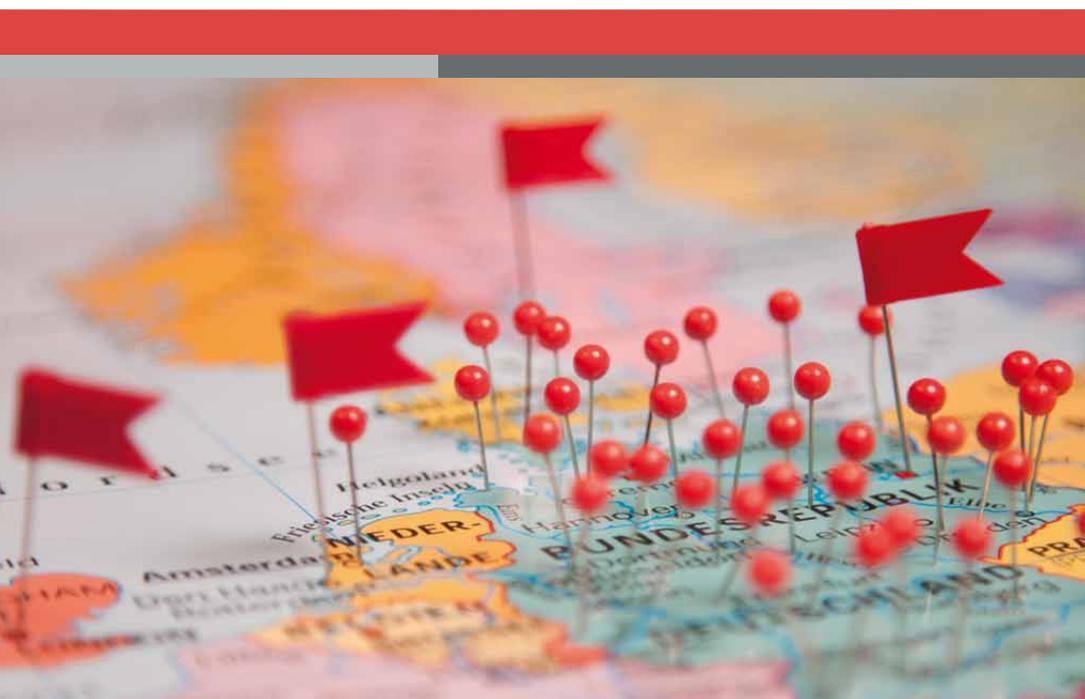




Jahresabschluss 2011

der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH







Jahresabschluss 2011

(Auszug)



Lagebericht und Konzernlagebericht

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Darstellung der gesamt- und branchenwirtschaftlichen Entwicklung

Positive binnenwirtschaftliche Entwicklung trotz weltweitem Konjunkturabschwung

2011 war trotz der sich im Jahresverlauf erheblich verschlechternden globalen Rahmenbedingungen ein erfolgreiches Jahr für die deutsche Wirtschaft. Mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 3,0% nahm Deutschland eine positive Sonderstellung im Kreis der EU-Länder ein. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte 2011 mit durchschnittlich ca. 41,04 Mio. einen neuen Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Erwerbstätigkeit damit um rd. 535.000 Personen bzw. 1,3%. Die damit verbundene gute Binnenkonjunktur konnte die zunehmende Abschwächung von Wachstumsimpulsen der Exportwirtschaft abfedern. Die Konsumausgaben erhöhten sich 2011 um rd. 1,2% (nach DIHK). Zum wirtschaftlichen Aufschwung trugen 2011 noch spürbar die auslaufenden staatlichen Konjunkturprogramme bei, wovon insbesondere die deutsche Bauindustrie profitierte.

Der private Konsum und der merklich anziehende Wohnungsbau dürften auch 2012 entscheidende Konjunkturstützen bleiben. Dennoch wird für 2012 nur noch ein geringes Wirtschaftswachstum um ca. 0,5% prognostiziert. Die Volatilität der Prognosen ist aufgrund unsicherer Rahmenbedingungen ausgesprochen hoch. Risiken ergeben sich aus der ungelösten Euro- und Staatsschuldenkrise, der Unruhe an den Kapitalmärkten und der Eintrübung des Finanzierungsumfeldes.

Immobilienmärkte leiden unter unsicheren Finanzmarktbedingungen – der deutsche Immobilienmarkt gilt dabei jedoch als der sichere Hafen

Als Konsequenzen für die Immobilienmärkte drohen daraus vor allem Schwierigkeiten bei Refinanzierungen von Darlehen und Preisabschläge für risikobehaftete Immobilien. Andererseits ergeben sich aus dem aktuellen Marktumfeld erhebliche Chancen für den deutschen Immobilienmarkt. Als sicher geltender Anlegerhafen wird Deutschland weiterhin hohe Kapitalzuflüsse verzeichnen. Bei gleichzeitig anhaltend niedrigem Zinsniveau und latent hohen Inflationsängsten werden deutsche Immobilien bei in- wie ausländischen Investoren auch 2012 hoch im Kurs stehen. Deutschland wird derzeit von Investoren als einer der attraktivsten europäischen Märkte eingeschätzt.

Dabei kann an eine sehr positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte im Jahr 2011 angeknüpft werden. Sowohl die Umsätze auf den Grundstücks- und Investmentmärkten zogen 2011 im Vorjahresvergleich deutlich an, als auch in vielen Teilmärkten die Vermietungsumsätze, die erzielbaren Mieten und die Kapitalisierungsfaktoren.

Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich mit ca. 23,5 Mrd. € im Vorjahresvergleich um ca. 20% erhöht (BNP). Nachfrageschwerpunkt waren weiterhin Core-Produkte. Vor allem eigenkapitalstarke Investoren sind bestrebt, einen höheren Kapitalanteil in Immobilien zu investieren. Ertragssicherheit ist dabei wichtiger als Renditemaximierung. Das gilt für in- wie ausländische Anleger. Auf Letztere entfiel 2011 bereits wieder über ein Drittel des gesamten

Transaktionsvolumens. Die starke Fokussierung der Anleger auf das Core-Segment hat den Druck auf die erzielbaren Renditen in Spitzenlagen weiter erhöht. Die Renditeschere zu Immobilien in B- und Randlagen hat sich damit weiter geöffnet, da hier die Renditen bestenfalls stabil blieben, in einigen Regionen auch nachgaben.



Starke Nachfrage nach Wohnimmobilien

Die Renaissance des deutschen Wohnimmobilienmarktes als einer der auch im internationalen Vergleich attraktivsten Anlagemärkte setzte sich 2011 fort. Die zunehmende Fokussierung der Investoren auf dieses Marktsegment resultiert vor allem aus der hohen Ertragsicherheit. Die Wohnungsmieten sind deutschlandweit fast überall zumindest stabil. In Wachstumsregionen wurden in den letzten Jahren deutlich anziehende Wohnungsmieten beobachtet, deren Wachstumsraten sogar häufig über den Inflationsraten lagen.

Durch die anziehende Wohnungsneubautätigkeit erhöht sich das Angebot sowohl für den Miet- als auch den Käufermarkt. Dennoch bleibt der Umfang der Wohnungsfertigstellungen auch kurz- und mittelfristig zu gering, um den wachsenden Wohnungsbedarf in vielen Regionen zu decken. Die vor allem in den Wachstumszentren bestehende Angebotslücke kann auf Sicht kaum geschlossen werden. Auch in den nächsten Jahren

wird deshalb hier ein Anziehen der Mieten erwartet, das sich nicht nur auf die guten Wohnlagen, sondern auch auf mittlere und einfache Lagen erstreckt.

Das Transaktionsvolumen durch den Verkauf von Wohnimmobilienportfolios erreichte 2011 mit ca. 5,7 Mrd. € (2010: 3,1 Mrd. € nach JLL) ein Dreijahreshoch. Mit ca. 150.000 WE wurden 2011 in den von JLL erfassten Wohnportfoliodeals fast dreimal so viele Wohneinheiten wie im Vorjahr gehandelt. Der größte deutsche Markt war dabei wiederum Berlin, auf den ca. 45% des gesamten Transaktionsvolumens entfiel.

Auch für 2012 wird ein zumindest ähnlich hohes Transaktionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt erwartet. Wohnimmobilienpreise sollen laut Einschätzung von DZ Bank Research auch 2012 um 2 bis 3% steigen. Die anziehende Nachfrage- und Preisentwicklung bei Wohninvestments wirkt sich positiv auf die Vermarktungschancen sowie mittel- und langfristig auch auf die Verkehrswerte der Wohnungsbestände im BIH-Portfolio aus. Das gilt insbesondere für die Wohnimmobilien in der Region Berlin.

Handelsimmobilien überholen Büros im Investoreninteresse

Auf dem gewerblichen deutschen Investmentmarkt erlebten Einzelhandelsimmobilien in der jüngsten Vergangenheit den kräftigsten Nachfrageschub. Zunehmend haben sie Büroobjekte als stärkste, am meisten nachgefragte Investmentklasse abgelöst. Hintergrund dafür ist vor allem die mittel- und langfristig überdurchschnittlich hohe Ertragsstabilität moderner Handelsimmobilien in guten Lagen bei meist sehr geringen Leerstands- und Mietausfallrisiken. 2011 entfiel fast die Hälfte (45%) des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien auf Einzelhandelsobjekte. Dabei waren Shopping-Center das

gefragteste Segment, auf das bis 45 % des Anlagevolumens für deutsche Einzelhandelsinvestmentobjekte entfielen (nach JLL). Es folgten Geschäfts- und Warenhäuser (30 bis 35 %) sowie Fachmärkte (15 bis 20 %). Auf Supermärkte/Discounter entfielen dagegen nur weniger als 5 % des Umsatzvolumens dieses Teilmarktes.

Die gute Nachfrage nach Ladenflächen beruhte 2011 sowohl auf einem deutlichen Wachstum des privaten Verbrauchs als auch auf einem starken Expansionsdrang in- und ausländischer Handelsketten. 2011 wuchs der Einzelhandelsumsatz nominal um ca. 2,8 % auf rd. 413 Mrd. €. Das war das stärkste Umsatzplus seit 1994. Die Zahl der Neuvermietungen von Ladengeschäften war deutlich höher als im Vorjahr. Nach Erhebungen von JLL nahm sie 2011 um rd. 5 % im Vergleich zum Vorjahr zu (Stand: Ende 3. Quartal 2011). Allerdings konzentrierte sich der Nachfrageboom auf erstklassige Standorte sowie etablierte Einkaufszentren. Deshalb war auch fast ausschließlich hier ein Anziehen der Einzelhandelsmieten zu beobachten. In B-Lagen blieb das Mietniveau weitgehend stabil, in Randlagen war es sogar rückläufig. Der sich weiter verschärfende Wettbewerbsdruck aufgrund der ungebrochen hohen Innovationsdynamik im Einzelhandelssegment spiegelt sich demzufolge in peripheren Lagen nicht nur in Mietabschlägen, sondern zunehmend auch im Leerstand nicht mehr marktgerechter Einzelhandelsobjekte wider.

Von der positiven Entwicklung der Einzelhandelsmärkte profitieren insbesondere die größeren Retailimmobilien aus dem BIH-Portfolio wie Shopping-Center und Fachmarktzentren in integrierten Lagen. Andererseits besteht für eine wachsende Anzahl von Discount- und Supermärkten aus dem BIH-Portfolio die Notwendigkeit zur Anpassung der Objektstrukturen, um den Marktanforderungen besser gerecht zu werden und die Vermarktungschancen zu verbessern.

Die Performance der deutschen Büromärkte hat sich 2011 deutlich verbessert. Die Büroflächenumsätze erhöhten sich im Vorjahresvergleich um durchschnittlich rd. 13 % (DIP), die Büromieten zogen vor allem in Citylagen leicht um rd. 1 bis 3 % an (DIP, JLL). Aufgrund der positiven Nettoabsorption und einer nur moderaten, rückläufigen Neubauproduktion war auch ein Abbau der Büroleerstände um rd. 7 % zu verzeichnen. Allerdings verharrt der Leerstandssockel auf einem relativ hohen Niveau. Rund 9,5 % des Büroflächenbestandes sind derzeit in Deutschland ungenutzt (DIP, JLL). Die Chancen für ein Anziehen der Büromieten für Bestandsflächen bleiben deshalb insbesondere in mittleren und einfachen Lagen gering.

Der Marktanteil der Büroobjekte am Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt reduzierte sich 2011 auf ca. 30 % (2010: ca. 40 %, nach JLL). Die Nachfrage der Investoren konzentriert sich weiterhin auf Core-Produkte. Bestandsobjekte außerhalb der Citylagen können, wenn überhaupt, nur mit erheblichen Risikoabschlägen auf dem Investmentmarkt platziert werden.

Der Nachfrageschub nach Büroflächen trägt zur tendenziellen Verbesserung der Vermarktungschancen und Kapitalwerte der Büroobjekte im BIH-Portfolio in guten Lagen bei. Das betrifft insbesondere die Büroimmobilien in den größten deutschen Bürozentren wie in Berlin, aber auch in B-Städten wie Bonn und Nürnberg.

Logistikimmobilien profitierten vom bisherigen Wirtschaftswachstum

Auf dem deutschen Logistikmarkt konnten 2011 Rekordumsätze erzielt werden. Mit einem Umsatzvolumen von ca. 220 Mrd. € wurde sogar das Rekordergebnis aus dem Jahr 2008 mit ca. 218 Mrd. € übertroffen. Der wachsende Bedarf an Lager- und Logistikflächen spiegelt sich in einer neuen Bestmarke

beim Flächenumsatz wider. 2011 wurden über 5 Mio. m² Lager- und Logistikflächen neu vermietet (einschließlich Eigennutzerabsorption) und damit über ein Viertel mehr als im Vorjahr. Der größte Teil des Flächenumsatzes (fast zwei Drittel) entfiel jedoch auf Neubauten bzw. Projektentwicklungen. Während die Spitzenmieten bei Neuvermietungen im Jahresverlauf leicht stiegen, blieben die Mieten für Bestandsobjekte weitgehend stabil. Aufgrund der starken Nachfragekonzentration auf neue Logistikflächen haben sich die Vermarktungschancen für ältere Bestandsobjekte deshalb trotz der erzielten Rekordumsätze nicht grundlegend verbessert. Im Jahr 2012 muss aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Abkühlung von einem Rückgang der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen ausgegangen werden.

Logistikobjekte haben ebenso wie Hotels, Seniorenimmobilien und andere Spezialimmobilien in den letzten beiden Jahren als renditeerhöhende Beimischung im Portfolio sowohl institutioneller als auch privater Investoren wieder an Bedeutung gewonnen, auch wenn das absolute Marktvolumen dieser Teilmärkte deutlich kleiner als bei Einzelhandels- und Büroimmobilien ist. 2011 entfielen rd. 15% des Transaktionsvolumens



auf dem deutschen Investmentmarkt (ca. 3,5 Mrd. €) auf das Spezialimmobiliensegment.

Die Vermarktungschancen von Bestandsobjekten aus diesen Teilmärkten haben sich jedoch nur dann erhöht, wenn sie dem anspruchsvollen Anforderungsprofil der Investoren weitgehend entsprechen. Vorrangig werden auch in diesen Teilmärkten neu errichtete Objekte in guten Lagen mit bonitätsstarken Betreibern gesucht. Bei älteren Spezialimmobilien mit unattraktiven Objektstrukturen und Ausstattungen müssen in den kommenden Jahren dagegen weiter wachsende Wertabschläge im Verkaufsfall kalkuliert werden. Beim Auslaufen der meist langfristigen Mietverträge für Spezialimmobilien aus dem BIH-Portfolio sind deshalb erhebliche Investitionen zur Revitalisierung und Verbesserung der Vermarktungschancen dieser Objekte notwendig.

Tätigkeiten, Entwicklung sowie weitere wichtige Vorgänge der Unternehmensgruppe im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum umfasste die Unternehmensgruppe der BIH im Wesentlichen die Kerngesellschaften BIH Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) als Holding der Gruppe sowie die operativ am Markt tätigen Gesellschaften ARWOBAU GmbH (ARWOBAU) und Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH (IBV). Daneben gehörten zu diesem Kreis die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i.L. (Bavaria, seit 01.03.2005 in Liquidation), die Immobilien- und Baumanagement der BIH-Gruppe GmbH, Berlin (IBG) sowie die LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV).

Die BIH-Gruppe umfasste per 31.12.2011 165 (Vorjahr: 168) Gesellschaften und Beteiligungen in unterschiedlichen Rechtsformen. Von diesen 165 Gesellschaften wurden 8 (Vorjahr: 9) Gesellschaften konsolidiert, dar-

unter die vorgenannten Kerngesellschaften sowie die BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L. (BIH GEG) und die Bavaria Projektentwicklung GmbH. Die Bavaria Gewährleistungs GmbH wurde zum 01. 01. 2011 auf die Bavaria Projektentwicklung GmbH verschmolzen.

130 (Vorjahr: 131) Gesellschaften sind Fondsgesellschaften und deren Beteiligungsgesellschaften. Die verbleibenden 27 (Vorjahr: 28) Gesellschaften sind überwiegend den sogenannten „Abwicklungsgesellschaften“ zuzurechnen. Unter diesem Begriff ist die historisch gewachsene Struktur von Objektgesellschaften zu verstehen, an denen die BIH direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt war und die schon bisher nicht konsolidiert wurden. Bei den Abwicklungsgesellschaften handelt es sich inzwischen mehrheitlich um leere Gesellschaften, sodass auch im laufenden Geschäftsjahr weiter an der Auflösung dieser Gesellschaften gearbeitet wird.

Unternehmensverträge

Die BIH hat mit den Tochtergesellschaften ARWOBAU und IBV Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die Verträge wurden im Dezember 2011 ins Handelsregister eingetragen und entfalten ihre Wirkung erstmalig für das Geschäftsjahr 2011.

Cash-Management

Die BIH GmbH steuert die gesamte Liquidität einschließlich der Anlagepolitik für alle Gesellschaften der Gruppe und unterstützt die Fondsgeschäftsführung im Bereich des Darlehensmanagements sowie der Liquiditätsverwaltung für die Fondsgesellschaften. Die BIH GmbH hat in diesem Zusammenhang einen Cash-Pooling- sowie Dienstleistungsvertrag mit den wesentlichen Konzerngesellschaften abgeschlossen. Im Jahr 2011 wurde der Cash-Pooling-Vertrag in der Weise er-



weitert, dass die BIH auch aktiv Entleihungen aus dem Cash-Pooling vornehmen kann. Die Werthaltigkeit der Rückzahlungsansprüche der Cash-Pooling-Teilnehmer wird in einem solchen Fall quartalsweise durch einen Wirtschaftsprüfer bestätigt. Die BIH hat von dieser Möglichkeit im Geschäftsjahr 2011 keinen Gebrauch gemacht. Das Cash-Pooling umfasst neben der BIH nunmehr neun teilnehmende Gesellschaften.

Im Bereich der Darlehensverwaltung für die betreuten Fondsgesellschaften wurden im Jahr 2011 deutliche Reduzierungen des Darlehensbestandes durch Sondertilgungen und Abverkäufe von Objekten realisiert (Darlehensvolumen 31.12.2010: 4.978,2 Mio. €; per 31.12.2011: 4.647,5 Mio. €). Für das verbleibende Darlehensportfolio wurde die 2010 entwickelte Zinsstrategie umgesetzt. Dabei wurden umfassende Zinssicherungsinstrumente (SWAP- und CAP-Transaktionen) für die bestehenden variablen bzw. bis Ende 2014 auf variabel umzustellenden Darlehen abgeschlossen. Die letzten Zinssicherungen laufen bis 2019.

Im Jahr 2011 hat die BIH ihre freie Liquidität teilweise in erstklassig besicherte Ausleihungen und kurzfristige Darlehen (31.12.2011: 109,7 Mio. €) an verschiedene von ihr gemanagte und überwiegend von ihrem Gesellschafter, dem Land Berlin, gehaltene Fonds,

in Tages- und Festgelder sowie kurzläufige Wertpapiere (31.12.2011: 132,7 Mio. €) investiert. Für die Fondsgesellschaften wurde die Liquidität analog in Tages- und Termingeld sowie in Wertpapieren in dem Umfang angelegt, dass die laufende Liquidität der Fondsgesellschaften zu jeder Zeit sichergestellt war. Alle Anlagen sind kurzfristig auflösbar bzw. refinanzierungsfähig, sodass die Mittel im Wesentlichen jederzeit einsetzbar waren. Bei der Anlage bei Banken sowie in Wertpapieren wird die Anlagerichtlinie der BIH GmbH beachtet, die ein Mindestrating der Kontrahenten von „A“ (nach Standard & Poors „long term“) verlangt sowie Anlagen in definierten Ausschlussstaaten untersagt. Die Anlagerichtlinien werden laufend überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. Die Wertpapiere werden im Rahmen eines Vermögensverwaltungsvertrages von einer deutschen Großbank unter Beachtung der vorgenannten Anlagerichtlinien verwaltet.

Tätigkeiten der Konzerngesellschaften

Die **BIH** managt mit ihren Unternehmen das Immobilienportfolio von 32 geschlossenen Immobilienfonds.

Im Fokus der Unternehmensstrategie der Holding steht die Wertstabilisierung und Wertsteigerung des Immobilienbestandes und der Fonds durch Cashflow-Optimierung, laufende Ergebnis- und Performanceoptimierung, ertrags- und renditeorientierte Investitionen sowie Veräußerungen zum optimalen Zeitpunkt. Die BIH verfügte zum 01.01.2011 über 48 Stellen (produktive Mitarbeiterkapazitäten; 01.01.2011: 33). Der Zuwachs erfolgte nahezu vollständig durch Abordnung von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern aus anderen Konzerngesellschaften im Rahmen der Zusammenführung des Finanzierungsbereiches in der Holding.

Daneben bleibt es unverändertes Ziel, die Anzahl der nicht operativ tätigen Abwicklungs-

gesellschaften zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2011 konnte eine weitere (Vorjahr: 4) Gesellschaft im Wege der Auflösung aus dem Konzernverbund herausgelöst werden. Im laufenden Geschäftsjahr wird weiterhin daran gearbeitet, die Anzahl dieser Gesellschaften – nunmehr weitestgehend unabhängig von konzernfremden Dritten – zu reduzieren.

Die **ARWOBAU** bietet das komplette Real-Estate-Asset-Management für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die auf Assetklassen spezialisierten Teams aus den Bereichen Asset Management und Property Management sowie aus der Wohnungseigentumsverwaltung managen bundesweit mehr als 50.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien. Neben den klassischen Leistungen des Asset- und Property Managements und der Vermietung steuert die Gesellschaft u. a. strukturierte Verkaufsprozesse für Teilportfolien der Fonds und investive Maßnahmen. Ergänzend werden im Rahmen dynamischer Reporting-Prozesse Berichte zu den Portfolios an Auftraggeber und Garanten erstellt. Von Corporate-Service Centern werden darüber hinaus im Rahmen von diversen Geschäftsbesorgungsverträgen Dienstleistungen für alle wesentlichen Gesellschaften der BIH Berliner Immobilien Holding (BIH) erbracht.

Die **ARWOBAU** hat das Geschäftsjahr 2011 trotz weiterer vertragsmäßiger Preisreduzierungen im Bereich des Property Managements mit einem Jahresüberschuss von 2,0 Mio. € (vor Ergebnisabführung) beenden können. Maßgeblich zu dem Ergebnis beigetragen haben Vermietungserfolge im Bereich der Gewerbeimmobilien, denen Vorsorgeaufwendungen für die weiter auf niedrigem Preisniveau bestehenden Verwalterhonorarverträge gegenüberstanden.

Das Vorjahresergebnis war mit insgesamt 5,1 Mio. € aus Sonderbelastungen im Rahmen des Abschlusses eines Sozialplans sowie aus Umsatzsteuernachzahlungen belastet.

Die Anzahl der produktiven Mitarbeiterkapazitäten veränderte sich in der ARWOBAU im Laufe des Jahres 2011 nur geringfügig auf 267 zum 01.01.2012 (Vorjahr: 266). Dabei wurde jedoch das Fondsrechnungswesen inhaltlich und personell aus der IBV übernommen und in das Konzernrechnungswesen integriert.

Die **IBV** ist ein Dienstleistungsunternehmen, das auf dem Markt für geschlossene Immobilienfonds tätig ist.

Der Bereich Fondsmanagement der Gesellschaft verwaltete per 31.12.2011 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,7 Mrd. € und einem Eigenkapitalvolumen von rund 3,3 Mrd. €. Es wurden per 31.12.2011 rd. 77.000 Zeichnungen von rd. 13.150 Zeichnern betreut.

Das Kerngeschäft der IBV sind das Management und die Administration von geschlossenen Immobilienfonds. Innerhalb der Gesellschaft besteht eine fondsbezogene Teamorganisation, die die Funktion der Fonds-Geschäftsführung, des Fonds-Managements und -controllings sowie die Eigentümerfunktion in Bezug auf die Fondsimmobilen wahrnimmt. Zudem ist – fondsübergreifend – eine kundenorientierte Zeichnerbetreuung etabliert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die IBV einen Jahresüberschuss von 4,1 Mio. € (vor Ergebnisabführung), der durch Rückstellungsaufösungen (0,6 Mio. €) aufgrund des Wegfalls von Risiken beeinflusst wurde. Im Rahmen von Organisationsveränderungen im Konzern konnte die Anzahl der produktiven Mitarbeiterkapazitäten von 35 (01.01.2011) auf 26 (01.01.2012) weiter verringert werden.

Weiterhin erfolgreich entwickelte sich die Abarbeitung der vielfältigen Gewährleistungsverpflichtungen der BIH-Gruppe. Bei der **Bavaria** verringerte sich im abgeschlosse-

nen Geschäftsjahr die Anzahl der aktiv zu bearbeitenden Objekte von 23 auf 14. Das verbliebene Gewährleistungsvolumen aus dem ehemaligen Bauträger- und Entwicklungs- bzw. Generalübernehmergeschäft wird auf ca. 10,0 Mio. € eingeschätzt. Das verbleibende Risiko der maximalen Inanspruchnahme (vor Berücksichtigung von Regressen gegen Subunternehmer, Inanspruchnahmen von Bürgen, Kostenerstattungen) beträgt ca. 17 Mio. €. Die Risiken wurden bewertet und mit Abschirmungsmitteln des Landes bilanziell dotiert.

Die Bavaria befindet sich seit 01.03.2005 in Liquidation. Gleichzeitig wurde sukzessive die Organisationsgröße der Gesellschaft deutlich angepasst, sodass am 01.01.2012 nur noch fünf Mitarbeiterkapazitäten benötigt wurden (01.01.2011: 7). Die Bavaria soll zum 31.12.2012 vollständig entoperationalisiert sein. Die verbliebenen Aufgabenstellungen sollen dann von anderen Konzerneinheiten zum Abschluss gebracht werden.

Aufgrund von geschlossenen Vergleichen oder ergangenen Gerichtsurteilen konnte die Bavaria in Vorjahren gebildete Rückstellungen in erheblichem Umfang auflösen. Insbesondere Rückstellungsaufösungen für Gewährleistungs- und Rechtsrisiken führten zu einem Jahresüberschuss von 15,3 Mio. €.

Die Bavaria hält zu Beginn des Jahres 2012 Beteiligungen an acht Abwicklungsgesellschaften, wovon über das Vermögen von zwei dieser Abwicklungsgesellschaften das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und sich zwei dieser Abwicklungsgesellschaften in Liquidation befinden. In 2011 konnte eine Beteiligung an einer Abwicklungsgesellschaft verkauft werden. Die Liquidation einer weiteren Abwicklungsgesellschaft wurde beendet.

Die **IBG** fungiert aufgrund der lang laufenden Garantieverträge überwiegend als juristisches Vehikel für die Garanten- und Stillhalterfunktion

im Zusammenhang mit dem Fonds-Altgeschäft, die Holdingfunktion für verbliebene Beteiligungsgesellschaften sowie für das Vertragsmanagement für verbliebene rechtliche Verpflichtungen, insbesondere aus der Detailvereinbarung. Zum 01.01.2012 waren keine produktiven Mitarbeiterkapazitäten mehr in der Gesellschaft vorhanden (01.01.2011: 1).

Die LPFV hat Ende des Jahres 2000 von der IBG bzw. deren damaligen Tochter- bzw. Enkelgesellschaften insbesondere die nachfolgenden Risiken mit schuldrechtlicher Wirkung – ohne das Außenverhältnis zu berühren – übernommen: Generalmiet- und Mietgarantieverträge nebst den sich daraus ergebenden Nebenverpflichtungen, Finanzierungskonditionengarantien, Höchstpreisgarantien, Wertpapierertragsgarantien, Vereinbarungen über die Gewährung von Annuitätenhilfen, Ausschüttungssicherstellung von Fonds, Bedienung von Anteilsandienungsrechten, Prospekthaftung, Geschäftsführerhaftung von Fondsgesellschaften, Sanierungsaufwand für bestimmte Objekte sowie sonstige mit dem Vertrieb von Immobilien und Fonds zusammenhängende Risiken.

Die LPFV hat zum 31.12.2011 ihre operative Tätigkeit vollständig eingestellt und beschäftigt keine Mitarbeiter mehr (01.01.2011: 25 Vollzeitkapazitäten).

Detailvereinbarung mit dem Land Berlin über die Abschirmung wesentlicher Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft

Das Land Berlin hat mit der BIH und weiteren Unternehmen im Konzern in 2002 eine Vereinbarung („Detailvereinbarung“, DetV) über die Abschirmung von wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft abgeschlossen, die im Jahr 2004 mit einer Zuständigkeits- und Verfahrensordnung (ZuVO) ergänzt wurde. Dadurch ist der Konzern vom Land Berlin gegen die wesentlichen

Haftungsrisiken aus den abgegebenen Fondsgarantien abgesichert.

Neben den geschäftstypischen Risiken der BIH-Gruppe und den bereits etablierten und in den Vorjahren weiter entwickelten Maßnahmen des aktiven Risiko-Managements kommt der tatsächlichen Durchführung der mit dem Land Berlin geschlossenen Absicherungsvereinbarung entsprechend ihrem Sinn und Zweck eine erhebliche Bedeutung zu. Die Auswirkungen der Detailvereinbarung auf die Bewertung im Rahmen des Jahresabschlusses sind im Anhang beschrieben.

Privatisierungsverfahren

Das vom Land Berlin Ende 2008 eröffnete Verkaufsverfahren für die BIH-Gruppe wurde nach einer Aussetzung zum Ende des zweiten Quartals 2009 im Laufe des Jahres 2010 fortgesetzt. Nach umfangreichen Verhandlungen im Laufe des Jahres 2010 hat sich der Senat des Landes Berlin Anfang 2011 entschlossen, das Verkaufsverfahren auszusetzen.

B. Darstellung der Lage



Vermögens- und Finanzlage

Der **BIH-Konzern** zeigt per 31. 12. 2011 eine Bilanzsumme von 853,7 Mio. € (Vorjahresstichtag: 874,6 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen sowie Rückstellungen für Abrechnungsrisiken bestehen zum Abschlussstichtag Ansprüche gegen das Land Berlin in Höhe von 272,2 Mio. € (Vorjahresstichtag: 157,9 Mio. €). Diese betreffen im Wesentlichen die Erfüllungsübernahme (269,3 Mio. €; Vorjahresstichtag: 154,8 Mio. €) sowie die Buchwertgarantie gemäß DetV (2,9 Mio. €; Vorjahresstichtag: 3,1 Mio. €).

Das Eigenkapital beträgt unter Berücksichtigung von passivischen Unterschiedsbeträgen zum 31. 12. 2011 213,3 Mio. € (Vorjahresstichtag: 199,1 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem um die Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge (3,7 Mio. €) bereinigten Konzernjahresergebnis in Höhe von 14,2 Mio. €.

Die Bilanzsumme der **BIH GmbH** als Einzelgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 124,6 Mio. € bzw. 24,9% auf 375,7 Mio. € verringert. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf eine Nettorückzahlung mittel- und langfristiger Ausleihungen an Fondsgesellschaften sowie eine Konzerngesellschaft (-134,1 Mio. €) zurückzuführen. Gleichzeitig ist im Stichtagsvergleich ein An-

stieg der Forderungen aus kurzfristigen Darlehen an Fonds- und Konzerngesellschaften (+ 6,8 Mio. €) zu verzeichnen. Am Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über Bankguthaben und kurzfristige Wertpapiere in Höhe von 137,3 Mio. € (Vorjahresstichtag: 132,2 Mio. €). Auf der Passivseite bewirkten insbesondere die Auszahlung fälliger Fondsvergleichsmittel (- 37,3 Mio. €), die Rückzahlung von verzinslich überlassenen, vorübergehend nicht benötigten liquiden Mitteln an eine Fondsgesellschaft (-50,0 Mio. €) sowie die Erfüllung von Einzahlungsverpflichtungen zur Stärkung des Eigenkapitals einer Konzerngesellschaft (-21,7 Mio. €) einen Rückgang der Bilanzsumme. Die im Rahmen des Cash-Pooling mit neun Konzerngesellschaften auf die BIH GmbH übertragenen frei verfügbaren Mittel entwickelten sich im Berichtsjahr rückläufig, sodass sich die resultierenden Verbindlichkeiten entsprechend verminderten (-20,9 Mio. €). Die Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vorrangig das Cash-Pooling (192,2 Mio. €, Vorjahresstichtag: 213,1 Mio. €) sowie noch nicht weitergeleitete verzinsliche Fondsvergleichsmittel (82,0 Mio. €; Vorjahresstichtag: 116,3 Mio. €). Die Fondsvergleichsmittel werden in den Jahren 2012 und 2013 zur Auszahlung fällig und sind durch die BIH GmbH bis dahin mit 4,3% p. a. zu verzinsen.

Im gesamten **BIH-Konzern** belaufen sich die Bankguthaben am 31. 12. 2011 auf 97,2 Mio. € (Vorjahresstichtag: 198,2 Mio. €). Die vom Land Berlin seit dem 01.01.2008 zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinie von höchstens 52,0 Mio. € wurde unverändert im Berichtsjahr und am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen.

Die Zahlungsfähigkeit der BIH GmbH als Einzelgesellschaft sowie des BIH-Konzerns ist unter Berücksichtigung der am Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel sowie der nicht ausgeschöpften Kreditlinie des Landes Berlin gesichert.

Ertragslage

Die BIH GmbH als Einzelgesellschaft erzielte einen Jahresfehlbetrag von 2,4 Mio. € nach einem Jahresüberschuss von 7,3 Mio. € im Vorjahr. Das Jahresergebnis wurde maßgeblich durch die Übernahme des Verlustes der LPFV (6,4 Mio. €) beeinflusst. Dieser Ergebnismrückgang konnte nur teilweise durch die Gewinnabführung (1,0 Mio. €) der IBV aufgrund des im Berichtsjahr abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages kompensiert werden. Das niedrigere Zinsergebnis (2,8 Mio. €; Vorjahr: 4,1 Mio. €) ist hauptsächlich auf verminderte Ausleihungserträge (- 3,7 Mio. €) sowie Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens (1,1 Mio. €) bei erstmals realisierten Wertpapiererträgen von 2,1 Mio. € und rückläufigen Zinsaufwendungen (- 0,8 Mio. €) zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Verzinsung von Guthaben im Rahmen des Cash-Pooling betragen 3,5 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €). Außerdem ist das Ergebnis geprägt durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (4,9 Mio. €) und Wertberichtigungen auf Forderungen (2,5 Mio. €) sowie Aufwendungen aus der Verzinsung der Vergleichssummen gemäß den abgeschlossenen Fondsvergleichen (3,1 Mio. €).

Das Betriebsergebnis ist positiv und hat sich – u. a. aufgrund von geringeren Personalaufwendungen – verbessert.

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr verschlechtert. Ursächlich sind geringere Beteiligungserträge sowie die von den Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010.

Im außerordentlichen Ergebnis werden hauptsächlich die im Zusammenhang mit den Fondsvergleichen entstandenen Aufwendungen und Erträge (- 4,6 Mio. €; Vorjahr: - 6,0 Mio. €) ausgewiesen. Daneben enthielten die Vorjahreszahlen eine Auflösung von Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken im Spreeviertel (+ 26,7 Mio. €) und für Prozessrisiken aus der „SWAP-Klage“ (+ 30,7 Mio. €).

Die Gewinn- und Verlustrechnung der BIH-Gruppe enthält unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Positionen in Höhe von 184,4 Mio. € (Vorjahr: 119,1 Mio. €) aus der Detailvereinbarung sowie den Verträgen vom 28. 12. 2000 (Erfüllungsübernahme). Hiervon entfallen 160,5 Mio. € (Vorjahr: 96,2 Mio. €) auf die IBG, 16,0 Mio. € (Vorjahr: 17,5 Mio. €) auf die ARWOBAU, 5,5 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) auf die Bavaria, 2,3 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) auf die IBV sowie 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) auf die LPFV. Diesen Erträgen stehen korrespondierende Aufwendungen gegenüber. Grundsätzlich bleiben die der Detailvereinbarung mit dem Land Berlin unterliegenden Sachverhalte insgesamt ergebnisneutral.

Nicht abgeschirmt – und damit für den BIH-Konzern ergebniswirksam – sind die laufenden Verwaltungs- und Personalaufwendungen.

Zusammenfassend stellt sich die betriebswirtschaftliche Sicht auf die Ertragslage des BIH-Konzerns in folgender Übersicht dar:

BIH-Konzern	2011	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	164.349	149.605	14.744	9,9
Bestandsveränderungen	-973	-2.610	1.637	-62,7
Materialaufwand	-303.438	-222.172	-81.266	36,6
Sonstige betriebliche Erträge	244.512	219.016	25.496	11,6
Rohergebnis	104.450	143.839	-39.389	-27,4
Personalaufwand	-22.753	-29.091	6.338	-21,8
Abschreibungen	-1.650	-1.811	161	-8,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.524	-101.698	41.174	-40,5
Betriebsergebnis	19.523	11.239	8.284	73,7
Ergebnis aus Finanzanlagen	1.259	7.352	-6.093	-82,9
Zinsergebnis	-2.230	4.572	-6.802	-148,8
Finanzergebnis	-971	11.924	-12.895	-108,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	18.552	23.163	-4.611	-19,9
Außerordentliches Ergebnis	-4.624	51.062	-55.686	-109,1
Ergebnis vor Steuern	13.928	74.225	-60.297	-81,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	191	-1.055	1.246	-118,1
Sonstige Steuern	52	-74	126	-170,3
Ergebnis nach Steuern	14.171	73.096	-58.925	-80,6
Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge	3.739	0	3.739	k.A.
Jahresergebnis	17.910	73.096	-55.186	-75,5

Investitionen

Die Zugänge zum Anlagevermögen (42,2 Mio. €) betreffen mit 37,7 Mio. € die an drei Fondsgesellschaften ausgezahlten mittel- und langfristigen Darlehen. Die bereitgestellten Mittel wurden bei den Fonds zur Ablösung von Immobilienfinanzierungen eingesetzt.

C. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der BIH-Konzern setzt sich sowohl im Rahmen des Tagesgeschäftes als auch bei der Umsetzung von Anforderungen aus der DetV und der ZuVO mit den der Risikoabschirmung unterliegenden „Altrisiken“ aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft auseinander.

Chancen ergeben sich im Rahmen der geschilderten Aufgabenstellungen und der spezifischen Geschäftstätigkeit. Unternehmerisches Handeln der BIH ist gleichzeitig das richtige Handeln im Interesse des Landes. Eine immobilienwirtschaftlich optimale Entscheidung (gleichgültig, ob Vermietung, Investition oder Verkauf betroffen sind) ist gleichbedeutend mit der optimalen Entscheidung für das Land unter dem Gesichtspunkt der Risikoabschirmung und der Schaffung von Mehrwert. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Verringerung der Ansprüche aus den Fonds heraus als auch der eventuellen Inanspruchnahme von dritter Seite im Rahmen von Kreditgarantien. Da das Land Berlin jedoch im Rahmen der Programme zum Fondsanteilerwerb im Durchschnitt mehr als 90 % der Fondsanteile übernommen hat, führt die Inanspruchnahme der Erfüllungsga-

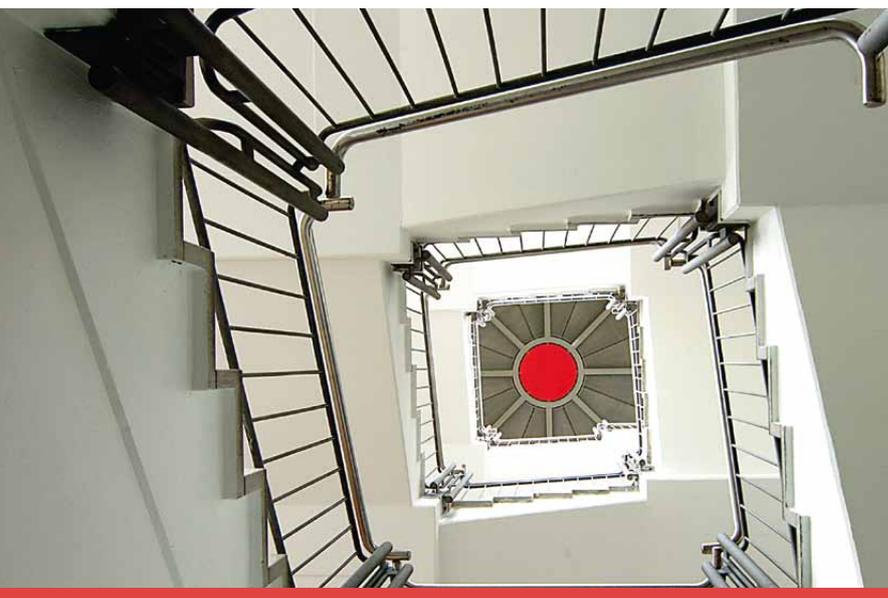
rantien durch die Fondsgesellschaften in der Gesamtsicht nur noch zu einer geringen Belastung des Landesvermögens.

Nach erfolgreicher Umsetzung der Teilschlussbewertung Aktiva (TSBA) und Passiva (TSBP) im Geschäftsjahr 2008 ist die Detailvereinbarung in Bezug auf die Buchwertgarantie gegenstandslos. Die BIH-Gesellschaften tragen nunmehr die Chancen und Risiken der Wertentwicklung der bisher abgeschirmten Aktiva sowie der aufgrund der TSBP zu bildenden Rückstellungen grundsätzlich selbst. Zukünftige Risiken im Rahmen der Erfüllungsübernahme bleiben jedoch weiterhin abgedeckt.

Nachdem in der Vergangenheit der Schwerpunkt der Arbeit in der risikominimierenden Bewirtschaftung und Wertentwicklung der betreuten Immobilienbestände lag, bereitet sich die BIH darauf vor, eine aktivere Rolle als Immobilienunternehmen zu übernehmen, sobald der Anteilsrückerwerb entsprechende Handlungsspielräume eröffnet.

Begleitet wird dieser Prozess durch die permanente Adaption adäquater Risikosteuerungs-, Controlling- und Rechnungswesensysteme, insbesondere unter dem Aspekt einer verbesserten Transparenz, Steuerung und damit letztlich der Risikominimierung.

Die BIH verfügt über ein zentrales Risikomanagementsystem. Marktentwicklungen werden in den einzelnen Segmenten zeitnah beobachtet. Investitionen werden im Rahmen des Portfoliomanagements systematisch analysiert, um die langfristige Ertragskraft der Wohnungen und gewerblichen Objekte sicherzustellen und um Mietpotenziale zu nutzen. Das im Hinblick auf die Abschirmung wirtschaftlich dem Land zuzurechnende Geschäftsrisiko der BIH liegt im Wesentlichen in der Vermietbarkeit der Immobilienbestände und in der zeitnahen und marktgerechten Umsetzung der laufenden Projekte.

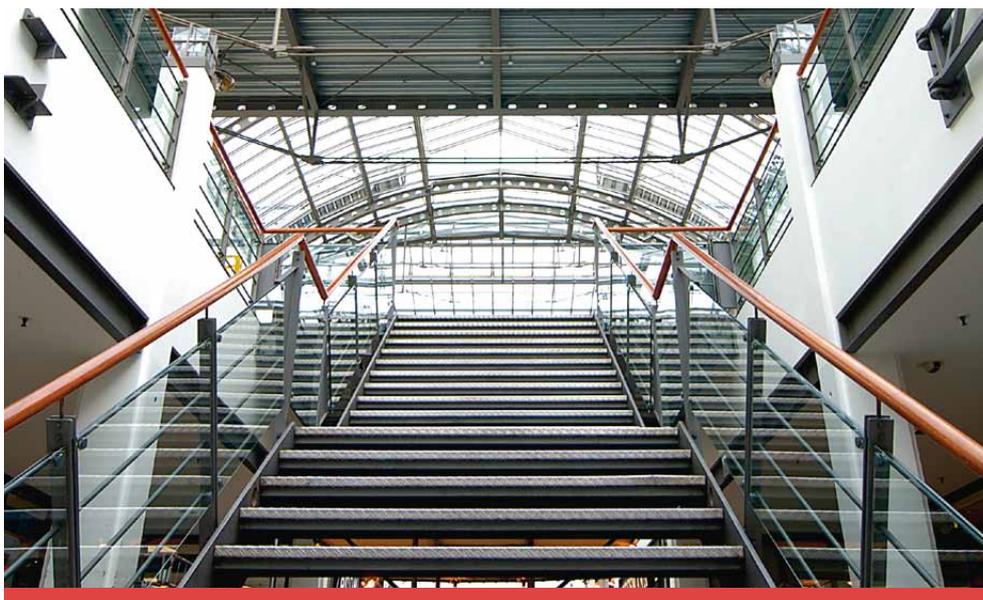


Die regelmäßige Analyse der Ertragswerte, Mietsteigerungspotenziale und Leerstandsrisiken sowie ein konsequentes Forderungscontrolling ermöglichen eine zeitnahe Reaktion auf Veränderungen und Risiken.

Die originär der BIH zuzurechnenden Risiken beschränken sich ansonsten im Wesentlichen auf die Kosten ihres Apparates und ihrer Finanzierung sowie auf nicht abgeschirmte sonstige Haftungsrisiken, für die im Rahmen der Ausgliederung aus der Bankgesellschaft Vorsorge geschaffen wurde. Der BIH-Konzern arbeitet konzentriert daran, diese Risiken weiter zu reduzieren. Insbesondere die Effizienzsteigerung der Prozessabläufe sowohl in den allgemeinen Ablauf- wie auch in den Garantieabwicklungsprozessen und den damit verbundenen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung hat hohe Priorität. Durch diese Maßnahmen wurde es möglich, im abgelaufenen Geschäftsjahr die LPFV vollständig von einem eigenständigen Tagesgeschäft zu befreien und die stark gestrafften Restabläufe in die Prozesse anderer Konzerngesellschaften zu integrieren. Damit konnte die im Konzern benötigte Gesamtzahl an

produktiven Mitarbeiterkapazitäten von 366 zum 01.01.2011 auf nunmehr noch 346 (01.01.2012) gesenkt werden. Auch für die nächsten Jahre wird mit weiter rückläufigen Personalzahlen geplant.

Die dargestellten Risiken sind – soweit nicht anders erwähnt – durch die DetV abgeschirmt. Darüber hinausgehende wesentliche Risiken werden nicht erwartet.



D. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2011

Vorgänge von besonderer Bedeutung, deren Auswirkungen noch nicht im Jahresabschluss erfasst sind, haben sich nach dem 31. 12. 2011 nicht ergeben.

Ausblick/Prognosebericht

Schwerpunkt für das Handeln der BIH-Gruppe wird weiterhin die Optimierung der Bewirtschaftung, der Vermietung, des Forderungsmanagements sowie der Bewirtschaftungskosten sein. Daneben erfolgt die fortlaufende Abwicklung des Fondsrückkaufs, der bereits jetzt sehr weit vorangeschritten ist und sich weiter positiv entwickelt. Die BIH-Gesellschaften bereiten sich darauf vor, im Zuge der voraussichtlich in naher Zukunft abgeschlossenen Rückkäufe zunehmend unternehmerische Handlungsfreiheiten zu gewinnen. Angestrebt werden dabei die Zusammenführung der BIH-Gesellschaften zu einem aktiv am Markt werbenden Immobilienunternehmen sowie die Neustrukturierung der Immobilienbestände im Rahmen einer definierten Portfoliostrategie. Für die konzipierte Neupositionierung des Unternehmens verfügt die Gesellschaft durch die umfangreichen Erfahrungen im umfassenden Management von schwierigen Beständen in überregionalen Lagen über einen wichtigen Wettbewerbsvorteil. Parallel dazu entwickelt die Gesellschaft zusammen mit dem Land Berlin ein Konzept zur Beendigung der Risikoabschirmung der BIH-Gruppe und der Fondsgesellschaften. Im Rahmen dieses Konzeptes ist eine adäquate Kompensation der in der BIH-Gruppe verbleibenden Verpflichtungssituation unerlässlich.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt im Bereich des Darlehensmanagements für die Fondsgesellschaften. In den von der BIH-Gruppe betreuten Fonds wurden per 31.12.2011 Darlehen in einem Volumen von

ca. 2,0 Mrd. € mit kurzfristigen Zinsbindungen finanziert. Bis zum Jahr 2014 kommen weitere rd. 0,6 Mrd. € aus langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen heraus. Dadurch partizipieren die betroffenen Fonds in erheblichem Umfang von dem aktuell niedrigen kurzfristigen Zinsniveau.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktentwicklungen gehen wir von weiter leicht sinkenden kurzfristigen Zinsen aus. Die mittel- bis langfristigen Zinsen werden voraussichtlich stabil bleiben bzw. sich leicht erhöhen.

Um das Risiko steigender Zinsen aus kaufmännischer Vorsicht zu mindern, wurden in 2011 Zinssicherungen mittels SWAP-Kontrakten für ca. 75% des jeweils kurzfristig zinsgebundenen Volumens abgeschlossen. Für weitere 25% des jeweils kurzfristig zinsgebundenen Volumens wurden Absicherungen mittels Zins-Cap abgeschlossen.

Die Zinsentwicklungen werden weiterhin beobachtet und analysiert. Sollten sich erhebliche Abweichungen von den erwarteten und eingeplanten Zinsentwicklungen abzeichnen, werden weitere Zinssicherungsmaßnahmen realisiert. Spätestens Mitte 2012 sind Anschlusszinssicherungen zu prüfen.

Bei erfolgreichem Anteilsrückerwerb können im Garantiebereich zwischen BIH-Gruppe und Fondsgesellschaften erhebliche Effizienzgewinne realisiert werden. Dies wird auch weiterhin für entsprechende Anpassungen der Personalkapazitäten in den betroffenen Gesellschaften genutzt werden können. Weitere Effekte werden aus Objektabgängen sowie organisatorischen Optimierungsprojekten innerhalb der Gruppe erwartet. Für das Geschäftsjahr 2012 plant der Konzern einen Jahresüberschuss von 1,2 Mio. €, der sich in 2013 auf 3,3 Mio. € steigert. Im weiteren Verlauf entwickelt sich das geplante Konzernergebnis stabil positiv.

E. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung der BIH erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26.05.2010 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 05.03.2009 herausgegebenen Fassung (Berliner CGK vom 17.02.2009, inkl. Aktualisierung von Juli.2011) mit Gültigkeit des Gesellschaftsvertrages entsprochen wurde und wird.

Der Bericht der Geschäftsführung vom 02.02.2012 zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) ist als Anlage zu diesem Lagebericht beigefügt.

Berlin, den 29. Februar 2012

Kira Baitalskaia

Roland J. Stauber



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31. 12. 2011		31. 12. 2010
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		340.270,00	920.259,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.390.050,00		1.589.676,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	45.620,00		56.564,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.369.107,71		1.682.259,70
		2.804.777,71	3.328.499,70
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.359.714,42		1.151.146,93
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	219.819,00		0,00
3. Beteiligungen	22.027.854,06		28.922.959,37
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.822.685,44		9.822.685,44
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	31.662.380,00		30.556.070,83
6. Sonstige Ausleihungen	97.730.438,57		237.401.157,67
		162.822.891,49	307.854.020,24
		165.967.939,20	312.102.778,94
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.966.474,34		9.939.487,83
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	633.642,74		474.252,84
3. Andere Vorräte	148.625,16		90.769,32
		9.748.742,24	10.504.509,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.159.352,88		17.883.733,05
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.991.902,47		3.096.160,25
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.950.859,27		16.391.467,65
4. Sonstige Vermögensgegenstände	465.546.833,59		307.292.197,32
		502.648.948,21	344.663.558,27
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		69.740.668,00	0,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		97.186.487,23	198.207.142,47
		679.324.845,68	553.375.210,73
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.391.076,14	9.104.244,21
		853.683.861,02	874.582.233,88
Treuhandvermögen		1.890.985.960,89	1.798.407.117,88
Treuhandvermögen Darlehensforderungen		17.917.800,00	42.089.100,00

PASSIVA	31. 12. 2011		31. 12. 2010
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	99.000.000,00		99.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	11.387.797,90		11.387.797,90
IV. Bilanzgewinn	73.195.477,15		55.285.433,89
		183.633.275,05	165.723.231,79
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		29.668.615,51	33.407.198,61
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.535.890,00		1.595.511,00
2. Steuerrückstellungen	5.193.115,95		6.771.724,88
3. Sonstige Rückstellungen	209.584.963,54		226.074.895,70
		216.313.969,49	234.442.131,58
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		0,27
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.169.253,44		11.358.856,30
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.163.748,42		11.285.864,97
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.113.908,15		13.940.251,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.309.686,75		17.060.314,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	358.866.134,51		373.273.032,85
davon aus Steuern:	381.579,22		
(31.12.2010:	357.553,97)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	656,07		
(31.12.2010:	656,07)		
		414.622.731,27	426.918.320,82
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		9.445.269,70	14.091.351,08
		853.683.861,02	874.582.233,88
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		6.247.900.821,90	6.990.548.801,13
Treuhandverbindlichkeiten		1.890.985.960,89	1.798.407.117,88
Kreditreuhandverbindlichkeiten		17.917.800,00	42.089.100,00

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

	2011	2011	2010
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		164.349.286,04	149.604.900,78
2. Verminderung des Bestands an nicht abgerechneten Leistungen		-973.013,49	-2.609.617,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		244.511.970,68	219.016.361,46
		407.888.243,23	366.011.644,85
4. Materialaufwand, Aufwendungen für bezogene Leistungen		-303.437.978,45	-222.172.205,68
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-19.199.125,89		-24908398,53
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.554.097,85		-4.182.287,00
davon für Altersversorgung: 407.997,67 € (Vorjahr: 482.015,39 €)		-22.753.223,74	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.650.463,49	-1.811.101,14
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-60.523.500,09	-101.697.624,18
8. Erträge aus Beteiligungen		1.138.890,76	7.848.839,03
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0,00	19.117,48
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.072.196,27	8.032.770,86
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.789.938,93	6.536.143,54
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 4.556,53 €)			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-3.951.933,29	-8.529.357,56
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-20.391,63
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-12.019.867,78	-1.964.520,02
davon an verbundene Unternehmen: 123.484,76 € (Vorjahr: 61.507,81 €)			
davon aus Abzinsungen: 98.551,28 € (Vorjahr: 91.033,76 €)			
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		18.552.302,35	23.162.630,02
16. Außerordentliche Erträge		2.309.763,55	58.531.322,76
17. Außerordentliche Aufwendungen		-6.933.311,23	-7.469.118,85
18. Außerordentliches Ergebnis		-4.623.547,68	51.062.203,91
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo)		190.542,48	-1.054.967,99
20. Sonstige Steuern		52.163,01	-73.736,07
21. Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge		3.738.583,10	0,00
22. Konzernjahresüberschuss		17.910.043,26	73.096.129,87
23. Verlustvortrag		55.285.433,89	-17.810.695,98
24. Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)		73.195.477,15	55.285.433,89

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2011

1 Allgemeine Grundsätze

Der Konzernabschluss der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin (BIH GmbH) wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25.05.2009 (BilMoG) und den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt.

Dem Konzernabschluss liegt die nach § 297 Abs. 3 Satz 1 HGB vorgeschriebene Einheits-theorie zugrunde.

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der einheitliche Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2011.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH zum 31.12.2011 sind neben der BIH GmbH die Abschlüsse folgender sieben (Vorjahr: acht) inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der BIH-Gruppe GmbH, Berlin (IBG);
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV);
- ARWOBAU GmbH, Berlin (ARWOBAU);
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH, Berlin (IBV GmbH);
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i.L., Berlin (GEG);
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i.L., Berlin (BOB);

- Bavaria Projektentwicklung GmbH, Berlin (BavP).

Mit Verschmelzungsvertrag vom 19.04.2011 ist die Bavaria Gewährleistungs GmbH (BavG) durch Übergang ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes mit Wirkung zum 01.01.2011 auf die BavP verschmolzen.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die BIH GmbH Wahlrechte genutzt und bei 22 (Vorjahr: 20) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 11 (Vorjahr: 10) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegendem Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von 34.845 T€, ein Eigenkapital von -9.863 T€, Umsatzerlöse von 1.852 T€ und Ergebnisse von -410 T€.

Bei 10 (Vorjahr: 9) Gesellschaften wird das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt, da diese ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung gehalten werden.

Wegen der Beschränkung der Geschäftsausübung aufgrund Insolvenz bzw. Liquidation gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurde eine Gesellschaft (Vorjahr: eine Gesellschaft) nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Von den Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz zwischen 20 % und 50 % werden im Berichtsjahr keine Gesellschaften als assoziierte Unternehmen klassifiziert.

3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf den 31.12.2011 aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV und der GEG entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBABU wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzerngewinnrücklagen umgegliedert.

Bei den Erstkonsolidierungen der in den BIH-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften waren keine stillen Reserven bzw. stillen Lasten aufzudecken, sodass die Unterschiedsbeträge vollständig als Firmenwert aktiviert bzw. als passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung passiviert wurden.

Weitere Konsolidierungen betreffen die Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Haftungsverhältnisse und sonstigen

finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen. Gleichermaßen wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet. Die innerhalb des Konsolidierungskreises mit einer Phasenverschiebung übernommenen Beteiligungserträge werden beim empfangenen Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrages – in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

Auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen wird gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, da sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Risikoabschirmung

Die Bankgesellschaft Berlin AG (BGB; jetzt: Landesbank Berlin Holding AG), die IBAG Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft (jetzt: BIH Berliner Immobilien Holding GmbH) und weitere damalige Tochtergesellschaften der BGB haben am 16.04.2002 mit dem Land Berlin eine **Detailvereinbarung** über die Abschirmung des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft (**DetV**) abgeschlossen.

Mit der im Geschäftsjahr 2008 durchgeführten **Teilschlussbewertung Aktiva (TSBA)** und **Teilschlussbewertung Passiva (TSBP)** wurden die bisherigen aktiven und passiven Bilanzgarantien abgerechnet. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neubewertung der buchwertgarantierten Vermögensgegenstände sowie der durch die passive Buchwertgarantie abgeschirmten Risiken. Die Unternehmen des BIH-Konzerns tragen seitdem grundsätzlich vollständig die Chancen und Risiken der Wertentwicklung der bisher

abgeschirmten Aktiva sowie der aufgrund der TSBP zu bildenden Rückstellungen.

Mit der DetV stellt das Land Berlin die LPFV mit Wirkung ab dem 30.12.2001 im Wege der Erfüllungsübernahme von sämtlichen Verpflichtungen aus der Vereinbarung zwischen der LPFV und der IBG einerseits sowie aus der Rahmenvereinbarung zwischen LPFV, IBG, BOB, ARWOBAU und der IBV andererseits (beide Verträge vom 28.12.2000) frei, soweit diese Verpflichtungen über einen Betrag von € 100 Mio. (Selbstbehalt) hinausgehen. Der Selbstbehalt wurde bis zum 31.12.2003 vollständig verbraucht. Die Erfüllungsübernahme bezieht sich auch auf solche Verpflichtungen, die einen Zeitraum vor dem 30.12.2001 betreffen, aber erst nach dem 30.12.2001 wirksam abgerechnet werden.

Anteilsandienungsrechte

In Verträgen über Andienungsrechte wurde den Anlegern mehrerer Fonds das Recht eingeräumt, von der IBG die Übernahme ihrer Anteile an der jeweiligen Fondsgesellschaft zu festgelegten Terminen zum Nominalwert (ggf. zuzüglich eines Aufschlages) der eingezahlten Kommanditeinlage zu verlangen.

Zum 14.12.2008 hat die IBG erstmals Anteile an der Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (Bavaria Leasing Fonds 1) im Wege der im Fondsprospekt ausgesprochenen Anteilsandienungsrechte erworben. Zum 14.12.2009 wurden Anteile an den beiden Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds 1 bilden (Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG sowie Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG), erworben. Die für die Anschaffung erforderlichen Mittel sind vom Land Berlin im Wege der Erfüllungsübernah-

me (über die LPFV) zur Verfügung zu stellen. In Höhe der an die Anleger ausgezahlten Nominalbeträge wurden Anteile an verbundenen Unternehmen (Bavaria Leasing Fonds 1: 14.075 T€) bzw. Beteiligungen (IBV Leasing Fonds 1: 402 T€) aktiviert. Da künftig erzielte Einnahmen aus den von der IBG übernommenen Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften gemäß Art. 40 DetV (über die LPFV) an das Land Berlin abzuführen sind, wurden die Anteile in voller Höhe im Jahr des Zugangs abgeschrieben.

4.2 Fondsvergleiche

Die BIH GmbH, IBG, BOB und IBV GmbH haben im Geschäftsjahr 2009 mit insgesamt 19 Fonds Vergleichsvereinbarungen geschlossen. In diesem Zusammenhang wurden wechselseitige Ansprüche aus diversen Einmalgarantien abschließend geregelt. Daneben unterlagen den Vergleichen laufende Garantieansprüche, Objektverwaltungsansprüche, Geschäftsführungs- und sonstige Ansprüche, die bis zum Stichtag 31.12.2007 entstanden waren.

Am 26.03.2009 hat das Land Berlin an die BIH GmbH die Vergleichssummen in Höhe von 354.500 T€ (zuzüglich Zinsen in Höhe von 18.843 T€) überwiesen. Die Vergleichssummen sind ab dem 01.01.2008 bis zur Auszahlung an die jeweilige Fondsgesellschaft mit 4,3% p. a. zu verzinsen.

Die Verzinsung der Vergleichssummen geht ab dem 27.03.2009 zulasten des Ergebnisses des BIH-Konzerns.

Entsprechend den vertraglich festgelegten frühestmöglichen Auszahlungszeitpunkten werden die Vergleichssummen an drei Fonds erst in den Jahren 2012 und 2013 ausgezahlt. Unter Berücksichtigung der Verzinsung ergeben sich am 31.12.2011 Verpflichtungen von insgesamt 82.040 T€.

Im Geschäftsjahr 2011 waren nachträgliche Forderungsausbuchungen aufgrund der mit dem Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn (1.236 T€) sowie dem Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland (200 T€) im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossenen Fondsvergleiche vorzunehmen. Der ausbuchungsbedingte Verlust von 1.436 T€ wird im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

Darüber hinaus wurden im Vorjahr nachträgliche Forderungsausbuchungen aufgrund des mit dem Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland im Vorjahr abgeschlossenen Fondsvergleichs vorgenommen. Der ausbuchungsbedingte Verlust (1.116 T€) wurde im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden – insbesondere zur abschließenden Regelung wechselseitiger Verpflichtungen aus Einmalgarantien – weitere Fondsvergleiche mit den Fonds Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds I, Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II, Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds sowie den Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds bilden, geschlossen.

Im Zusammenhang mit der Ausbuchung von vergleichsrelevanten Verbindlichkeiten gegenüber Fonds sowie Forderungen gegen das Land Berlin fielen im Vorjahr außerordentliche Aufwendungen von 1.168 T€ bzw. außerordentliche Erträge in Höhe von 910 T€ an.

4.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgend geschilderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten worden.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis € 150,00 ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird seit dem Geschäftsjahr 2010 regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 und bis € 410,00 Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 410,00 ohne Umsatzsteuer werden zeitanteilig abgeschrieben. Das alternativ zulässige Sammelpostenverfahren wird nicht angewendet. In den Jahren 2008 und 2009 wurden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 und bis € 1.000,00 ohne Umsatzsteuer jeweils zu einem geschäftsjahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die sich zum 31.12.2009 ergebenden Restbuchwerte der in den Sammelposten aus den Geschäftsjahren 2008 und 2009 enthaltenen Vermögensgegenstände werden seit dem

Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 HGB wurden bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen vorgenommen. Nicht ertragswirksame Bestandteile der Fondsausschüttungen (Kapitalrückzahlungen) reduzieren die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerte. Die Bewertung des Zerobonds der BOB erfolgt mit den Anschaffungskosten zuzüglich der Aufzinsungsbeträge.

Unfertige Leistungen sind Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftigkeit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Zur Abgeltung des allgemeinen Kreditrisikos wurden angemessene Pauschalwertberichtigungen vorgenommen.

Die unter den Wertpapieren des Umlaufvermögens bilanzierten Anleihen werden nach dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Dabei erfolgt die Zugangsbewertung zum Kurswert im Anschaffungszeitpunkt zuzüglich Spesen. Erforderliche Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Abschlussstichtag werden vorgenommen. Bei Wertpapierverkäufen gezahlte Stückzinsen sowie bis zum Abschlussstichtag aufgelaufene Zinsansprüche werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Fremdwährungsbeträge sind mit dem Kurs im Entstehungszeitpunkt bzw. dem niedrigeren Stichtagskurs bewertet worden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der Teilwertmethode errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Abzinsung erfolgt gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Den Berechnungen liegen zum 31.12.2011 (31.12.2010) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 5,13 % bzw. 5,14 % (5,15 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 %)
- Rententrend: 1,5 % bzw. 1,25 % (1 %)
- Fluktuation: 1 % bzw. 0 % (10 % bis 2013; 1 % ab 2013).

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 01.01.2010 erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die vollständige Zuführung als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze



werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden. Gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB werden Rückstellungen, für die sich aufgrund der geänderten Bewertung (BilMoG-Erstanwendung zum 01.01.2010) eine Auflösung ergeben würde, beibehalten, soweit der aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Passive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB sind nicht zu berücksichtigen, da auf Einzelabschlussenebene ausschließlich aktive Steuerlatenzen ermittelt wurden. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Steuerabgrenzungen aufgrund einer Anpassung an konzern-einheitliche Bilanzierung und Bewertung (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) sowie aus der Konsolidierung (§ 306 HGB) waren nicht erforderlich.

Die aus der Abrechnung der DetV für die sogenannten 9.2.-Gesellschaften entstandenen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten, die bei der BIH GmbH grundsätzlich erfolgsneutral ausgewiesen werden, basieren auf den Jahresabschlüssen bis einschließlich 2007 dieser Gesellschaften.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

Zur Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Konzernanlagespiegel (Anlage I) verwiesen.*

Von den in Vorjahren an mehrere Fondsgesellschaften gewährten Darlehen wurden im Berichtsjahr die Ausleihungen an zwei Gesellschaften vorzeitig vollständig zurückgeführt. Die übrigen Darlehen wurden planmäßig getilgt. Weiterhin erfolgten Neuausreichungen an drei weitere Fondsgesellschaften. Die bereitgestellten Mittel wurden zur Ablö-

sung von Immobilienfinanzierungen bei verschiedenen deutschen Banken eingesetzt. Die **sonstigen Ausleihungen** bestehen im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften (siehe Tabelle unten).

Die von der BIH GmbH ausgereichten Darlehen sind durch Grundpfandrechte, die Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen und Mietgarantieverträgen mit Mieteintrittsverpflichtung, die Abtretung von Miet- und Pachtzinsforderungen, die Verpfändung von Bankguthaben und Wertpapieren sowie umgewidmete Kreditgarantien gemäß DetV besichert.

	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	38.713,2	42.569,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV Immobilienfonds für Deutschland	25.546,7	0,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	9.826,2	10.287,9
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG Dritter IBV Immobilienfonds für Deutschland (D3)	6.907,8	0,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	6.412,7	54.338,9
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	5.281,0	0,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG	3.999,6	4.115,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH (nach Abschreibungen)	729,8	729,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH (nach Abschreibungen)	313,4	313,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	0,0	97.306,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	0,0	18.557,7
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	0,0	9.181,1
Bavaria Immobilien Management GmbH (nach Abschreibungen)	0,0	0,0
	97.730,4	237.401,1

* Die Anlagen, auf die im Text verwiesen ist, sind nicht abgedruckt. Sie sind bei der Veröffentlichung im Bundesanzeiger enthalten.

5.2 Umlaufvermögen

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen 502.649 T€ (Vorjahresstichtag: 344.664 T€). Auf den beiliegenden Fristigkeitspiegel für die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Anlage II) wird verwiesen.*

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 316.800 T€ (Vorjahresstichtag: 196.282 T€) **Forderungen gegen Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

Forderungen gegen das Land Berlin	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
Erfüllungsübernahme	309.023,8	188.339,3
Sonstige Garantieansprüche gegen das Land Berlin	7.776,6	7.942,9
	316.800,4	196.282,2
Forderungen aus Ausschüttungssicherstellungsdarlehen D3	68.848,1	59.313,2
Beteiligungen	13.953,0	179,5
Steuerforderungen	6.248,4	8.851,5
Forderungen gegen 9.2.-Gesellschaften	960,4	960,4
übrige sonstige Vermögensgegenstände	58.736,5	41.705,4
	465.546,8	307.292,2

Den Forderungen gegen das Land Berlin stehen Rückstellungen für Abrechnungsrisiken in Höhe von 44.597 T€ (Vorjahresstichtag: 38.413 T€) gegenüber (vgl. Anlage IV).*

Im Berichtsjahr wurden vorübergehend nicht benötigte, frei verfügbare Mittel in kurzfristigen Wertpapieren angelegt. Der Wertpapierbestand setzt sich wie folgt zusammen:

Wertpapierart	Stück	31.12.2011 Nennwert	31.12.2011 Buchwert
		T€	T€
Festverzinsliche Anleihen	10	20.100,0	20.062,8
Floating Rate Notes	16	50.300,0	49.677,9
	26	70.400,0	69.740,7

* Die Anlagen, auf die im Text verwiesen ist, sind nicht abgedruckt. Sie sind bei der Veröffentlichung im Bundesanzeiger enthalten.

Die Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag betragen 1.110 T€. Aus Wertpapierverkäufen des Berichtsjahres resultieren Buchgewinne von 36 T€ sowie Buchverluste von 329 T€.

5.3 Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns stimmt mit dem des Mutterunternehmens (BIH GmbH) überein und beträgt 50 T€.

Die **Kapitalrücklage** blieb mit 99.000 T€ unverändert.

In den **Gewinnrücklagen** des BIH-Konzerns werden seit dem Geschäftsjahr 2006 die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV (1.648 T€), der GEG (108 T€) sowie 50% des zum 31.12.2006 bestehenden passiven Unterschiedsbetrages hinsichtlich der ARWOBAU (9.632 T€) ausgewiesen.

Im Konzern ist zum 31.12.2011 – unter Berücksichtigung eines Bilanzgewinns von 73.195 T€ (Vorjahresstichtag: 55.285 T€) – ein Eigenkapital von 183.633 T€ (Vorjahresstichtag: 165.723 T€) bilanziert.

Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.4 Passiver Unterschiedsbetrag

Der **passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** betrifft fast ausschließlich die verbliebenen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (19.984 T€; Vorjahresstichtag: 23.723 T€) bzw. der ARWOBAU (9.635 T€).

Im Kaufpreis der Beteiligung der BIH GmbH an der IBG ist ein Abschlag vorgenommen worden, da die IBG aufgabenbedingt voraussichtlich nur Verluste erwirtschaften wird. Der auf die IBG entfallende passive Unter-

schiedsbetrag repräsentiert eine zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft. In Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG erfolgt deshalb gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB eine erfolgswirksame Auflösung des Postens.

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **ARWOBAU** resultiert aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. Eine Auflösung des Postens kann nur vorgenommen werden, wenn die eingetretenen ungünstigen Entwicklungen zu den Erwartungen bei der Erstkonsolidierung in Beziehung gebracht werden können. Die ARWOBAU erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss. Eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBAU ist damit im Geschäftsjahr 2011 nicht vorzunehmen.



5.5 Rückstellungen

Eine Übersicht über die Entwicklung der Rückstellungen im Konzern liegt dem Anhang als Anlage IV bei.*

Für im Zeitpunkt der BilMoG-Umstellung am 01.01.2010 vorhandene langfristige Rückstellungen wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Diese Verpflichtungen werden weiterhin in Höhe der Nominalwerte passiviert. Die Überdeckung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB beträgt zum 31.12.2011 insgesamt 17.968 T€ und bezieht sich auf folgende Rückstellungsarten:

Altbestände höher dotierter Rückstellungen	Buchwert 31.12.2011	Überdeckung 31.12.2011
	T€	T€
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	82.289,0	17.554,2
Ausstehende Rechnungen	3.308,7	374,9
Rückübertragungsverpflichtungen	353,3	33,2
Restrukturierung	53,1	6,1
	86.004,1	17.968,4

Die Auflösung der Steuerrückstellungen wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezeigt. Aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen resultierende Erträge werden teilweise unter den Personalaufwendungen gezeigt. Alle übrigen Rückstellungsaufösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

5.6 Verbindlichkeiten

Auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage III) wird verwiesen.*

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 87.921 T€ (Vorjahresstichtag: 78.449 T€) **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (Land Berlin) enthalten. Den Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Ausschüttungssicherstellungs- sowie Annuitätenhilfedarlehen

betreffen, stehen grundsätzlich korrespondierende Forderungen in gleicher Höhe gegenüber.

5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit jeweils 8.370 T€ (Vorjahresstichtag: 8.789 T€) die Abgrenzung einer vereinnahmten und an den Garanten weitergeleiteten Einmalzahlung. Die IBG hat im Geschäftsjahr 2007 von mehreren Fonds eine Ausgleichszahlung von 10.463 T€ für eine mit dem Endmieter vereinbarte Vertragsverlängerung – bei gleichzeitiger Mietreduzierung – erhalten und – über die LPFV – an das Land Berlin weiter-

geleitet. Die Ausgleichszahlung ist wirtschaftlich als Vorauszahlung einzustufen. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter verlängerten Mietverträge (bis 31.12.2031) abgegrenzt und jährlich mit 418,5 T€ aufgelöst. Die entsprechenden Erträge werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden bei den Materialaufwendungen ausgewiesen.

Daneben wird im passiven Rechnungsabgrenzungsposten ein im Geschäftsjahr 2010 erhaltener Baukostenzuschuss über die Laufzeit des Endmietverhältnisses abgegrenzt (564 T€; Vorjahresstichtag: 640 T€). Am Vorjahresstichtag wurden darüber hinaus Erbbauzinsen in Höhe von 4.642 T€ abgegrenzt.

* Die Anlagen, auf die im Text verwiesen ist, sind nicht abgedruckt. Sie sind bei der Veröffentlichung im Bundesanzeiger enthalten.

5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB und die sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf:

Haftungsverhältnisse aus Erfüllungsübernahme	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
Generalmiete/Mietgarantie	5.513.723,3	6.132.102,4
Andienungsrechte	162.225,9	285.530,9
Ausschüttungssicherstellung	168.780,3	178.397,6
Annuitätenhilfe	115.863,3	124.451,6
IIS-Garantie	9.786,4	13.525,2
Konditionengarantie	797,1	399,6
Höchstpreisgarantie	840,9	118,8
	5.972.017,2	6.734.526,1
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	128.785,7	134.126,8
Mithaftung als Gesellschafter	131.940,7	106.111,0
Sicherheiten für fremde Garantien	13.072,2	13.344,9
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	2.000,0	2.000,0
Patronate	85,0	440,0
	6.247.900,8	6.990.548,8
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(5,5)	(5,5)

Die Haftungsverhältnisse aus Erfüllungsübernahme ergeben sich aus den vertraglichen Verpflichtungen und wurden in einer Hochrechnung unter Berücksichtigung der Wahrscheinlichkeit eintretender Inanspruchnahmen nach einem Worst-Case-Szenario ermittelt.

Der Konzern wird durch das Land Berlin im Wege der Erfüllungsübernahme von diesen Haftungsverhältnissen in voller Höhe abgesichert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen	31.12.2011	31.12.2010
	T€	T€
Generalmieten und Anmietung Büroräume	4.526,0	5.498,4
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	981,3	1.785,1
Wartungsverträge	772,8	538,1
Übrige Vertragsverhältnisse	9.009,9	8.049,7
	15.290,0	15.871,3
Fälligkeit bis 1 Jahr	3.331,6	3.594,3
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	11.958,4	12.277,0
Fälligkeit mehr als 5 Jahre	0,0	0,0

5.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Der Rückkauf von Fondsanteilen wird unter anderem durch die FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der LPFV, verwaltet. Die erworbenen Fondsanteile sind



als Treuhandvermögen (1.651.060 T€; Vorjahresstichtag: 1.563.287 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.651.060 T€; Vorjahresstichtag: 1.563.287 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Außerdem werden mit dem Rückkauf der Fondsanteile in Zusammenhang stehende treuhänderische Darlehensforderungen bzw. Kredittreuhandverbindlichkeiten (17.918 T€; Vorjahresstichtag: 42.089 T€) erfasst. Diese Maßnahmen sind durch das Land Berlin freigestellt.

Darüber hinaus erwirbt auch die IBV GmbH im Rahmen des sogenannten Fondsanteilerwerbs III treuhänderisch für das Land Berlin Fondsanteile. Hieraus resultieren am Bilanzstichtag Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten jeweils in Höhe von 236.911 T€ (Vorjahresstichtag: 232.824 T€). Seit dem Vorjahr erfolgt die Bewertung in Höhe der gezahlten Kaufpreise.

Die IBV hält weiterhin treuhänderisch Anteile, die im Rahmen von Prospekthaftungsklagen und den anschließenden Abtretungsvereinbarungen von den Zeichnern auf die IBV übertragen wurden (791 T€; Vorjahresstichtag: 127 T€). Der Anteilserwerb ist von der Freistellung des Landes Berlin erfasst.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von US-Fonds (1.300 T€; Vorjahresstichtag: 1.224 T€) sowie aus sonstigen treuhänderisch gehaltenen Bankguthaben (1 T€; Vorjahresstichtag: 16 T€) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 924 T€ (Vorjahresstichtag: 929 T€) erfasst.

6 Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des BIH-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
	T€	T€
Mieterträge	134.127,4	121.401,5
Objektbetreuung	14.466,1	12.275,2
Geschäftsbesorgung/Fondsgeschäftsführung	13.071,6	13.780,4
Portfoliomanagement	769,4	183,5
Ausgleichszahlung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Materialaufwendungen)	418,5	418,5
Grundstücks- und Objektverkäufe	300,4	388,1
Übrige Umsatzerlöse	1.195,9	1.157,7
	164.349,3	149.604,9

Die Umsatzerlöse wurden in den folgenden Gesellschaften des BIH-Konzerns erwirtschaftet:

	Einzelabschluss	Konsolidierung/ Umgliederung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	0,0	0,0	0,0
IBG	87.159,7	-251,3	86.908,4
LPFV	3.238,6	-2.995,8	242,8
ARWOBAU	68.478,4	-13.376,1	55.102,3
IBV GmbH	12.799,5	0,0	12.799,5
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	9.314,5	-18,2	9.296,3
BavP	508,9	-508,9	0,0
	181.499,6	-17.150,3	164.349,3

Auf eine Aufteilung in geographisch bestimmte Märkte gemäß § 314 Abs. 1 HGB wurde verzichtet, da dies für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen ent-

sprechenden Einblickes in die Ertragslage unerheblich ist. Die Umsätze entfallen nahezu ausschließlich auf das Inland.

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus der Abrechnung der Erfüllungsübernahme	2011	2010
	T€	T€
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	76.038,4	61.988,6
Weiterbelastung des Mietgarantieaufwands der IBG	62.512,0	34.254,7
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der ARWOBAU	16.020,4	17.466,8
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	11.096,3	0,0
Weiterbelastung Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010	10.814,5	0,0
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmietverträge BOB	2.358,6	0,0
Weiterbelastung der IIS-Verträge der BOB	1.823,0	2.235,3
Sonstige Weiterbelastungen der IBV und der BOB	1.492,1	1.035,9
Weiterbelastung der Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	1.320,8	1.950,9
Erträge aus Anteilsandienung und sonstigen abgeschirmten Anteilswerben	846,1	0,0
	184.322,2	118.932,2
Auflösung von Rückstellungen	23.765,6	34.139,9
Periodenfremde Erträge	11.849,4	33.807,8
Herabsetzung Wertberichtigung / Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	10.210,2 (5.195,9)	19.695,5 (17.428,8)
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.188,0	67,7
Weiterbelastungen an Fonds: Instandhaltung/vermietungsorientierte Investitionen	1.154,9	0,0
Erträge aus Regressansprüchen	527,9	2.007,2
Erträge aus Beteiligungen im Umlaufvermögen	458,1	30,0
Erträge aus Zuschreibungen	233,9	768,0
Geldwerter Vorteil Sachbezüge	111,1	144,8
Erträge aus DetV	82,9	174,5
Übrige sonstige betriebliche Erträge	8.607,8	9.248,8
	244.512,0	219.016,4

Mit den Erträgen aus der Abrechnung der Erfüllungübernahme werden – aufgrund der Regelungen der DetV – korrespondierende Aufwendungen bzw. Unterdeckungen an das Land Berlin weiterbelastet.

Die periodenfremden Erträge betreffen mit 3.103 T€ Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber einem Fonds aus Einmalgarantien, denen entsprechende Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin gegenüberstehen. Im Zusammenhang mit der aufwandswirksamen Ausbuchung von Forderungen gegen zwei Fonds aus der Abgrenzung von Mietgarantieansprüchen des Jahres 2007 waren korrespondierende Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin in Höhe von 2.503 T€ ertragswirksam auszubuchen. Aus der Novation von abgeschriebenen Forderungen resultieren periodenfremde Erträge in Höhe von 1.814 T€

(Ratenzahlungsvereinbarung abgetretene Kaufpreisforderung / Objekt Neuhofen). Weitere wesentliche periodenfremde Erträge betreffen Erstattungen von Mietgarantien aus einem Kooperationsvertrag (1.132 T€); diesen Erträgen stehen Aufwendungen aus der Weiterleitungsverpflichtung an das Land Berlin in Höhe von 429 T€ gegenüber.

Die periodenfremden Erträge des Vorjahres betreffen mit 18.548 T€ die Ausbuchung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Mietgarantieabrechnungen 2008. Dem stehen korrespondierende Aufwendungen aus Forderungsausbuchungen in gleicher Höhe gegenüber (vgl. Abschnitt 6.4). Weitere wesentliche periodenfremde Erträge betreffen die Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus anrechenbaren Ertragsteuern aufgrund von berichtigten Kapitalertragsteueranmeldungen (4.675 T€) sowie Umsatzsteuererstattungen für Vorjahre (3.548 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge verteilen sich wie folgt auf die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften:

	Einzelabschluss	Konsolidierung/ Umgliederung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	13.501,0	-6.039,9	7.461,1
IBG	179.914,8	-98,8	179.816,0
LPFV	2.376,7	-253,1	2.123,6
ARWOBAU	21.152,1	-1.417,4	19.734,7
IBV GmbH	4.478,4	-546,0	3.932,4
GEG	25,7	0,0	25,7
BOB	31.576,9	-286,6	31.290,3
BavP	328,4	-200,2	128,2
	253.354,0	-8.842,0	244.512,0

6.3 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen des BIH-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2011	2010
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	141.269,6	107.965,5
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	62.512,0	34.254,7
Mietaufwand ARWOBAU für Generalmietobjekte	28.720,9	28.110,6
Betriebskosten	20.845,8	21.773,1
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	11.096,3	0,0
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	8.824,5	12.399,7
Instandhaltungsaufwand	8.541,0	5.227,6
Revitalisierung	3.167,4	2.563,9
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmietverträge BOB	2.358,6	0,0
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungs- abgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse)	418,5	418,5
Übriger Materialaufwand	15.683,4	9.458,6
	303.438,0	222.172,2

Die Materialaufwendungen verteilen sich wie folgt auf die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften:

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	0,0	0,0	0,0
IBG	237.718,7	-5.859,1	231.859,6
LPFV	240,4	-26,8	213,6
ARWOBAU	58.349,4	196,4	58.545,8
IBV GmbH	2.851,1	-2.939,6	-88,5
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	14.202,7	-1.417,8	12.784,9
BavP	130,7	-8,1	122,6
	313.493,0	-10.055,0	303.438,0

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Konzern ergibt sich insgesamt folgende Zusammensetzung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen:

	2011	2010
	T€	T€
Wertberichtigungen und Abschreibungen (einschließlich Zuführungen zu Rückstellungen für Abrechnungsrisiken) (davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	24.422,2 (2.346,2)	56.219,5 (16.634,4)
Periodenfremde Aufwendungen	6.860,8	20.119,1
Aufwand aus DetV	4.931,0	5.282,6
Risikovorsorge potenzielle Abführungsverpflichtung aus TSBA-Besserungsschein	4.559,9	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	4.501,1	6.968,0
Personalabhängige Sachkosten	3.447,4	3.362,3
IT-Kosten	3.270,4	2.913,2
Risikovorsorge potenzielle Abführungsverpflichtung aus Insolvenzverfahren DSK	2.700,0	0,0
Raum- und Gebäudekosten	1.766,2	2.002,7
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.251,9	1.639,4
Kfz-Kosten	418,6	445,9
Nicht abzugsfähige Vorsteuern (sofern nicht direkt den Aufwandskonten zugeordnet)	344,0	501,5
Verluste aus Anlagenabgängen	168,3	178,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.881,7	2.065,4
	60.523,5	101.697,6

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen betreffen mit 7.885 T€ (Vorjahr: 6.659 T€) Zuführungen zu Rückstellungen für Abrechnungsrisiken. Im Vorjahr wurde unter den Wertberichtigungen und Abschreibungen mit 18.548 T€ die Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit Mietgarantieabrechnungen 2008 gezeigt. Dem standen korrespondierende periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Forderungskorrekturen

gegen zwei Fonds im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Mietgarantieansprüchen des Jahres 2007 (2.503 T€), Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung (2.224 T€; Vorjahr: 4.312 T€) sowie Umsatzsteuernachzahlungen (772 T€; Vorjahr: 6.544 T€). Weitere wesentliche periodenfremde Aufwendungen betreffen Weiterleitungsverpflichtungen gegenüber dem Land Berlin im Zusammenhang mit Erstattungen von Mietgarantien aus einem Kooperationsvertrag in Höhe von 429 T€. Die periodenfremden Aufwendungen des Vorjahres enthalten daneben Forderungskorrekturen

gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit der Weiterbelastung von Verwalterhonoraren 2008 (4.247 T€).

Die Aufwendungen aus DetV betreffen mit 3.518 T€ (Vorjahr: 2.806 T€) die an das Land Berlin weiterzuleitende Verzinsung der an zwei Fonds ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie Annuitätenhilfedarlehen. Dem stehen korrespondierende Zinserträge in gleicher Höhe gegenüber.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fielen in den folgenden Gesellschaften des BIH-Konzerns an:

6.5 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen betreffen in Höhe von 3.518 T€ (Vorjahr: 2.806 T€) die Verzinsung von an zwei Fonds ausgereichte Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie das an einen Fonds gewährte Annuitätenhilfedarlehen. Den diesbezüglichen Zinserträgen stehen korrespondierende sonstige betriebliche Aufwendungen aus DetV gegenüber (vgl. Abschnitt 6.4).

Die Zinsen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens betragen 2.088 T€ (Vorjahr: 0 T€).

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	6.213,8	-1.900,1	4.313,7
IBG	24.390,8	-4.298,8	20.092,0
LPFV	11.738,0	-1.432,8	10.305,2
ARWOBAU	14.057,2	-3.598,8	10.458,4
IBV GmbH	6.969,3	-3.321,7	3.647,6
GEG	110,6	-18,0	92,6
BOB	12.496,5	-1.560,8	10.935,7
BavP	678,7	-0,4	678,3
	76.654,9	-16.131,4	60.523,5

6.6 Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen	2011	2010
	T€	T€
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	1.631,0	4.431,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht	846,1	0,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG	250,0	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	109,0	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objekte Berlin-Saarbrücken KG	0,0	1.370,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins	0,0	990,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –	0,0	559,8
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins –	0,0	373,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta –	0,0	80,4
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei	0,0	42,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha –	0,0	19,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta	0,0	12,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma	0,0	12,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon	0,0	3,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta	0,0	1,6
	2.836,1	7.899,8
Abschreibungen auf Ausleihungen		
BB-Lincoln, Inc.	5,4	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH	0,0	525,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH	0,0	104,5
	5,4	629,6
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag	1.110,4	0,0
	3.951,9	8.529,4

Den Aufwendungen aus der Abschreibung der Anteile an der Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht – stehen korres-

pondierende sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Abschirmung durch das Land Berlin gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 10.814 T€ die von Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgaran-

tieansprüche der Jahre 2008 bis 2010. Diesen Aufwendungen stehen korrespondierende sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Abschirmung durch das Land Berlin gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

6.8 Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

	2011	2010
	T€	T€
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	0,0	+ 909,8
Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin aufgrund der Fondsvergleiche	0,0	-1.167,5
Periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	-1.436,3	-1.116,3
Erträge aus Fondsvergleichen	0,0	+ 53,4
Aufwendungen aus Fondsvergleichen	0,0	-53,4
Zinsaufwendungen aus Fondsvergleichen	-3.128,2	-4.429,0
Kostenerstattungen	0,0	+ 9,9
Sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit den Fondsvergleichen	0,0	-190,7
Ergebnis Fondsvergleiche	-4.564,5	-5.983,8
Aufwendungen aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV GmbH)	-2.368,8	0,0
Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV GmbH)	+ 2.309,8	0,0
Ergebnis aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV GmbH)	-59,0	0,0
Erträge aus der BilMoG-Umstellung	0,0	+ 139,1
Aufwendungen aus der BilMoG-Umstellung	0,0	-437,2
Ergebnis BilMoG-Umstellung zum 01.01.2010	0,0	-298,1
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Schadensersatzrisiken im Zusammenhang mit der Übertragung eines Zinssatzswaps	0,0	+ 30.709,9
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken aus Immobilienverkäufen	0,0	+ 19.359,2
TSBP-Aufwendungen (Rückstellungszuführungen)	0,0	-75,0
TSBP-Ergebnis	0,0	+ 49.994,1
Auflösung von Rückstellungen für Rückübertragungsrisiken aus Immobilienverkäufen	0,0	+ 7.350,0
	-4.623,5	+ 51.062,2

6.9 Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG wird gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (3.739 T€) erfolgswirksam aufgelöst.

7 Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und Mittelabflüsse verändert haben. Dabei sind die Zahlungsströme nach Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) und Zahlungsmitteläquivalente (Wertpapiere des Umlaufvermögens) des Konzerns.

8 Sonstige Angaben

8.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Peter Hohlbein, Vorsitzender der Geschäftsführung, Dortmund (bis 09.05.2011)
- Herr Werner Fürnkranz, kaufmännischer Geschäftsführer, Berlin (bis 31.03.2011)
- Herr Dr. Eugen von Lackum, ab 01.09.2011 kaufmännischer Geschäftsführer, bis 31.08.2011 alleiniger Geschäftsführer, Berlin (vom 10.05.2011 bis 31.12.2011)
- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilienbereich, Berlin (ab 01.09.2011)
- Frau Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (ab 01.02.2012)

Der **Aufsichtsrat** setzte sich im Berichtsjahr sowie in der Zeit bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. Ehrhart Körting, Rechtsanwalt, bis 30.11.2011 Senator für Inneres und Sport des Landes Berlin, Berlin, stellvertretender Vorsitzender (bis 31.12.2011)
- Herr Andreas Lehner, Senior Advisor Activum SG Advisory GmbH, Bochum (bis 31.12.2011)
- Herr Ludwig Burkardt, Abgeordneter des Brandenburger Landtages, Kleinmachnow
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (vom 01.01.2011 bis 09.05.2011 und ab 01.01.2012)
- Herr Uwe Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf (ab 06.05.2011)
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin (ab 01.01.2012).

8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des BIH-Konzerns durchschnittlich 382 (Vorjahr: 423) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 9 (Vorjahr: 8) Auszubildende angestellt. Zum 31.12.2011 sind 387 (31.12.2010: 410) Angestellte und 10 (31.12.2010: 9) Auszubildende beschäftigt.

8.3 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Konzernmuttergesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge in Höhe von 1.058 T€ (Vorjahr: 912 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

Herr Peter Hohlbein		€
	Grundvergütung	180.000,00
	Variable Vergütung	221.922,50
	Betriebliche Altersversorgung	101.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	3.074,40
Gesamt		505.996,90

Der am 01.01.2011 im Voraus fällige Anspruch auf die Altersversorgung 2011 in Höhe von 101.000,00 € wurde im Dezember 2010 gezahlt.

Herr Werner Fürnkranz		€
	Grundvergütung	52.500,00
	Variable Vergütung	103.871,63
	Abgeltung Urlaubsanspruch	34.731,44
	Direktversicherung	438,00
	Sachbezug Dienstwagen	2.133,30
Gesamt		193.674,37

Herr Dr. jur. Eugen von Lackum		€
	Grundvergütung	160.984,90
	Variable Vergütung	100.000,00
	Abgeltung Urlaubsanspruch	4.807,80
	Sachbezug Dienstwagen	5.769,60
Gesamt		271.562,30

Herr Roland J. Stauber		€
	Grundvergütung	84.666,68
	Sachbezug Dienstwagen	2.459,52
Gesamt		87.126,20

8.4 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 27 T€ (Vorjahr: 27 T€) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

		€
Herr Dr. Ulrich Nußbaum	Aufwandsentschädigung	5.000,00
Herr Dr. Ehrhart Körting	Aufwandsentschädigung	5.000,00
Herr Andreas Lehner	Aufwandsentschädigung	5.000,00
Herr Ludwig Burkart	Erstattung Reisekosten	624,00
	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
Herr Dr. jur. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	2.127,31
	Erstattung Reisekosten	408,52
Herr Uwe Lissau	Aufwandsentschädigung	3.333,33

8.5 Honorare des Abschlussprüfers

Für die vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an die acht (Vorjahr: neun) in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

	2011	2010
	T€	T€
Honorar für Abschlussprüferleistungen	598,9	717,3
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	216,6	126,5
Honorar für Steuerberatungsleistungen	1,8	0,0
Honorar für sonstige Leistungen	114,3	496,4
Gesamthonorar	931,6	1.340,2

8.6 Anteilsbesitz

Die als Anlage V beigefügte Anteilsbesitzliste gibt einen Überblick über die in den Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften sowie weitere Beteiligungen des BIH-Konzerns.*

* Die Anlagen, auf die im Text verwiesen ist, sind nicht abgedruckt. Sie sind bei der Veröffentlichung im Bundesanzeiger enthalten.

8.7 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 19.08.2011 verpflichtet sich die BIH GmbH, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

Berlin, den 29.02.2012

Kira Baitalskaia

Roland J. Stauber

Anlage Konzern-Kapitalflussrechnung

	2011	2010
1. Periodenergebnis	17.910	73.096
2. Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1.650	+ 1.811
3. Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	+ 2.842	+ 8.529
4. Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen	-234	-768
5. Abnahme (-) der Rückstellungen	-18.128	-81.805
6. Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 169	+ 392
7. Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-151.866	-7.364
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 66.695	+ 6.341
9. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe 1-8)	-80.962	+ 232
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	+6	+ 99
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-479	-410
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-243	-301
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	+ 178.888	+ 32.222
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-41.520	-62.106
15. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe 10-14)	+ 136.652	-30.496
16. Einzahlungen aus LPFV-Jahresabrechnungen (+)	+ 405	+ 6.920
17. Einzahlungen Fondsvergleiche (+)	0	+ 1.130
18. Auszahlungen Fondsvergleiche (-)	-37.375	-1.166
19. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten bei Fondsgesellschaften (+)	0	+ 50.000
20. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-)	-50.000	-1
21. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe 16-20)	-86.970	+ 56.883
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-31.280	+ 26.619
23. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+ 198.207	+ 171.588
24. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22-23)	+ 166.927	+ 198.207

Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

I Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat

Geschäftsleitung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsleitung offen gelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsleitung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Die Geschäftsleitung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsleitung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt. Neben den Regelungen der Satzung bestehen eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrates sowie eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsleitung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig, zeitnah, umfassend und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen. Der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Soll-Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.



Geschäftsleitung und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung der Regeln ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen. Sie haben die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters bzw. Aufsichtsrats gewahrt.

Eine D&O-Versicherung mit Selbstbehalt wurde für Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgeschlossen.

II Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und der Steigerung des nachhaltigen Unternehmenswertes gearbeitet, das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Die strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde mit dem Aufsichtsrat abgestimmt und für ihre Umsetzung wurde gesorgt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsleitung Sorge getragen. Die Unternehmensgruppe verfügt über ein wirksames Risikomanagement und Risikocontrolling. Risiken werden ordnungsgemäß erhoben, bewertet und berichtet.



Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung regelt die Zusammenarbeit in der Geschäftsleitung. Darüber hinaus wurde die Geschäftsverteilung zwischen den Geschäftsführern geregelt. Es wurde kein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsleitung bestimmt. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Geschäfte sowie die Mehrheitsverhältnisse bei Geschäftsführungsbeschlüssen.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wurde vom Aufsichtsrat in angemessener Höhe auf der Grundlage einer Aufgaben- und individuellen Leistungsbeurteilung für die einzelne Person unter Beachtung der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche festgelegt.

Die Vergütung umfasst fixe und variable Bestandteile. Letztere sind an konkrete Unternehmensziele gebunden. Die Vergütung erfolgt auf Basis einer Zielvereinbarung, die für die ehemalige Geschäftsführung am 22.02.2011 und für den neuen Immobiliengeschäftsführer am 12.07.2011 abgeschlossen wurde. Die Vergütung der Geschäftsleitung wurde im Anhang zum Jahresabschluss einzeln ausgewiesen. Die Vergütungen werden einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

III Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach der Satzung und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und sah keinen ergänzenden Handlungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung.

Gemäß Gesellschaftsvertrag nimmt der Aufsichtsrat die Bestellung, Anstellung und Aberufung der Mitglieder der Geschäftsleitung vor. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer festgelegt, eine Nachfolgeregelung besteht nicht. Zum 31.03.2011 bzw. 30.06.2011 schieden die beiden bisherigen Geschäftsführer aus. Die Bestellung des Interimgeschäftsführers erfolgte zum 10.05.2011. Die Erstbestellung für den Immobiliengeschäftsführer fand zum 01.09.2011 statt. Die maximal mögliche Bestelldauer wurde nicht ausgeschöpft.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsleitung hat ein regelmäßi-



ger Kontakt stattgefunden; in regelmäßigen zweimonatlichen Terminen der Geschäftsführung sowie in wöchentlichen Abstimmungsgesprächen des Immobiliengeschäftsführers hat die Geschäftsleitung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2011 über die Geschäftsentwicklung unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat außerhalb der Aufsichtsratssitzungen mittels schriftlichen Beschlussverfahrens über zustimmungspflichtige Geschäfte entschieden. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen und drei nicht turnusmäßige Sitzungen (am 11.03.2011, 04.05.2011 und 01.07.2011) stattgefunden.

Die maximale Zahl von zehn Aufsichtsratsmandaten gem. AktG §100 hat kein Aufsichtsratsmitglied überschritten. Ein Aufsichtsratsmitglied hat mehr Funktionen und Mandate gem. der Grenzen des DCGK, jedoch handelt es sich hierbei überwiegend nicht um Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben. Die Aufsichtsratsmitglieder haben keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern ausgeübt.

Eine Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder kann gemäß Gesellschaftsvertrag nur durch Beschluss der Gesellschafterversammlung

gewährt werden. Die Gesamtvergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten angemessenen Ersatz ihrer Aufwendungen. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Am 06.05.2011 hat ein Aufsichtsratsmitglied sein Mandat niedergelegt und ist in die Geschäftsführung gewechselt. Gleichzeitig wurde ein neues, zusätzliches Aufsichtsratsmitglied bestellt. Zum 31.12.2011 erfolgte die Niederlegung der Funktion durch den Geschäftsführer. Ab 01.01.2012 wurde er vom Gesellschafter erneut in den Aufsichtsrat berufen.

In den sieben Sitzungen des Aufsichtsrats wurden 39 Beschluss- und 47 Informationsvorlagen behandelt. Es erfolgten sechs schriftliche Umlaufbeschlüsse.

IV Interessenkonflikte

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben die Regeln des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsleitung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsleitung haben die Unternehmensinteressen gewahrt und bei ihren Entscheidungen keine persönlichen Interessen verfolgt.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Interessenkonflikte sind nicht entstanden.

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Interessenkonflikte sind nicht entstanden.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsleitung oder ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen lagen nicht vor und sind daher dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht.

Ein ehemaliger Geschäftsführer hat eine Nebentätigkeit in Form eines Aufsichtsratsmandates außerhalb des Unternehmens ausgeübt. Ein ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender hat dieser Nebentätigkeit zugestimmt. Der Interimgeschäftsführer hat Nebentätigkeiten in Form von zwei Aufsichtsratsmandaten ausgeübt. Diese Mandate hatte er bereits



zum Zeitpunkt seiner Bestellung zum Geschäftsführung inne.

Mitgliedern der Geschäftsleitung und Mitgliedern des Aufsichtsrates bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

V Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, wurden dem Aufsichtsrat unverzüglich zur Kenntnis gegeben. Unternehmensinformationen wurden sowohl im Rahmen der laufenden Öffentlichkeitsarbeit als auch auf der Homepage des Unternehmens veröffentlicht.

VI Rechnungslegung

Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen



zen aufgestellt. Die BIH unterrichtet den Gesellschafter mittels eines vierteljährlichen Zwischenberichtes über die wirtschaftliche Lage (im Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat). Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte wurden innerhalb der vorgesehenen Fristen dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorgelegt. Die Zwischenberichte zur wirtschaftlichen Lage wurden vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsleitung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen auf.

VII Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – gegenüber dem Unternehmen bzw. seinen Organmitgliedern bestehen. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestehen keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert wor-

den, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt und mit ihm die Honorarvereinbarung getroffen.

Der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Dem Abschlussprüfer sind im Rahmen der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben. Eine Prüfung der Inhalte des BCGK-Berichts durch den Abschlussprüfer ist nicht erfolgt.

Der Abschlussprüfer wird an der Beratung des Aufsichtsrates teilnehmen und wird über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie dem zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin, den folgenden

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die BIH Berliner Immobilien Holding GmbH

Wir haben den Jahresabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht abzugeben. Eine Prüfung der von der Gesellschaft in den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht aufgenommenen Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir nicht vorgenommen.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und

durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes

Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 1. März 2012

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hendrik Jung
Wirtschaftsprüfer

Markus Morfeld
Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER:

BIH Berliner Immobilien Holding GmbH
Hallesches Ufer 74–76
10963 Berlin

Telefon: +49 30 25441-1200

Telefax: +49 30 25441-1222

E-Mail: office@bih-holding.de

www.bih-holding.de

Geschäftsführer: Kira Baitalskaia und Roland J. Stauber

KONZEPTION, TEXT, GESTALTUNG:

AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH

www.ad-agenda.com

FOTOS:

BIH Berliner Immobilien Holding GmbH



