br>lungen | Rückstel-<br>lungen<br>für Joint<br>Ventures | Rückstel-<br>lungen für<br>Grundstücke /<br>Projekte | Garantiefonds | Sonstige<br>Rückstellungen | Summe     |
|--|----------------------------------|--|--|---------------|----------------------------|-----------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>                         | <b>3</b>                         | <b>9</b>                                     | <b>18</b>  | <b>19</b>     | <b>45</b>                  | <b>94</b> |
| Ergebniswirksame Zuführung                         | -                                | 1  | 1  | 3             | 2                          | 7         |
| Ergebniswirksame Auflösung                         | -                                | -  | (4)  | -             | (35)                       | (39)      |
| Entnahmen/Änderungen in der Konzernzusammensetzung | -                                | -  | -  | (2)           | 5                          | 3         |
| Sonstige Veränderungen                             | -                                | (1)  | (5)  | -             | 2                          | (4)       |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>                      | <b>3</b>                         | <b>9</b>                                     | <b>10</b>  | <b>20</b>     | <b>19</b>                  | <b>61</b> |

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

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

**Primäre und sekundäre Rückstellungen für Arbeitnehmer**

Diese Rückstellung bezieht sich auf Jubiläumszuwendungen, die Seniorenregelung und die Zuwendungen für nicht aktive Mitarbeitende.

Die Laufzeit dieser Rückstellungen variiert von 1 bis 50 Jahren.

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

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

**Garantiefonds**

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

**Sonstige Rückstellungen**

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



## 31 Vertragliche Verpflichtungen

Die Vertragsverpflichtungen bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022       | 2021       |
|---|------------|------------|
| Wohnungsbau (einschließlich unbebauter Grundstücke) | 252        | 139        |
| Gewerbeimmobilien                                   | 5          | 38         |
| <b>Summe Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen</b>  | <b>257</b> | <b>177</b> |

Die Entwicklung der vertraglichen Verpflichtungen lässt sich wie folgt spezifizieren:

|                                       | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stand per 1. Januar</b>            | <b>177</b> | <b>170</b> |
| Zuführungen                           | 285        | 237        |
| Rückgang                              | (205)      | (230)      |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b> | <b>80</b>  | <b>7</b>   |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>         | <b>257</b> | <b>177</b> |

Bei den vertraglichen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2022 handelt es sich um noch auszuführende vertragliche Lieferverpflichtungen aus bereits erfassten Umsätzen. Für eine Spezifikation der gesamten vertraglichen Lieferverpflichtungen von BPD zum 31. Dezember 2022 siehe Abschnitt 3 Umsatzerlös und sonstige Erträge.

Der Saldo der vertraglichen Verpflichtungen betrug per 1. Januar 2022 € 177 Mio. Der gesamte Betrag wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 als Umsatz Projektentwicklung erfasst.

Die vertraglichen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2022 haben alle eine Laufzeit von unter 1 Jahr.

## 32 Laufende Steuerverbindlichkeiten

Die laufenden Steuerverbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

|   | 2022      | 2021       |
|---|-----------|------------|
| Ertragssteuer                                 | 75        | 82         |
| Umsatzsteuer                                  | 6         | 31         |
| Sonstigen Steuern                             | 4         | 2          |
| <b>Summe laufende Steuerverbindlichkeiten</b> | <b>85</b> | <b>115</b> |

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



### 33 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

|  | 2022      | 2021      |
|--|-----------|-----------|
| Noch zu zahlende Zinsen                              | -         | 9         |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten              | 70        | 70        |
| <b>Summe sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b> | <b>70</b> | <b>79</b> |

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

## 34 Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

im Zusammenhang mit laufenden Projekten eingegangen.

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

|  | 2022         | 2021         |
|--|--------------|--------------|
| Eventualverbindlichkeiten aus gewährten Garantien          | 552          | 484          |
| Eventualverbindlichkeiten aus abgegebenen Konzerngarantien | 132          | 139          |
| Eventualverbindlichkeiten betreffend Grundstücke           | 530          | 516          |
| Unbedingte Verbindlichkeiten aus Grundstücken              | 75           | 136          |
| Verbindlichkeiten Dritter betreffend Wohnungsbau           | 643          | 532          |
| Verbindlichkeiten Dritter betreffend Gewerbeimmobilien     | 1            | 20           |
| <b>Summe Eventualverbindlichkeiten</b>                     | <b>1.933</b> | <b>1.827</b> |

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

Darüber hinaus sind gegenüber BPD keine (2021: keine) rechtlichen 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 2022 aus den Kaufstartverträgen gewährt war, beträgt € 11 Mio. (2021: € 10 Mio.).

### Gesamtschuldnerische Haftung der Organschaft gegenüber den Finanzbehörden

Mehrere Unternehmen innerhalb des Konzerns sind für Zwecke der Körperschafts- und der Umsatzsteuer in einer Organschaft unter der Leitung der Rabobank miteinander verbunden. Nach dem Steuereinzugsengesetz haften die Gesellschaften und die mit ihnen verbundenen



Unternehmen jeweils gesamtschuldnerisch für die von

der Organschaft geschuldeten Steuern.

### 35 Beizulegender Zeitwert

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

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

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

|   | 2022       |                        | 2021       |                        |
|---|------------|------------------------|------------|------------------------|
|   | Buchwert   | Beizulegender Zeitwert | Buchwert   | Beizulegender Zeitwert |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | 2          | 2                      | 2          | 2                      |
| Langfristige Forderungen                              | 76         | 76                     | 70         | 70                     |
| Kurzfristige Forderungen                              | 43         | 43                     | 42         | 42                     |
| Liquide Mittel  | 82         | 82                     | 113        | 113                    |
| <b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>              | <b>203</b> | <b>203</b>             | <b>227</b> | <b>227</b>             |

|  | 2022         |                        | 2021         |                        |
|--|--------------|------------------------|--------------|------------------------|
|  | Buchwert     | Beizulegender Zeitwert | Buchwert     | Beizulegender Zeitwert |
| Langfristige Verbindlichkeiten             | 714          | 787                    | 777          | 797                    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | 786          | 731                    | 459          | 432                    |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>1.500</b> | <b>1.518</b>           | <b>1.236</b> | <b>1.229</b>           |

#### Beizulegender Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

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

ähnliche Verpflichtungen ermittelt. Die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von finanziellen Vermögenswerten, die im Jahresabschluss zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, wird in Abschnitt 2:20 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erläutert. Die auf finanzielle Vermögenswerte entfallenden Zinsen (zum Bilanzstichtag) sind im Buchwert der finanziellen Vermögenswerte enthalten.

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



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

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

#### Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten im Jahr 2022:

|   | Beizulegender Zeitwert |              |               | Summe      |
|---|------------------------|--------------|---------------|------------|
|   | Kategorie I            | Kategorie II | Kategorie III |            |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | -                      | -            | 2             | 2          |
| Langfristige Forderungen                              | -                      | 76           | -             | 76         |
| Kurzfristige Forderungen                              | -                      | 43           | -             | 43         |
| Liquide Mittel  | -                      | 82           | -             | 82         |
| <b>Summe finanzielles Anlagevermögen</b>              | <b>-</b>               | <b>201</b>   | <b>2</b>      | <b>203</b> |

|  | Kategorie I | Kategorie II | Kategorie III | Summe        |
|--|-------------|--------------|---------------|--------------|
| Langfristige Verbindlichkeiten             | -           | 787          | -             | 787          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | -           | 731          | -             | 731          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>-</b>    | <b>1.518</b> | <b>-</b>      | <b>1.518</b> |

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

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

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

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



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

| (x € 1.000)            | 2022         | 2021         |
|------------------------|--------------|--------------|
| Jahresabschlussprüfung | 928          | 922          |
| Sonstige Aufträge      | 1.290        | 491          |
| <b>Summe Honorare</b>  | <b>2.218</b> | <b>1.413</b> |

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

des gesamten Netzwerks, dem die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft angehört.

Diese Honorare beziehen sich auf die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022, unabhängig davon, ob die Arbeiten bereits im Geschäftsjahr durchgeführt wurden. Für die Jahresabschlussprüfung 2022 beläuft sich der Betrag für PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. auf € 770.000 (2021: € 800.000).

## 37 Vergütung der Geschäftsführung

Das Managing Board, dessen Mitglieder zusammen als Key-Management bezeichnet werden, ist auf Seite 7 des Geschäftsberichts aufgeführt. Im Jahr 2022 betrug die

Vergütung des Managing Board und seiner Rechtsvorgänger € 1,8 Mio. (2021: € 1,8 Mio.).

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

| (x € 1.000)                                 | 2022         | 2021         |
|---|--------------|--------------|
| Kurzfristige Personalvergütungen            | 1.591        | 1.470        |
| Pensionspläne                               | 87           | 85           |
| Sonstige langfristige Personalvergütungen   | 130          | 233          |
| <b>Summe Vergütung der Geschäftsführung</b> | <b>1.808</b> | <b>1.788</b> |

Es wurden keine Darlehen an die Geschäftsführung gewährt (2021: keine).

## 38 Risikomanagement

### 38.1 Governance

Die Geschäftsführung 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 die Geschäftsführung von der Gesellschafterversammlung beaufsichtigt.



### 38.2 Finanzinstrumente

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

### 38.3 Messung, Standardisierung und Berichterstattung

Das Risikomanagement stellt sicher, dass alle relevanten Risiken der Aktivitäten konsistent gemessen, begrenzt und kontrolliert werden. Dies geschieht durch die Bewertung der Risiken anhand der zu diesem Zweck erstellten Risikopolitik und der festgestellten Risikobereitschaft. Die Risikopolitik leitet sich aus der Politik der Rabobank ab und ist für das Markt- und Kreditrisiko, das Bilanzrisiko, das operationelle Risiko und die Produktgenehmigung festgelegt.

Über das Risikomanagement wird der Gesellschafterversammlung mindestens einmal im Quartal Bericht erstattet. Außerdem wird eine direkte Verbindung zum Risikomanagement der Rabobank unterhalten. Die Politik und die Position von BPD in Bezug auf die Risikokategorien werden in den folgenden Abschnitten beschrieben.

### 38.4 Marktrisiko

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

BPD gliedert ihre Positionen auf dem Immobilienmarkt in „Immobilien in Entwicklung“ und „Immobilien unter Verwaltung“.

Die Entscheidung, in jede dieser Kategorien zu investieren oder Objekte aus dem Bestand zu veräußern, wird auf der Grundlage einer mehrstufigen Genehmigungsstruktur und der Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten getroffen. Eine „Customer Due Diligence (CDD)“-Untersuchung ist ein integraler Bestandteil der Risikoanalyse. BPD kann im Rahmen des eigenen Mandats genehmigen, während die umfangreichsten Investitionen der Genehmigung des Immobilien-Investitionsausschusses (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 2022 belief sich der Umfang des „direkten“ Immobilienbesitzes auf € 2.349 Mio. (2021: € 1.871 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 2022 belief sich der Umfang dieses Portfolios mit Beteiligungen auf € 2 Mio. (2021: € 2 Mio.). Beteiligungen an Fonds, für die kein aktiver Markt besteht, werden auf der Grundlage des Nettoinventarwerts bewertet.

### 38.5 Zins-, Währungs- und Liquiditätsrisiko

#### Zinsrisiko

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



Die „modified duration“ des Eigenkapitals zum 31. Dezember 2022 betrug 2,4 (2021: 2,0). Ein paralleler Anstieg der Zinskurve um 100 Basispunkte für diese Position zum 31. Dezember 2022 führt zu einer Verminderung des Eigenkapitalwertes um € 23 Mio. (2021: € 20 Mio.). Für diese Wertveränderung wurde ein Duration-Limit festgelegt. BPD ist deutlich unter diesem Limit geblieben.

#### **Währungsrisiko**

Das Währungsrisiko ist das Risiko, dass sich der Wechselkurs einer Fremdwährung so ändert, dass sich der Wert einer Forderung oder einer Verbindlichkeit, die auf diese Fremdwährung lautet, negativ ändert. Zum 31. Dezember 2022 (ebenso zum Ende von 2021) verfügte BPD über sehr begrenzte Fremdwährungspositionen.

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

#### **Liquiditätsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass BPD eigenen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen kann. Dabei kann es sich um Zins- und Tilgungsverpflich-

tungen 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. Kurz- und langfristige Darlehen bestehen zum 31. Dezember 2022 zu über 90 % aus Verbindlichkeiten gegenüber der Rabobank. Die Kreditfähigkeit bietet ausreichend Spielraum für die Refinanzierung kurzfristiger Verbindlichkeiten.

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 2022:**



|  | Sofort fällig | Weniger als 3 Monate | 3 Monate bis 1 Jahr | 1 bis 5 Jahr(e) | Länger als 5 Jahre | Summe        |
|--|---------------|----------------------|---------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| <b>Verbindlichkeiten</b>                   |               |                      |                     |                 |                    |              |
| Langfristige Darlehen                      | -             | -                    | -                   | 716             | 70                 | 786          |
| Leasingverbindlichkeiten                   | -             | 1                    | 5                   | 14              | 7                  | 27           |
| Kurzfristige Darlehen                      | 15            | 155                  | 544                 | -               | -                  | 714          |
| <b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>15</b>     | <b>156</b>           | <b>549</b>          | <b>730</b>      | <b>77</b>          | <b>1.527</b> |

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

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

### 38.6 Kreditrisiko

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass BPD Verluste entstehen, die sich unmittelbar aus der Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen durch Vertragspartner ergeben. Die Genehmigung von Kreditrisiken erfolgt über eine mehrstufige Genehmigungsstruktur und auf der Basis einer Beurteilung durch erfahrene Risikoanalysten. Ergänzend zu der Beurteilung von Kreditrisiken hat BPD solide Verfahren im Rahmen der Customer-Due-Diligence-Vorschriften (CDD-Vorschriften) etabliert.

#### Maximale Kreditrisikoposition

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



### Maximale Kreditrisikoposition:

|  | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Langfristige Forderungen                                     | 76         | 70         |
| Kurzfristige Forderungen                                     | 43         | 42         |
| <b>Summe maximale Risikoposition aus offenen Forderungen</b> | <b>119</b> | <b>112</b> |

Die Konzentration von Kreditrisiken im Wohnungsbau-sektor ist den Aktivitäten und der Marktposition von BPD inhärent.

#### Sicherheiten

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

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

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

#### Kreditqualität

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

### Qualität der ausstehenden Kredite:

|                              | Nicht im Rückstand und nicht wertberichtigt |               |                  | Wertberichtigt | Summe      |
|------------------------------|---|---------------|------------------|----------------|------------|
|                              | Sehr hohe Qualität                          | Hohe Qualität | Normale Qualität |                |            |
| <b>Finanzforderungen</b>     |   |               |                  |                |            |
| Langfristige Forderungen     | 17  | -             | 59               | -              | 76         |
| Kurzfristige Forderungen     | 2   | -             | 41               | -              | 43         |
| <b>Per 31. Dezember 2022</b> | <b>19</b>                                   | <b>-</b>      | <b>100</b>       | <b>-</b>       | <b>119</b> |

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



In den Jahren 2022 und 2021 standen keine Kredite aus, die abgelaufen, aber nicht wertberichtigt waren.

Der Buchwert der wertgeminderten Kredite vor Wertminderung beträgt null (2021: null). Der beizulegende Zeitwert der Sicherheiten der wertgeminderten Kredite beträgt null (2021: null). Die Sicherheiten waren in allen Fällen Immobilien.

### 38.7 Operationelles Risiko

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

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

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

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

## 39 Nahestehende Unternehmen und Personen

Die nahestehenden Unternehmen und Personen von BPD sind ihre Tochtergesellschaften, die Joint Ventures, die assoziierten Unternehmen und die Geschäftsführer (siehe Abschnitt 37 Vergütung der Geschäftsführer), die oberste Muttergesellschaft Rabobank und andere wichtige 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 2022 und 2021 wurden keine Wertberichtigungen für Forderungsausfälle bei Krediten an nahestehende Unternehmen und Personen gebildet.

Die Transaktionen in den Jahren 2022 und 2021 und die ausstehenden Beträge zum Jahresende 2022 und 2021 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<br>nahestehende<br>Unternehmen<br>und Personen | Käufe von<br>nahestehenden<br>Unternehmen<br>und Personen | Forderungen<br>gegen nahestehende<br>Unternehmen und<br>Personen | Verbindlichkeiten<br>gegenüber<br>nahestehenden<br>Unternehmen<br>und Personen |
|---|------|--|---|--|--|
| <b>Nahestehende Unternehmen und Personen</b>      |      |  |   |  |  |
| Rabobank *  | 2022 | -  | 29  | 49   | 1.384  |
| Rabobank *  | 2021 | -  | 22  | 80   | 1.138  |
| Joint Ventures                                    | 2022 | 31   | 78  | 102  | 4  |
| Joint Ventures                                    | 2021 | 42   | 60  | 87   | 10   |
| Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen ** | 2022 | 137  | -   | 2  | -  |
| Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen ** | 2021 | 59   | -   | 1  | -  |

\* Verkäufe an die und Käufe von der Rabobank, die in der obigen Tabelle aufgeführt werden, betreffen die Zinserträge von Forderungen gegen die Rabobank und die Zinsaufwendungen von durch die Rabobank gewährten Finanzierungen. Zusätzlich zu den oben genannten Beträgen wurde im Jahr 2022 eine Dividende von € 100 Mio. an die Rabobank gezahlt (2021: € 100 Mio.).

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

## 40 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die die Zahlen für 2022 beeinflussen.

Zum 1. Juli 2023 scheidet J.C. Kreikamp, CFRO BPD Europe, nach 30 Dienstjahren bei BPD aus. Die Suche nach einem Nachfolger hat inzwischen begonnen. J.C; Kreikamp wird seine Tätigkeiten an die anderen Mitglieder des Managing Board übergeben.

## 41 Ergebnisverwendung 2022

Der Gewinn von € 126 Mio. (2021: € 169 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 Konzernjahresabschluss gemäß dem Wahlrecht von Artikel 362.8 von Teil 9, Buch 2, des Bürgerlichen Gesetzbuchs der Niederlande angewandt.

Die Bewertung von Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine gemeinsame Kontrolle ausgeübt wird (zusammen die „Beteiligungen an Konzerngesellschaft-

ten“), erfolgt zum Nettovermögenswert, der auf der Grundlage der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, bestimmt wird. 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 Verlustrechnung 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.)

2022

2021

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Ergebnis assoziierte Unternehmen nach Steuern | 135        | 179        |
| Sonstiges Ergebnis nach Steuern               | (9)        | (10)       |
| <b>Ergebnis</b>                               | <b>126</b> | <b>169</b> |

# Einzelbilanz (vor Ergebnisverwendung)

Per 31. Dezember

(x € 1 Mio.).

|   | Erläuterung | 2022         | 2021         |
|---|-------------|--------------|--------------|
| <b>Anlagevermögen</b>                           |             |              |              |
| Immobilien und Betriebsmittel                   |             | 1            | 1            |
| Assoziierte Unternehmen                         | A           | 814          | 819          |
| Vermögenswerte aus Nutzungsrechten              |             | 9            | 9            |
| Langfristige Forderungen                        | B           | 1.719        | 1.417        |
| Latente Steuerforderungen                       |             | 2            | 2            |
|   |             | <b>2.545</b> | <b>2.248</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                           |             |              |              |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten               |             | -            | 1            |
| Liquide Mittel                                  | C           | -            | 12           |
|   |             | <b>-</b>     | <b>13</b>    |
| <b>Summe Aktiva</b>                             |             | <b>2.545</b> | <b>2.261</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                             |             |              |              |
|   | D           |              |              |
| Grundkapital                                    |             | 23           | 23           |
| Agio-Rücklage                                   |             | 468          | 468          |
| Gesetzliche Rücklage assoziierte Unternehmen    |             | 80           | 104          |
| Sonstige Rücklagen                              |             | 398          | 305          |
| Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis   |             | 126          | 169          |
|   |             | <b>1.095</b> | <b>1.069</b> |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>           |             |              |              |
| Langfristige Verbindlichkeiten                  | E           | 763          | 716          |
| Leasingverbindlichkeiten                        |             | 7            | 8            |
| Langfristige Rückstellungen                     |             | 5            | 4            |
|   |             | <b>775</b>   | <b>728</b>   |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>           |             |              |              |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                  | E           | 630          | 406          |
| Kurzfristige Rückstellungen                     |             | -            | -            |
| Leasingverbindlichkeiten                        |             | 2            | 2            |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten                |             | 38           | 42           |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten         |             | 5            | 14           |
|   |             | <b>675</b>   | <b>464</b>   |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>                  |             | <b>1.450</b> | <b>1.192</b> |
| <b>Summe Verbindlichkeiten und Eigenkapital</b> |             | <b>2.545</b> | <b>2.261</b> |

# Erläuterungen zur Einzelbilanz

## A Assoziierte Unternehmen

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

| (x € 1 Mio.)   | 2022       | 2021       |
|--|------------|------------|
| Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)  | 819        | 759        |
| Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen für Joint Ventures enthalten) | (1)        | -          |
| <b>Stand per 1. Januar</b>   | <b>818</b> | <b>759</b> |
| Investitionen  | -          | -          |
| Abgänge  | -          | -          |
| Ergebnisse   | 135        | 179        |
| Dividenden/Kapitalrückzahlungen  | (139)      | (120)      |
| <b>Veränderungen im Geschäftsjahr</b>  | <b>(4)</b> | <b>59</b>  |

Bestehend aus:

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Assoziierte Unternehmen (Aktivposten)  | 815        | 819        |
| Assoziierte Unternehmen (in den Rückstellungen für Joint Ventures enthalten) | (1)        | (1)        |
| <b>Stand per 31. Dezember</b>  | <b>814</b> | <b>818</b> |

## B Langfristige Forderungen

In dieser Position sind alle Forderungen gegen Konzerngesellschaften mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr enthalten. Zum Jahresende 2022 waren Darlehen in Höhe von € 1.719 Mio. an Konzerngesellschaften gewährt (2021: € 1.417 Mio.). Die Verzinsung der Forderungen ist variabel. Der durchschnittliche Zinssatz für 2022 betrug 0,75 % (2021): 1,16 %. Aufgrund des variablen Marktzinssatzes der Forderungen weicht der beizulegende Zeitwert nicht vom Buchwert ab.

## C Liquide Mittel

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

## D Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2022 unterhielt die Gesellschaft eine gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen in Höhe von € 80 Mio. (2021: € 104 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 Gesellschafterversammlung schlägt die Geschäftsführung vor, das Ergebnis 2022 in Höhe von € 126 Mio. in die allgemeine Rücklage einzustellen und eine Dividende von € 100 Mio. zu Lasten der sonstigen Rücklagen auszuschütten.



Die Entwicklung des Eigenkapitals lässt sich wie folgt spezifizieren:

| (x € 1 Mio.)   | Grundkapital | Agio-Rücklage | Für die Gewinnverwendung verfügbares Ergebnis | Gesetzliche Rücklage für assoziierte Unternehmen | Sonstige Rücklagen | Summe Eigenkapital |
|--|--------------|---------------|---|--|--------------------|--------------------|
| <b>Stand per 1. Januar 2022</b>  | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>169</b>                                    | <b>104</b>                                       | <b>305</b>         | <b>1.069</b>       |
| Zuführung zum Ergebnis   | -            | -             | (169)   | -  | 169                | -                  |
| Ergebnis nach Steuern (realisiert)   | -            | -             | 126   | -  | -                  | 126                |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern                                     | -            | -             | -   | -  | -                  | -                  |
| <b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern</b> | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>126</b>                                    | <b>104</b>                                       | <b>474</b>         | <b>1.195</b>       |
| Dividendenausschüttung*  | -            | -             | -   | -  | (100)              | (100)              |
| Sonstige Veränderungen   | -            | -             | -   | (24)   | 24                 | -                  |
| <b>Stand per 31. Dezember 2022</b>   | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>126</b>                                    | <b>80</b>  | <b>398</b>         | <b>1.095</b>       |
| <b>Stand per 1. Januar 2021</b>  | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>162</b>                                    | <b>43</b>  | <b>304</b>         | <b>1.000</b>       |
| Zuführung zum Ergebnis   | -            | -             | (162)   | -  | 162                | -                  |
| Ergebnis nach Steuern (realisiert)   | -            | -             | 169   | -  | -                  | 169                |
| Nicht realisiertes Ergebnis nach Steuern                                     | -            | -             | -   | -  | -                  | -                  |
| <b>Summe der realisierten und nicht realisierten Ergebnisse nach Steuern</b> | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>169</b>                                    | <b>43</b>  | <b>466</b>         | <b>1.169</b>       |
| Dividendenausschüttung*  | -            | -             | -   | -  | (100)              | (100)              |
| Sonstige Veränderungen   | -            | -             | -   | 61   | (61)               | -                  |
| <b>Stand per 31. Dezember 2021</b>   | <b>23</b>    | <b>468</b>    | <b>169</b>                                    | <b>104</b>                                       | <b>305</b>         | <b>1.069</b>       |

\* Die Dividendenausschüttung je Anteil im Jahr 2022 beträgt € 2.221 (2021: € 2.221).



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

Diese Posten umfassen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften. Der durchschnittliche Zinssatz für 2022 für die Verbindlichkeiten war 1,53 % (2021: 2,04 %). Es wurden keine Sicherheiten gestellt.

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

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

### **G Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die die Zahlen für 2022 beeinflussen.

Zum 1. Juli 2023 scheidet J.C. Kreikamp, CFRO BPD Europe, nach 30 Dienstjahren bei BPD aus. Die Suche nach einem Nachfolger hat inzwischen begonnen.

J.C. Kreikamp wird seine Tätigkeiten an die anderen Mitglieder des Managing Board übergeben.



## Wesentliche 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, den 8. Mai 2023  
BPD Europe B.V.

Im Original unterzeichnet von:

Ir. W.P. de Boer, CEO  
Drs. J.C. Kreikamp, CFRO (bis 30. Juni 2023)  
Mr. G. Voorhorst, COO

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An: die Gesellschafterversammlung der BPD Europe B.V.

## Erklärung zum Jahresabschluss 2022

### Unser Prüfungsurteil

#### Unser Erachtens:

- vermittelt der Konzernjahresabschluss der BPD Europe B.V. mit ihren Tochtergesellschaften („der Konzern“) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vom Umfang und von der Zusammensetzung des Vermögens des Konzerns zum 31. Dezember 2022, vom Ergebnis und von der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022 gemäß den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind („EU-IFRS“), und gemäß Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande.
- vermittelt der Einzeljahresabschluss der BPD Europe B.V. („die Gesellschaft“) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vom Umfang und von der Zusammensetzung des Vermögens der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 und ihres Ergebnisses für 2022 gemäß Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande.

#### Was wir geprüft haben

Wir haben den in diesem Geschäftsbericht enthaltenen Jahresabschluss 2022 der BPD Europe B.V. in Amsterdam geprüft. Der Jahresabschluss umfasst den Konzernjahresabschluss und den Einzeljahresabschluss.

Der Konzernjahresabschluss besteht aus:

- der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022;

- den folgenden Übersichten für 2022: der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung; sowie
- den Erläuterungen mit einer Übersicht der wesentlichen Grundsätze der Finanzberichterstattung und sonstigen Erläuterungen.

Der Einzeljahresabschluss besteht aus:

- der Einzelbilanz zum 31. Dezember 2022;
- der Einzel-Gewinn- und -Verlust-Rechnung für 2022; sowie
- den Erläuterungen mit einer Übersicht der angewandten Grundsätze der Finanzberichterstattung und sonstigen Erläuterungen.

Das bei der Erstellung des Konzernabschlusses angewandte Rechnungslegungssysteme ist EU-IFRS und die relevanten Bestimmungen von Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande; das bei der Erstellung des Einzeljahresabschlusses angewandte System ist Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande.

#### Die Grundlage für unser Urteil

Wir haben unsere Prüfung gemäß niederländischem Recht, unter das auch die niederländischen Prüfungsstandards fallen, durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten aufgrund dieser Vorschriften sind im Abschnitt 'Unsere Verantwortlichkeiten für die Prüfung des Jahresabschlusses' beschrieben.

Wir sind der Ansicht, dass die von uns erlangten Prüfungsinformationen ausreichend und als Grundlage für unser

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Newtonlaan 205, 3584 BH Utrecht, Postbus 85096, 3508 AB Utrecht  
T: 088 792 00 30, F: 088 792 95 08, [www.pwc.nl](http://www.pwc.nl)

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



Urteil über den Jahresabschluss geeignet sind.

### **Unabhängigkeit**

Wir sind von der BPD Europe B.V. unabhängig, wie gemäß dem Gesetz über die Kontrolle der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (Wet toezicht accountantsorganisaties - Wta), der Verordnung über die Unabhängigkeit von Abschlussprüfern bei Assurance-Aufträgen (ViO) und gemäß anderen, für den Auftrag relevanten, Unabhängigkeitsvorschriften in den Niederlanden erforderlich. Ferner erfüllen wir die Bestimmungen der Verordnung Verhaltens- und Berufsvorschriften für Abschlussprüfer (VGBA, Dutch Code of Ethics).

### **Informationen zur Untermauerung unseres Urteils**

Wir haben unsere Prüfungstätigkeiten in Bezug auf Betrug und Unternehmensfortführung sowie in Bezug auf die sich daraus ergebenden Sachverhalte im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu festgelegt. Die Informationen zur Untermauerung unseres Prüfungsurteils, etwa unsere Feststellungen und Bemerkungen zum Prüfungsansatz für Betrugsrisiken und zum Prüfungsansatz für die Unternehmensfortführung, sind in diesem Zusammenhang und nicht als gesonderte Beurteilungen oder Schlussfolgerungen zu betrachten.

### **Prüfungsansatz für Betrugsrisiken**

Wir haben die Risiken für auf Betrug zurückzuführende Abweichungen von wesentlicher Bedeutung im Jahresabschluss ermittelt und bewertet. Während unserer Prüfung haben wir uns ein Bild von der BPD Europe B.V. und ihrem Umfeld sowie von den Komponenten des internen Kontrollsystems gemacht, einschließlich des Risikobewertungsprozesses und der Weise, in der das Managing Board auf Betrugsrisiken reagiert und das interne Kontrollsystem überwacht. Wir verweisen auf die Abschnitte „Risikokontrolle“ und „Betrugsrisiko“ des Geschäftsberichts, in denen das Managing Board seine Betrugsrisikoanalyse dargelegt hat.

Wir haben im Hinblick auf das Risiko für auf Betrug zurückzuführende Abweichungen von wesentlicher Bedeutung die Gestaltung und Durchführung interner Kontrollen, einschließlich der vom Managing Board durchgeführten Betrugsrisikoanalyse im Rahmen der Systematischen Integritätsrisikoanalyse (im Folgenden: SIRA), des Verhaltenskodex, der Meldungen über die Einhaltung der Registrierungsrichtlinien und der Registrierung der Business Partner Due Diligence, bewertet und, soweit wir es für unsere Prüfung für erforderlich hielten, das Funktionieren dieser internen Kontrollmaßnahmen geprüft.

Wir haben die Mitglieder des Managing Boards, die Geschäftsführung der BPD Development B.V. und der BPD Immobilienentwicklung GmbH, die Compliance-Abteilung und Group Finance um Auskunft gebeten, ob ihnen tatsächliche, angebliche oder vermutete Betrugsfälle bekannt sind. Daraus ergaben sich keine Anzeichen tatsächlichen, angeblichen oder vermuteten internen Betrug, der zu einer Abweichung von wesentlicher Bedeutung führen kann.

Im Rahmen unseres Verfahrens zur Ermittlung von Betrugsrisiken haben wir Betrugsrisikofaktoren im Zusammenhang mit betrügerischer Finanzberichterstattung, unrechtmäßiger Aneignung von Vermögenswerten sowie Bestechung und Korruption berücksichtigt. Wir haben bewertet, ob diese Faktoren auf das Vorhandensein von Betrugsrisiken hindeuten.

Die von uns ermittelten Betrugsrisiken und die von uns durchgeführten spezifischen Tätigkeiten sind im Folgenden aufgeführt:



## Festgestellte Betrugsrisiken

### *Das Risiko, dass das Management die internen Kontrollen verletzt.*

Das Management befindet sich in einer einzigartigen Position, um Betrug zu begehen, da es in der Lage ist, Buchhaltungsunterlagen zu manipulieren und betrügerische Abschlüsse zu erstellen, indem es interne Kontrollen verletzt, die ansonsten wirksam scheinen.

Dabei haben wir insbesondere berücksichtigt:

- ob Journalbuchungen und andere Anpassungen bei der Erstellung des Jahresabschlusses angemessen sind.
- mögliche Voreingenommenheit des Managements bei Schätzungen.
- bedeutende Transaktionen außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs.

Wir achten dabei insbesondere auf Tendenzen aufgrund möglicher Managementinteressen.

## Unsere Prüfungstätigkeiten und Beobachtungen

Soweit dies für unsere Prüfung relevant war, haben wir die Gestaltung und Umsetzung interner Kontrollen bewertet, die dazu gedacht sind, das Risiko einer Verletzung interner Kontrollen durch das Management zu mindern, und die operative Wirksamkeit der Maßnahmen in den Prozessen der Erstellung und Verarbeitung von Journalbuchungen und der Erfassung von Schätzungen geprüft. Wir haben auch auf die Zugangssicherheit im IT-System geachtet und darauf, ob sie zu Verstößen gegen die Aufgabentrennung führen können. Wir sind zu dem Schluss gekommen, dass wir uns im Rahmen unserer Prüfung auf die für dieses Risiko relevanten internen Kontrollverfahren stützen können.

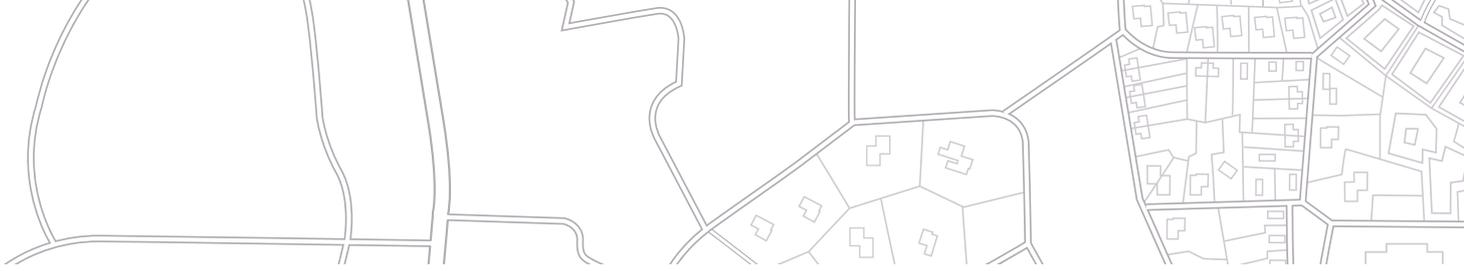
Wir haben Journalbuchungen auf der Grundlage von Risikokriterien ausgewählt und spezifische Prüfungen für diese Buchungen durchgeführt.

Im Hinblick auf eine mögliche Voreingenommenheit des Managements bei Schätzungen haben wir insbesondere auf die Bewertung des Bestands an unbebauten Grundstücken und insbesondere auf eine unrechtmäßige Nichtauflösungen von Wertberichtigungen auf den Bestand an unbebauten Grundstücken gelegt. Hierfür wurde ein spezifisches Betrugsrisiko ermittelt.

Im Rahmen des Risikos für Betrug in Bezug auf die Umsatzerfassung haben wir besonders auf die Schätzungen geachtet, die der Umsatzerfassung von Full-Service-Projekten „over time“ zugrunde liegen.

Wir haben keine bedeutenden Transaktionen außerhalb des normalen Geschäftsverlaufs festgestellt.

Unsere Tätigkeiten haben keine konkreten Hinweise auf Betrug oder einen Betrugsverdacht in Bezug auf die Verletzung des internen Kontrollsystems seitens des Managements ergeben.



## Festgestellte Betrugsrisiken

*Das Risiko von Betrug in Bezug auf die Finanzberichterstattung aufgrund eines zu niedrig ausgewiesenen Umsatzes in einem Zeitraum um den Stichtag in den Niederlanden und eines falsch ausgewiesenen Umsatzes in Deutschland.*

Im Rahmen unserer Risikobeurteilung und unter der Annahme, dass bezüglich der Umsatzerfassung Betrugsrisiken bestehen, haben wir beurteilt, bei welchen Umsatzarten das Risiko einer auf Betrug zurückzuführenden Abweichung von wesentlicher Bedeutung besteht.

Der Umsatz ist eine Schlüsselvariable bei der Budgetrealisierung. Wir haben ihn in Bezug zu der wirtschaftlichen Situation im Laufe des Jahres und den Prognosen gesetzt. Auf dieser Grundlage sind wir zu dem Schluss gekommen, dass das Management von BPD Development B.V. dazu tendieren könnte, die Umsatzerfassung nach 2023 zu verschieben. Dieses Betrugsrisiko bezieht sich speziell auf den Umsatz aus geteilten Kauf-/Bauverträgen (GKA).

In Deutschland hat BPD hauptsächlich Full-Service-Projekte. Zu diesem Zweck wird der „Over time“-Umsatz herangezogen. Der Projektfortschritt basiert auf den angefallenen Entwicklungskosten im Verhältnis zu den gesamten Entwicklungskosten. Hierbei handelt es sich um eine signifikante Schätzung, die das Risiko einer betrügerischen Fehldarstellung bei der Umsatzerfassung durch das Management der BPD Immobilienentwicklung GmbH begründet.

## Unsere Prüfungstätigkeiten und Beobachtungen

Soweit es für unsere Prüfung relevant war, haben wir die Gestaltung und Umsetzung interner Kontrollen bewertet und deren Wirksamkeit im Hinblick auf die Umsatzerfassung geprüft. Wir haben auch auf die Zugangssicherheit im IT-System geachtet und darauf, ob sie zu Verstößen gegen die Aufgabentrennung führen können. Wir sind zu dem Schluss gekommen, dass wir uns im Rahmen unserer Prüfung auf die für dieses Risiko relevanten internen Kontrollverfahren stützen können.

Bei BPD Development B.V. haben wir auf der Grundlage von Teilbeobachtungen zu den Einnahmen aus GKA-Verträgen den Zeitpunkt der Umsatzerfassung durch Abgleich der zugrundeliegenden Beurkundungsunterlagen geprüft. Wir haben auch untersucht, ob Gutschriften im laufenden Geschäftsjahr einen Hinweis auf eine mögliche Verschiebung der Umsätze in das Jahr 2023 geben.

Bei den manuellen Umsatzbuchungen haben wir eine spezifische Datenanalyse durchgeführt, um anomale Umsatzbuchungen im letzten Zeitraum des Geschäftsjahrs zu ermitteln, wobei wir uns auf Journalbuchungen mit umsatzmindernder Wirkung konzentriert haben. Diese Journalbuchungen können auf eine Verschiebung des Umsatzes in das Jahr 2023 hindeuten. Darüber hinaus haben wir eine Datenanalyse der manuellen Journalbuchungen im Januar 2023 mit umsatz erhöhendem Effekt durchgeführt. Identifizierte manuelle Journalbuchungen haben wir mit den zugrundeliegenden Beurkundungsunterlagen abgeglichen.

Für das Konto der BPD Immobilienentwicklung GmbH haben wir eine Auswahl von Umsatzjournalbuchungen mit den zugrunde liegenden Aufzeichnungen abgeglichen. Dabei haben wir die Angemessenheit der für die Fertigstellung des Projekts veranschlagten Gesamtkosten beurteilt und den verbuchten Umsatz mit dem Projektfortschritt abgeglichen. Dazu haben wir unter anderem Lieferdokumente, Nachweise für angefallene Kosten und Kostenprognosen für die Projekte herangezogen.

Unsere Tätigkeiten haben keine konkreten Hinweise auf Betrug oder einen Betrugsverdacht in Bezug auf die Umsatzerfassung ergeben.



## Festgestellte Betrugsrisiken

### *Das Risiko von Betrug in Bezug auf die Finanzberichterstattung aufgrund einer unrechtmäßige Nichtauflösung kumulierter Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke.*

Die Wertberichtigungen resultieren aus einem niedrigeren Nettoveräußerungswert gegenüber den aktivierten Kosten. Der Nettoveräußerungswert der unbebauten Grundstücke ist eine Schätzung, die auf verschiedenen subjektiven Annahmen beruht. Das Management ist in einer einzigartigen Position, das Ergebnis von Schätzwerten zu beeinflussen.

Dieses Betrugsrisiko bezieht sich insbesondere auf die unrechtmäßige Nichtauflösung von kumulierten Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke.

## Unsere Prüfungstätigkeiten und Beobachtungen

Soweit es für unsere Prüfung relevant war, haben wir die Gestaltung und Umsetzung interner Kontrollen bewertet und deren Wirksamkeit im Hinblick auf die Bewertung unbebauter Grundstücke geprüft. Besonderes Augenmerk haben wir auch auf die Zugangssicherheit der IT-Systeme gelegt.

Wir haben spezifische Prüfungstätigkeiten zu den wesentlichen Annahmen bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken durchgeführt. Für eine risikobasierte Auswahl wertgeminderter Grundstücke haben wir die Annehmbarkeit der zur Bestimmung der Wertberichtigung verwendeten Annahmen geprüft. Zu diesen Tätigkeiten haben wir unsere internen Sachverständigen für die Immobilienbewertung hinzugezogen.

Unsere Tätigkeiten haben keine konkreten Hinweise auf Betrug oder einen Betrugsverdacht in Bezug auf die unrechtmäßige Nichtauflösung kumulierter Wertberichtigungen auf unbebaute Grundstücke ergeben.

Wir haben in unsere Prüfung ein Element der Unvorhersehbarkeit einbezogen. Wir haben auch die Schreiben der Rechtsanwälte zur Kenntnis genommen und während der Prüfung auf Anzeichen von Betrug geachtet. Wir haben zudem die Ergebnisse anderer Prüfungstätigkeiten bewertet und geprüft, ob es Feststellungen gibt, die auf Betrug oder Verstöße gegen Rechtsvorschriften hindeuten. Wenn dies der Fall war, haben wir unsere Bewertung des Betrugsrisikos und dessen Auswirkungen auf unsere Prüfungsarbeit neu bewertet.

### *Prüfungsansatz für die Unternehmensfortführung*

Wie im Abschnitt 2.2 „Fortführung“ auf Seite 52 des Jahresabschlusses erläutert wird, hat das Managing Board seine Einschätzung zur Unternehmensfortführung für mindestens zwölf Monate ab dem Datum der Aufstellung des Jahresabschlusses vorgenommen und keine Ereignisse oder Umstände festgestellt, die begründete Zweifel daran aufkommen lassen, dass das Unternehmen zur

Fortführung der Unternehmenstätigkeit in der Lage ist (im Folgenden: Fortführungsrisiken).

Unsere Tätigkeiten zur Bewertung der Fortführungseinschätzung des Managing Boards umfassen u. a.:

- Bewertung, ob die Fortführungseinschätzung des Managing Boards alle relevanten Informationen enthält, von denen wir aufgrund unserer Prüfung Kenntnis erlangt haben, und Befragung des Managing Boards zu den wichtigsten Annahmen und Ausgangspunkten.
- Bewertung der voraussichtlichen operativen Ergebnisse und der damit zusammenhängenden Kapitalflüsse für den Zeitraum von mindestens zwölf Monaten ab dem Datum der Erstellung des Jahresabschlusses unter Berücksichtigung von Branchenentwicklungen wie gestiegene Zinssätze und Inflation sowie Transaktions- und Verkaufspreiserwartungen und unserer Erkenntnisse aus der Prüfung.



- Analyse, ob die aktuelle und notwendige Finanzierung für die Fortführung der gesamten Geschäftstätigkeit gesichert ist, einschließlich der Einhaltung der relevanten Verpflichtungen.
- Einholung von Informationen vom Managing Board über dessen Kenntnis der Fortführungsrisiken über den Zeitraum der vom Managing Board durchgeführten Fortführungseinschätzung hinaus.

Unsere Prüfungstätigkeiten haben keine Hinweise geliefert, die im Widerspruch zu den Prämissen des Managing Boards bezüglich der Fortführungsannahme stehen.

#### **Erklärung zu den sonstigen Informationen im Geschäftsbericht**

Der Geschäftsbericht enthält auch sonstige Informationen. Dies betrifft alle Informationen im Geschäftsbericht mit Ausnahme des Jahresabschlusses und unserer Prüfungserklärung..

Auf der Grundlage der nachstehend beschriebenen Tätigkeiten sind wir der Ansicht, dass die sonstigen Informationen:

- mit dem Jahresabschluss vereinbar sind und keine wesentlichen Fehldarstellungen enthalten;
- alle Angaben enthalten, die gemäß Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande für den Lagebericht und die sonstigen Informationen erforderlich sind.

Wir haben die sonstigen Informationen gelesen und nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage der Prüfung des Jahresabschlusses oder auf anderer Grundlage geprüft, ob die sonstigen Informationen wesentliche Fehldarstellungen enthalten.

Mit unseren Tätigkeiten haben wir die Anforderungen von Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande und des niederländischen Standards 720 erfüllt. Diese Tätigkeiten haben nicht den gleichen Umfang wie unsere Prüfung des Jahresabschlusses.

Das Managing Board ist für die Zusammenstellung der sonstigen Informationen verantwortlich, einschließlich

des Lageberichts und sonstiger Informationen gemäß Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande.

#### **Verantwortlichkeiten im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss und der Rechnungsprüfung**

##### *Verantwortlichkeiten des Managing Boards für den Jahresabschluss*

Das Managing Board ist verantwortlich für:

- die Erstellung und die wahrheitsgetreue Wiedergabe des Jahresabschlusses gemäß den EU-IFRS und gemäß Kapitel 9, Buch 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches der Niederlande; und für
- eine interne Kontrolle, wie das Managing Board sie für notwendig erachtet, um sicherzustellen, dass ein Jahresabschluss erstellt werden kann, der keine Abweichungen von wesentlicher Bedeutung infolge von Betrug oder Fehlern enthält.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses muss das Managing Board abwägen, ob das Unternehmen in der Lage ist, seine Aktivitäten dauerhaft fortzusetzen. Aufgrund der genannten Berichterstattungsgrundsätze muss das Managing Board den Jahresabschluss auf der Grundlage der Fortführungsannahme erstellen, es sei denn, das Managing Board beabsichtigt, die Gesellschaft zu liquidieren oder die Geschäftstätigkeit einzustellen oder wenn eine Beendigung die einzig realistische Alternative ist. Das Managing Board muss Ereignisse und Umstände, durch die berechnete Zweifel entstehen können, ob das Unternehmen seine Geschäftstätigkeit dauerhaft fortsetzen kann, im Jahresabschluss erläutern.

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

Unsere Verantwortlichkeit besteht darin, einen Prüfungsauftrag so zu planen und auszuführen, dass wir mit unseren Tätigkeiten ausreichende und geeignete Prüfungsinformationen für das von uns abzugebende Urteil erhalten. Unser Ziel ist es, angemessene Sicherheit bezüglich der Frage zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes Abweichungen von wesentlicher Bedeutung infolge von Betrug oder Fehlern enthält, und einen



Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Urteil über den Jahresabschluss enthält. Ein angemessenes Maß an Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber nicht ein absolutes Maß an Sicherheit, sodass es möglich ist, dass wir bei unserer Prüfung nicht alle Abweichungen von wesentlicher Bedeutung feststellen. Abweichungen können als Folge von Betrug oder Fehlern entstehen und sind wesentlich, wenn angemessenerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie – einzeln oder zusammen – die wirtschaftlichen Entscheidungen, die Nutzer auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses treffen mögen, beeinflussen können.

Die Materialität beeinflusst Art, zeitliche Planung und Umfang unserer Prüfungsarbeiten sowie die Evaluierung der Auswirkung von festgestellten Abweichungen auf unser Urteil.

Eine nähere Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten ist im Anhang unseres Prüfungsvermerks enthalten.

Utrecht, 8 May 2023

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Im Original unterzeichnet von:

Drs. T.M.B. van de Lagemaat RA

### **Anlage zu unserem Prüfungsbericht betreffend den Jahresabschluss 2022 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 Abschlussprüfer 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 Fortführungsannahme 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.



## Satzungsgemäße Bestimmungen über die Gewinn- und Verlust-Verwendung

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

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

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

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

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



---

## Impressum

### *Herausgeber*

BPD Europe B.V.

### *Veröffentlichung*

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

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

### *Realisierung*

Volta\_thinks\_visual, Utrecht

### *Bekanntgabe*

Nach ihrer Feststellung werden der Jahresabschluss 2022, der Lagebericht und die sonstigen Informationen beim Handelsregister der Industrie- und Handelskammer unter der Nummer 08024283 hinterlegt.



Zweiblick, Nürnberg



De Nieuwe Defensie, Utrecht



DU! Unterbilk, Düsseldorf



World Food Center, Ede