

GERA 1
berlinovo

berlinovo
IMMOBILIEN

Perspektiven

Neue
Perspektiven.

Geschäftsbericht
2018

berlinovo ist der große deutsche Immobiliendienstleister für Berlin. Als landeseigenes Unternehmen übernehmen wir Aufgaben in den Bereichen Asset-, Property- und Fondsmanagement und entwickeln besondere Immobilienprojekte. Unser Ziel: Wir wollen Familien, Auszubildenden, Studierenden, Senioren und Gruppen mit niedrigem Einkommen in Berlin Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung stellen.

Profil

01 Neue Perspektiven

27 Unternehmen

- 28 Brief der Geschäftsführung
- 30 Bericht des Aufsichtsrats
- 34 Organe
- 35 Corporate Governance

37 Bericht zum Gruppenabschluss 2018

- 38 Grundlagen
- 42 Wirtschaftsbericht
- 50 Sonstige Angaben

53 Gruppenabschluss

- 54 Gruppenbilanz
- 56 Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 57 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

71 Informationen

- 72 Portfoliodaten auf einen Blick
- 75 Kontakt und Impressum

Inhalt

Neue
Perspektiven

berlinovo

AUF zur
nächsten
Etappe.

Perspektiven

DER BESTAND ist bereinigt. Die wirtschaftliche Stabilität ist erreicht. Nun fokussieren wir uns mit unseren Stärken auf unser Kernportfolio mit Schwerpunkt Berlin.

— Wir gehen die Zukunft an. Für unsere Mieter. Im Auftrag unserer Stadt. Für die Menschen in Berlin.

berlinovo ist der große deutsche Immobiliendienstleister für Berlin. Als landeseigenes Unternehmen übernehmen wir Aufgaben in den Bereichen Asset-, Property- und Fondsmanagement und entwickeln besondere Immobilienprojekte. Unser Ziel: Wir wollen Familien, Auszubildenden, Studierenden, Senioren und Gruppen mit niedrigem Einkommen in Berlin Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung stellen. Dafür blicken wir auf die Dinge oftmals aus anderen Perspektiven und gehen immer wieder neue Wege.

Wir sind für unsere Kunden ein verlässlicher Partner mit einem spezialisierten Team, das leistungs- und zukunftsorientiert für jede immobilienwirtschaftliche Frage eine kreative Lösung findet.



In Zusammenarbeit mit dem Künstler Gera1 hat berlinovo einen Teil der Fassade des Atelierhauses Prenzlauer Promenade eindrucksvoll gestaltet. Das Video der Aktion finden Sie auf unserer facebook-Seite in der Kategorie „Videos“ oder nutzen Sie den Direktlink mit nebenstehendem QR-Code.

Der gedruckte Geschäftsbericht 2018 erscheint mit fünf individualisierten Titelmotiven, die unterschiedliche Ausschnitte des Kunstwerks zeigen. So wollen wir den „Neuen Perspektiven“ auch im Erscheinungsbild des Berichts Rechnung tragen.



berlinovo Bestandshalter für Berlin und ausgewählte Standorte in Deutschland

MIETEINHEITEN



| | |
|------------|--------|
| Gewerbe: | 1.828 |
| Apartment: | 6.500 |
| Wohnen: | 15.245 |



22
Fonds
im Portfolio

Gesamt
23.573 Mieteinheiten

FLÄCHEN



| | |
|------------|--------------|
| Gewerbe: | 1,33 Mio. m² |
| Apartment: | 0,26 Mio. m² |
| Wohnen: | 0,96 Mio. m² |



246
Einzelobjekte

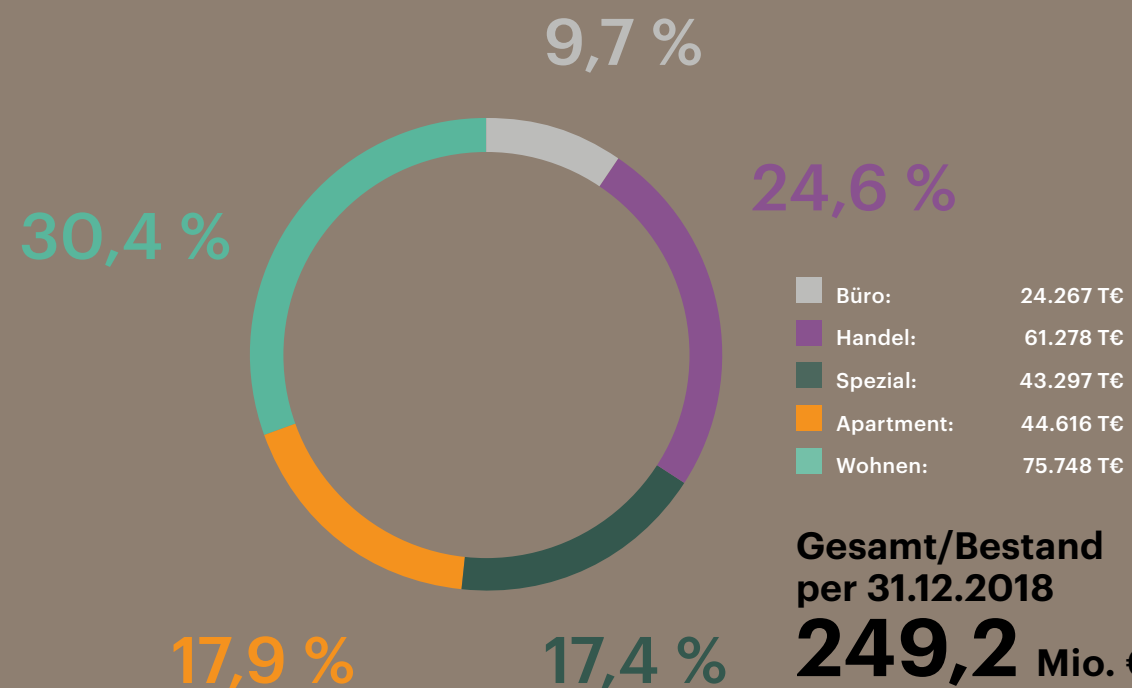
Gesamt
2,55 Mio. m²

Die Gruppe im Überblick

| Kennzahlen | 2016 | 2017 | 2018 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Zahl der Einzelobjekte | 361 | 294 | 246 |
| Zahl der Mieteinheiten | 26.148 | 23.741 | 23.573 |
| Mietfläche | 3,13 Mio. m² | 2,75 Mio. m² | 2,55 Mio. m² |
| Sollmiete gesamt p. a. | 315,2 Mio. € | 275,3 Mio. € | 259,5 Mio. € |
| Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p. a. | 227,1 Mio. € | 182,4 Mio. € | 158,4 Mio. € |
| Umsatzerlöse | 368,89 Mio. € | 327,02 Mio. € | 308,45 Mio. € |
| Jahresüberschuss | 379,35 Mio. € | 258,03 Mio. € | 268,16 Mio. € |
| Bilanzsumme | 4.519,15 Mio. € | 3.911,21 Mio. € | 3.592,97 Mio. € |
| Eigenkapitalquote ¹ | 39% | 51% | 63% |
| Loan to Value (LTV) | 69% | 57% | 44% |
| Fair Value | 3,42 Mrd. € | 3,01 Mrd. € | 2,97 Mrd. € |
| Mitarbeiter zum 31.12. | 330 | 340 | 340 |

¹ einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

SOLLMIETEN DER BESTANDSOBJEKTE PER 31.12.2018 nach Assetklassen



Ausgewählte Eckdaten im Jahresvergleich 2018 2017

268,16 Jahresüberschuss
der Gruppe
Mio. €

258,03

3,0 Wert des gehaltenen
Immobilienbestands
Mrd. €

2,8

60,7 Anteil in Berlin bewirtschafteter
Immobilienwerte
%

55,0

340 Mitarbeiter
zum 31.12.
Anzahl

340

ideenreich
wandlungsfähig
modern
unternehmerisch
wirtschaftlich
verantwortungsvoll
strategisch
verlässlich
kundenorientiert

**NEUE
Perspektiven
für berlinovo
als Bestandshalter,
ideenreicher Lösungspartner,
Vermieter,
Arbeitgeber,
Wegbereiter.**

WERTE

Wohin blickt die neue
Geschäftsführung?
Was ist ihr wichtig, wenn
sie über den weiteren
Weg der **berlinovo**
nachdenkt?

Ein Interview



Silke Andresen-Kienz
ist seit Dezember 2015
kaufmännische
Geschäftsführerin
der **berlinovo**.



Alf Aleithe wurde zum 2. Januar 2019 zum
neuen Geschäftsführer für den Immobilien-
und Fondsbereich der **berlinovo** berufen.

**berlinovo bekommt
die Chance, ein
strategischer Partner
für das Land Berlin
zu werden.**

berlinovo richtet sich unter dem
Schlagwort „**berlinovo 3.0**“ neu aus.
Was verbindet sich damit?

Alf Aleithe: Zunächst einmal wollen wir unsere Position als verantwortlicher Player am Wohnungsmarkt Berlin ausbauen und damit in Zukunft **noch stärker** zur Wohnraumversorgung in Berlin beitragen. Dabei konzentrieren wir uns weiter auf die Nischen, die wir besonders im Fokus haben: funktionale Apartments für Studierende und Wohnraum für Geflüchtete zum Beispiel. Hier sind wir ja bereits gut unterwegs.

Silke Andresen-Kienz: Darüber hinaus werden wir uns nun auch sehr konkret des Themas bezahlbarer Wohnraum für Senioren annehmen. Wir knüpfen dabei an bereits bestehende Angebote in unseren Apartmentbeständen an. Unter der Marke SenioAktiv® bieten wir bereits seniorenfreundliche Wohnungen mit Komfort und Lebensqualität durch seniorenrechtliche Servicepakete an. Immer mehr Menschen werden immer älter. Gleichzeitig bleiben sie länger mobil. Die hohen Mietpreise und vor allem das mangelnde Angebot an funktionsgerechten, kleineren Wohnungen zwingen sie gerade dazu, an ihren Standorten zu bleiben – auch wenn sie es gar nicht wollen. Aus unserer Sicht soll das nicht so bleiben.

Haben Sie neue Facetten in Ihre
Strategie aufgenommen?

Alf Aleithe: Durchaus. In Zukunft werden wir verstärkt Aufgaben im Sinne unserer sogenannten „Hauptstadtfunktion“ wahrnehmen. Das heißt, dass wir beispielsweise flexible Wohnraumangebote für Fach- und Führungskräfte, die nach Berlin kommen, weiter ausbauen. Die demografischen Prognosen sind eindeutig: Als führende Metropole in Zentraleuropa wird sich unsere Stadt in den kommenden Jahren sehr dynamisch entwickeln – mit all den Begleiterscheinungen wie einer wachsenden Nachfrage nach flexiblen Mikro-Apartments. Auch das Thema Sharing, welches in unterschiedlicher Form bereits Einzug in den Metropolalltag gefunden hat, wird im Bereich Wohnen präsenter werden. Hieraus ergeben sich in Zukunft sicherlich auch für uns Ansatzpunkte, wie wir die Bedürfnisse mit neuen Angeboten bedienen können.

**„Wir können zukünftig
selbstständig wachsen
und unserer Kernfunktion
im Markt noch besser
gerecht werden.“**

„Mikro- und Single-Wohnen sind dynamische Wachstumsmärkte, die wir im Fokus haben.“

Der Neue Perspektiven-Effekt.

Eine gute Projektentwicklung ist das Ergebnis von Teamarbeit zwischen Experten aus unterschiedlichen Bereichen: Immobilienwirtschaftler, Techniker, Juristen, Steuerfachleute – sie alle müssen gut abgestimmt zusammenarbeiten. Unser Vorteil bei **berlinovo** ist: Wir haben alle diese Kernkompetenzen bei uns an Bord. Und wir haben eingefahrene Prozesse, über die wir Projekte straff – und damit effizient – umsetzen können. Bei den verschiedenen Komponenten binden wir sowohl interne als auch externe Kompetenzen ein. Die Gesamtsteuerung bleibt aber immer bei uns.

Silke Andresen-Kienz: Hinzu kommt ein Volumen von rund 100 Mio. €, das wir über Kooperationsprojekte wie in der Holzmarktstraße in Fläche umsetzen können. Hierbei handelt es sich um ein Vorhaben, das erstmals die Nutzungsarten einer modernen Schwimmhalle (mit zwei Schwimmbecken statt bisher nur einem) mit Apartments für Studierende und Gewerbe vereint. Für dieses sowohl für die Stadt Berlin als auch für die **berlinovo** sehr besondere Projekt konnten wir unserem Aufsichtsrat vor wenigen Wochen eine erste zielorientierte wirtschaftliche Konzeptidee vorstellen. Der Faktor Wirtschaftlichkeit hat für uns übrigens höchste Priorität. Nur wenn dieser gewährleistet ist, können wir unserem Auftrag gerecht werden. Und der heißt: nicht nur Wohnraum zu schaffen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum. Mit der Holzmarktstraße zeigen wir, dass wir mit Erfahrung und Teamarbeit auch an teuren Standorten solche Projekte realisieren können.

bis zu
270
Mio. €

Investitionsvolumen können wir für neuen Wohnraum im eigenen Bestand verbauen.



„Mikro“ – das klingt nach einer stärkeren Fokussierung auf Singles ...

Silke Andresen-Kienz: Das ist richtig. Studierende und Ältere zählen ja auch zu diesen Gruppen. Hinzu kommen auch die zahlreichen, oft jungen Pendler, die ebenfalls mit einem beschränkten Budget klarkommen müssen. Ferner schauen wir auf die Zielgruppen, die wichtige Aufgaben für eine funktionierende Infrastruktur in Berlin übernehmen, wie etwa angehende Polizeibeamte oder Pflegekräfte. Auch hier geht es wieder um die Unterstützung der Hauptstadtfunktion.

Wie kann man sich das in der Umsetzung vorstellen – als Bau von Wohnblöcken mit „Monokulturen“?

Alf Aleithe: Genau das tun wir nicht. Wir haben 55 Jahre Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien und wissen, dass es in einem Quartier auf eine gesunde Komplementärnutzung ankommt. Ein gutes Beispiel ist Berlin-Hellersdorf. Dort haben wir einen leerstehenden Plattenbau so umgebaut, dass heute auch Singles und Senioren ihren Platz finden. Mit der neuen Mischung haben wir nicht nur den Leerstand bereinigt, sondern auch die soziale Stabilität des Standorts deutlich erhöht. Wir denken und arbeiten bei **berlinovo** in jeder Hinsicht integriert. Das zeichnet uns aus und wird uns auch in der weiteren Entwicklung erfolgreich halten.

Um neuen Wohnraum zu schaffen, brauchen Sie Flächen. Woher wollen Sie diese nehmen?

Alf Aleithe: Flächen in Berlin sind knapp. Das wissen wir. Deshalb haben wir uns entschieden, zunächst die Entwicklungsmöglichkeiten auf den eigenen Flächen zu untersuchen. Und hier haben unsere Analysen ein durchaus beachtliches Potenzial ergeben: Wenn wir die passenden Rahmenbedingungen geschaffen haben, können wir im eigenen Bestand ein Investitionsvolumen von bis zu 270 Mio. € für neuen Wohnraum verbauen. Das entspricht ca. 2.000 Einheiten. Abgesehen davon schauen wir natürlich auch nach neuen Flächen. Dabei konzentrieren wir uns auf Grundstücke, die unmittelbar an unsere Areale angrenzen.



„Unser Portfolio kann in Zukunft atmen.“

Herr Aleithe, Sie sagten soeben: „Wenn wir die passenden Rahmenbedingungen geschaffen haben“. Was bedeutet das?

Alf Aleithe: In der Vergangenheit waren wir bei unseren Bauentwicklungsvorhaben an eine Reihe von Restriktionen gebunden. Sie ergaben sich aus unserer Dienstleisterrolle sowie aus den damit verbundenen gesellschaftsrechtlichen Fonds- und Garantiestrukturen. Das ändert sich gerade mit der Übertragung der Fondsanteile auf die **berlinovo**, die wir mit Unterstützung des Senats umsetzen. In Zukunft werden wir aus einer souveränen Eigentümerfunktion heraus agieren können – als aktives, bestandshaltendes und projektentwickelndes Unternehmen. Wir müssen, wenn wir bauen wollen, nicht mehr künstlich filetieren. Und auch im Umgang mit den Kapitalströmen sind wir sehr viel souveräner.



BERLIN

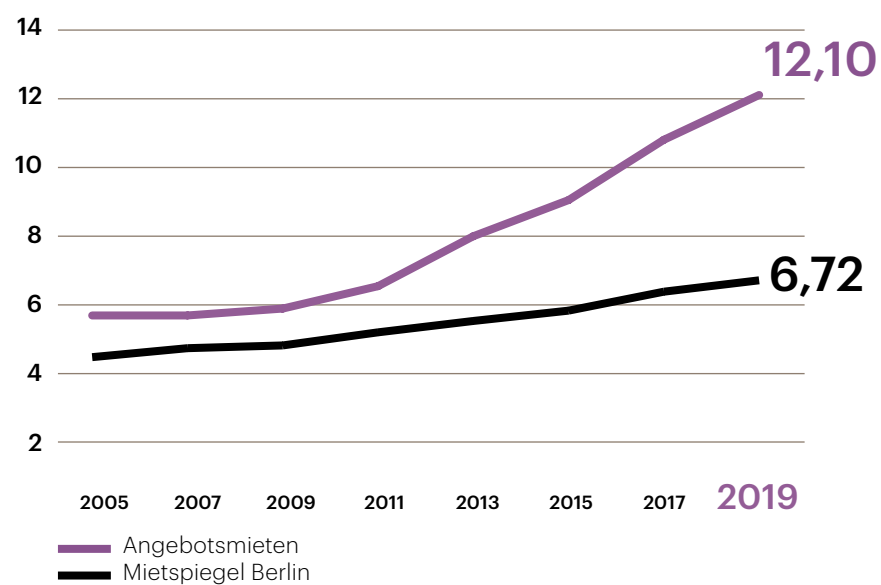
braucht Denkschmieden wie berlinovo



Die Menschen Berlins erwarten auf die aktuellen Wohnungsfragen Antworten. Was sagt die Politik? Was die Wohnungswirtschaft? Und was tut **berlinovo**?

WOHNEN IN BERLIN wird immer teurer. Allein im letzten Jahr stieg die Durchschnittsmiete um 5,2 % auf 6,72 Euro je m². Der absolute Wert klingt noch bezahlbar. Allein: Er bezieht die Millionen Mieter ein, die teilweise bereits seit vielen Jahren in einem festen Mietverhältnis sind. Wer aber Anfang dieses Jahres in der Hauptstadt eine neue Wohnung finden wollte, musste durchschnittlich 12,10 Euro je m² zahlen. Das zeigt, dass das Finden eines neuen Zuhauses den Normalverdiener vor eine Herausforderung stellt. Was ist zu tun, damit auch der normale Handwerker, die Bürokräft und die junge Familie in Zukunft noch eine Wohnung bezahlen können?

Entwicklung
Mietpreise Berlin
in €



Quellen: JLL, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



Sebastian Scheel,
Staatssekretär
in der Senatsverwaltung
Berlin

„Berlin braucht Denkschmieden wie **berlinovo**. Das Unternehmen wird durch seine gewonnene Gestaltungskraft maßgeblichen Anteil an der Lösung von Spezialthemen haben und zum Wachstum der Stadt beitragen.“



Stefan Ehrlich,
Leiter Strategisches Portfoliomanagement

„Durch Nachverdichtung kann ein
Neubaupotenzial von über

1.000

Wohneinheiten realisiert werden.“

Und das mit Erfolg: „Wenn wir einen gesellschaftsrechtlichen Rahmen für die tatsächliche Umsetzung finden und die identifizierten Möglichkeiten voll ausschöpfen, können wir in den kommenden Jahren ein Gesamtprojektvolumen von rund 18.600 m² Bruttogeschossfläche realisieren.“ Dies entspräche einer neuen Mietfläche von etwa 86.000 m² bei einem wirtschaftlichen Aufwand von bis zu 270 Mio. €.

Um diese umfangreichen Flächen so erschöpfend identifizieren zu können, hat **berlinovo** genau hingeschaut: Von der ersten Idee bis zur Aufsichtsratsvorlage für die Grundkonzeption des Gesamtprojektes vergingen keine fünf Monate: Dazwischen lagen die Analyse der Bestandspläne, Standortbegehungen, strategische Markt- und Standortanalysen, planungsrechtliche Prüfungen und Benchmark-basierte Development-Rechnungen. Im Ergebnis kristallisierten sich integrierte Nutzungskonzepte aus dem Segment Mikro-Wohnen heraus mit überwiegend altersgerechter Ausrichtung unter Einbindung weiterer Sozialnutzungen sowie klassischer Apartmentkonzepte. „Hier erwarten wir aufgrund der demografischen Prognosen für das Wachstum der Stadt eine zunehmende Nachfrage“, betont Geschäftsführer Alf Aleithe.

Das Projekt mit dem aktuell größten Nachverdichtungspotenzial befindet sich am Standort Kaulsdorf-Nord. Das Quartier umfasst gegenwärtig rund 4.300 Wohnungen und es herrscht großer Bedarf an zusätzlichen Mikro-Wohnungen für Singles. Die Planungen sehen vor, dass die Nachverdichtungen im Rahmen eines Pilotprojekts überwiegend als Kopfbauten ausgeführt und direkt an die bestehenden Gebäudekörper angepasst werden. Auf diese Weise wird eine Teilung der Grundstücke im Rahmen der Baurechtschaffung vermieden.

Ein anderer Standort mit Nachverdichtungspotenzial ist die Ringslebenstraße in Neukölln. Hier wurde bereits gemeinsam mit den internen Fachbereichen und externen Experten die Entwicklung eines integrierten Nutzungskonzepts mit Schwerpunkt Single-/Pendler- und Älterenwohnen sowie Unterbringungsmöglichkeiten für Berufsanfänger/Auszubildende in Auftrag gegeben. In Gesprächen mit dem zuständigen Stadtplanungsamt wurde die Konzeption inzwischen weiter geschärft.

Aus dem Zuzug ergibt sich für Berlin ein Bedarf von

194.000

Wohnungen.

SEBASTIAN SCHEEL ist Staatssekretär in der Senatsverwaltung Berlin. Er kümmert sich um die Kompetenzbereiche Stadtentwicklung und Wohnen und muss sich diesem Fragenkomplex in diesen Monaten häufig stellen. Seiner Ansicht nach nimmt der Senat bereits stark Einfluss auf den Wohnungsmarkt: „Wir haben in jüngster Zeit zahlreiche gesetzliche Maßnahmen ausgestaltet, um die nachteiligen Erscheinungen wirksam zurückzudrängen. Zum Beispiel in den Bereichen Zweckentfremdung von Wohnungen und Untervermietung. Gleichzeitig haben wir den Milieuschutz intensiviert, sodass sich in den kommenden Jahren 800.000 Mieter nicht mehr vor Luxusmodernisierung zu fürchten brauchen.“ Hinzu kommt der Mietendeckel, der im Markt derzeit durchaus stark diskutiert wird: „Wir denken, dass wir angesichts der massiven Angebotsverknappung aktiv in den Markt eingreifen müssen, so lange, bis Angebot und Nachfrage wieder in einem normalen Verhältnis zueinander stehen.“

DASS DAMIT aber noch keine neuen Wohnungen geschaffen sind, ist dem 44-jährigen Politologen aus dem brandenburgischen Wriezen auch bewusst: „Wir brauchen dringend neue Wohnungen. Deshalb haben wir mit den landeseigenen Gesellschaften eine Vereinbarung getroffen, dass der Bestand an landeseigenen Wohnungen in den kommenden Jahren von 300.000 auf 400.000 erhöht werden soll.“ Die entsprechenden Flächen dafür wurden laut Sebastian Scheel im Stadtentwicklungsplan Wohnen ausgewiesen. Damit bei der Neubaufgabe auch die Bezirke ihre Aufgaben kennen, hat der Senat mit ihnen Zielvereinbarungen für die Zahl der Genehmigungen abgeschlossen und durch finanzielle Prämien incentiviert.

Um den Wohnungsbau zusätzlich zu beschleunigen, hat der Senat zudem weiteres Fachpersonal eingestellt und Ende 2018 einen Steuerungsausschuss eingerichtet. Ihre Aufgabe: die Baurechtschaffung zu erleichtern. Der Steuerungsausschuss ist besonders hilfreich, da bei Bauvorhaben in einer Metropole wie Berlin die Zahl der zu berücksichtigenden Faktoren besonders groß ist. Neu ist auch die Task-Force für Stadtquartiere. Sie kümmert sich unter Beteiligung verschiedener Fachverwaltungen um die Verkehrserschließung der neu entstehenden städtischen Wohnbereiche.

berlinovo nimmt den Ball des Senats auf. **STEFAN EHRLICH** verantwortet den Bereich Strategisches Portfoliomanagement und ist sich der Erwartung des Senats bewusst: „Wir bündeln unsere Kräfte und erhöhen das Tempo noch einmal, damit wir in den kommenden Jahren eine spürbare Zahl von weiteren Wohnplätzen schaffen können.“ Eine zentrale Rolle soll dabei auch das Thema Nachverdichtung spielen: „Wir haben unser Portfolio zuletzt eingehend auf Nachverdichtungs- und Arrondierungspotenziale hin untersucht.“





Für die Zukunft ist Stefan Ehrlich zuversichtlich: „Wenn wir heute bauen, muss dies sowohl effizient geschehen als auch unter umfassender Berücksichtigung von ökologischen Gesichtspunkten. In beidem haben wir inzwischen umfassende Erfahrung.“ Paradebeispiel für einen modernen Modulhybridbau aus Holz und Stahlbeton ist immer noch das Studentenapartment an der Storkower Straße, das Studierenden seit 2017 ein Zuhause bietet.

Seine Kreativität belegt **berlinovo** auch durch Projekte wie dem in der Holzmarktstraße: In Kooperation mit den Bädern Berlin-Brandenburg wird auf dem Gelände einer inzwischen geschlossenen Schwimmhalle in den kommenden Jahren eine neue entstehen, sowohl mit darüber liegenden Wohnungen unter anderem für Studierende als auch mit gewerblichen Anteilen.

Wie kommt es eigentlich dazu, dass sich der Wohnungsmarkt in Berlin innerhalb der letzten beiden Jahrzehnte so stark gedreht hat? **ROMAN HEIDRICH** ist Senior Team Leader Valuation & Transaction Advisory bei der Immobilienberatungs- und Investmentgesellschaft JLL Berlin. Seine Antwort: „So wirklich vorherzusehen war die Entwicklung vor 20 Jahren nicht. Man muss sich nur mal vorstellen, dass damals in Berlin noch Wohnungen abgerissen wurden, für die man aufgrund der damaligen Bevölkerungsentwicklung keine Zukunft mehr gesehen hat.“ Die Entwicklung der dann folgenden Jahre zeigt aber, dass dies eine Fehleinschätzung war.

Roman Heidrich,
Senior Team Leader
Valuation & Transaction Advisory,
JLL Berlin

„In der IT- und Start-up-Szene misst sich Berlin mit anderen Metropolen wie London, Paris, Barcelona, Zürich oder auch Tel Aviv.“

AUF DIE BEWERTUNG der Lage in der Stadt angesprochen, meint Heidrich, sie sei angespannt, aber nicht dramatisch. Die Entwicklung der Bestandsmieten sei aufgrund des aktuellen Mietspiegels und der rechtlichen Rahmenbedingungen weitestgehend eingrenzbar. Wer also eine Wohnung hat, habe zunächst mal kein größeres Problem. Schwierig werde es aber, wenn man neu in die Stadt kommt oder aufgrund einer Veränderung der Lebenssituation eine neue Wohnung sucht.

Trotzdem: Für Heidrich hat Berlin heute eine große Chance, sich in Europa als attraktiver Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort für die Zukunft zu positionieren: „Als Hauptstadt der wichtigsten Volkswirtschaft in Europa war beziehungsweise ist Berlin nach wie vor als preisgünstig einzustufen und lockt damit eine Vielzahl an Menschen an. Zudem ist Berlin auch soziokultureller Anziehungspunkt für viele junge Menschen, die in der stark gewachsenen IT- und Start-up-Szene hochqualifizierte und attraktive Arbeitsplätze vorfinden.“

Als vordringliche Lösung dafür sieht auch der JLL-Fachmann die möglichst kurzfristige Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Berliner: „Da dies aber sehr komplex ist, bedarf es einer Vielzahl an Maßnahmen und Eingriffen, die von der Berliner Politik initiiert werden müssen.“ Dies beginnt bei den Rahmenbedingungen und reicht bis zu der Verschlankung der Genehmigungsprozesse und der schnelleren Ausweisung von Bauland.

Wo wird der Berliner Markt in fünf, in zehn Jahren stehen? Hier ist Roman Heidrich, der die Entwicklung der Stadt seit vielen Jahren aufmerksam verfolgt, vorsichtig optimistisch: „Meine Hoffnung ist immer noch, dass wir bis dahin in Berlin wieder zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zurückgekehrt sind, auf dem alle Bevölkerungsschichten den aus ihrem Geldbeutel bezahlbaren zeitgemäßen Wohnraum finden können.“



Yagiz Iber bewohnt seit 2017
eines der Studentenapartments
in der Storkower Straße.

Neue
Perspektiven

Den Wohnungs- MARKT fokussiert entlasten

DER ALLTAG in unserer Gesellschaft wird immer dynamischer – auch der Wohnalltag. Die Zunahme berufsbedingter Mobilität, eine steigende Anzahl von Familien mit mehreren Wohnsitzen, befristete Arbeitsverhältnisse und ein Anstieg von freiberuflich tätigen Arbeitnehmern führen dazu, dass die Nachfrage nach flexiblem Wohnraum, der temporär genutzt wird, stetig steigt.



— Mit dem gesellschaftlichen Wandel wächst vor allem in Ballungsräumen der Bedarf an flexiblem Wohnraum. **berlinovo** weiß, wie man ihn schafft, und bringt seine Kompetenz gezielt für Berlin ein.

Rund

6.500

möblierte Apartments
vermietet und
bewirtschaftet **berlinovo**
in fast allen Bezirken
von Berlin.

berlinovo
als Vermmieter

4 Mio.

Berlin auf dem Weg zur Vier-Millionen-Metropole: Der Bedarf wächst auch für temporäres Wohnen.

Constanze Dühring verantwortet den Bereich Immobilienbewirtschaftung der Berlinovo Apartment GmbH.



„Es ist heute eine große Chance, den Wohnraum auf die Zielgruppen zuschneiden zu können. Hier bieten sich noch einige Möglichkeiten.“

WOHNEN AUF ZEIT ist ein Trend, das ist gerade in Berlin deutlich zu spüren. Die Hauptstadt ist auf dem Weg zur Vier-Millionen-Metropole, und sie ist dabei besonders attraktiv für Start-up-Unternehmen und Studierende. „Immer mehr Neuberliner, Berliner auf Zeit, Geschäftsleute, aber auch Pflege-, Bau- und Montagekräfte kommen in die Stadt und benötigen aufgrund ihrer beruflichen Mobilität entsprechend darauf zugeschnittenen Wohnraum“, weiß Constanze Dühring, Prokuristin der Berlinovo Apartment GmbH.

Aktuell verantwortet die Bereichsleiterin 31 Apartmenthäuser mit rund 6.500 Wohneinheiten an verschiedenen Standorten in Berlin. Die Apartments verfügen über ein bis vier Zimmer und sind mit Einbauküche, Einbauschränken sowie Fernseher voll möbliert – selbst die Kaffeemaschine und Geschirr ist vorhanden. Außerdem können die Mieter Leistungen wie Reinigungs- und Wäscheservice vertraglich vereinbaren. Dadurch sind die Apartments besonders attraktiv für Zeit- und Neuberliner, die eine temporäre Unterkunft benötigen. **berlinovo** Apartment besitzt im Bereich „Wohnen auf Zeit“ langjährige Expertise: So wurde bereits 1964, drei Jahre nach dem Mauerbau, die ARWOBAU als städtisches Unternehmen gegründet, um die Wirtschaft in Westberlin mit möblierten Apartments für zuziehende Arbeitskräfte zu unterstützen.

EINER, DER VOM ANGEBOT der **berlinovo** Apartment profitiert, ist Yagiz Iber. Der 25-Jährige studiert seit drei Jahren Business Administration/Strategic Management an der Berlin International University. Er kam vor vier Jahren zum ersten Mal nach Berlin und war gleich fasziniert von der Stadt mit ihren unzähligen Facetten und scheinbar endlosen Möglichkeiten sowie von den aufgeschlossenen und hilfsbereiten Menschen.

Somit beschloss er, im darauffolgenden Jahr in die Hauptstadt zu ziehen und hier ein Studium zu absolvieren. Im ersten Jahr konnte er eine Wohnung nutzen, die seine Universität zur Verfügung gestellt hatte. Danach gestaltete sich die Suche so schwierig, dass er zunächst bei einem Freund zur Untermiete unterkommen musste. Glücklicherweise hörte seine Freundin schon früh von der neuen Studentenwohnanlage in der Storkower Straße 205A. Kurz nach Aufnahme in die Interessentenkartei erhielt er die Zusage für ein Apartment.

Unsere temporären Wohnkonzepte, wie die Studentenwohnanlagen, sind zukunftsfähige Lösungen für die aktuellen Herausforderungen am Berliner Wohnungsmarkt.



Zunächst half dem jungen Mann aus Izmir die türkische Community in Berlin dabei, sich einzuleben. Nun zählt er Menschen aus den verschiedensten Ländern zu seinem Freundeskreis. Die Integration ist Yagiz Iber sehr wichtig, ebenso wie das hohe Sicherheitsgefühl, dass er in der Stadt empfindet. Mittlerweile kann er sich gut vorstellen, nach seinem Abschluss 2020 in Berlin zu bleiben und dort zu arbeiten.

Sein Apartment hat großen Anteil daran, dass er sich wohlfühlt. So kann er sich gut auf sein Studium und seinen studienbegleitenden Marketing-Job konzentrieren. Das Gebäude mit der Hybrid-Bauweise aus Holz und Stahlbeton ist nicht nur von außen besonders modern, sondern auch von innen zeitgemäß und praktisch eingerichtet. Die Apartments sind mit Bett, Schreibtisch, einem Schrank, einer Pantryküche mit Ceranfeld, Spüle und Kühlschrank sowie einem Bad mit Dusche vollständig ausgestattet. Zudem sind sie mit einer Monatsmiete von 350 € günstiger als der Durchschnitt und somit auch für Studierende bezahlbar. „Alle Nebenkosten wie Strom, Heizung und Wasser sind inklusive“, betont Constanze Dühring. „Neben den Apartments in der Storkower Straße gibt es weitere Angebote für Studierende.“

Temporäre Wohnkonzepte sind vom regulären Wohnungsmarkt weitgehend losgelöst, können ihn aber teilweise entlasten und stärken darüber hinaus den Wirtschaftsstandort Berlin.

„Als Marktführer im Segment temporäres Wohnen leisten wir einen wichtigen Beitrag für die Berliner Wirtschaft sowie für die aktuellen Herausforderungen des Berliner Immobilienmarktes und tragen mit unserem Angebot dazu bei, die Vielfalt, Attraktivität und Einzigartigkeit Berlins zu erhalten“, so Constanze Dühring.

190.802

Studierende waren im Wintersemester 2018/2019 an Hochschulen in Berlin eingeschrieben.



„Die Wohnanlage liegt sehr zentral, ist modern, das Apartment kompakt – und vor allem ist es bezahlbar!“

WANDEL

eröffnet viele
Chancen



Manuela Prillwitz
begleitet die
Neuausrichtung
der **berlinovo**
als Bereichsleiterin
Personal.



„Wir wollen motivierte
Mitarbeiter dahingehend
fördern, dass sie fit für die
neuen Aufgaben sind.“



— Als Unternehmen des Landes
ist **berlinovo** aufgefordert,
sich so aufzustellen, dass sie
den Auftrag der Stadt wirksam
umsetzen kann.

MIT IHRER STRATEGISCHEN NEUAUSRICHTUNG hebt die **berlinovo** ihren zeitlich begrenzten Geschäftsansatz auf: Statt um schrittweise erfolgenden Immobilienabverkauf und das Verwalten von Fonds wird es in Zukunft um das fokussierte Schaffen von „Spezialwohnraum“ und die Bewirtschaftung des eigenen Bestands gehen – im Sinne des Landes Berlin und mit langfristiger Perspektive für das landeseigene Unternehmen.

Mit der Neuausrichtung verbinden sich auch strukturelle Veränderungen. Diese lösen unter den Beschäftigten naturgemäß viele Fragen aus. Manuela Prillwitz leitet bei **berlinovo** den Bereich Personal. Sie ist eine erfahrene Kraft und kennt die Facetten im Umgang mit Change-Prozessen: „Einige freuen sich auf die Veränderungen und sind motiviert, das Neue in Angriff zu nehmen. Andere verhalten sich zurückhaltend und warten erst einmal ab, was auf sie zukommt. Unser Ziel ist es, alle an diesem Prozess teilhaben lassen zu können. Und das signalisieren wir unseren Mitarbeitern sehr deutlich.“



Eine

der wichtigsten Voraussetzungen für den Erfolg des Unternehmens: kompetente, bestens ausgebildete und sich weiterentwickelnde Mitarbeiter.

DASS DIESE SIGNALE nicht immer in ihrer Deutlichkeit bei den Kollegen ankommen, liegt nach ihrer Einschätzung auch daran, dass **berlinovo** gegenwärtig noch am Anfang des Prozesses steckt. „Wir stimmen die genauen Entwicklungsformate noch mit dem Betriebsrat ab. Das tun wir im Rahmen konstruktiver Gespräche – und natürlich bis zum gemeinsam erzielten Ergebnis vertraulich.“

Die Türen der Verantwortlichen stehen offen. Das hilft bei der Klärung von Unsicherheiten enorm: „Zu den wichtigsten Botschaften, die wir dem Einzelnen in solchen Dialogen mitgeben, zählt, dass der Umbau nur mit vereinten Kräften gelingt und die Veränderungen im Zuge der zukünftigen Ausrichtung sozialverträglich für alle Mitarbeiter umgesetzt werden“, unterstreicht die Geschäftsführerin Silke Andresen-Kienz.

Absehbar ist schon jetzt: Veränderte Aufgaben bedingen eine Neustruktur. Aber betriebsbedingte Kündigungen sollen möglichst ausgeschlossen werden durch die Übernahme neuer Aufgaben, passende Altersteilzeitmodelle sowie durch eine natürliche Fluktuation. „Zudem werden in den kommenden Jahren einige Kollegen die natürliche Altersgrenze erreichen und somit in Rente gehen“, so die Personalchefin. „Die Angebote werden so gestaltet sein, dass sie für die infrage kommenden Mitarbeiter attraktiv sind.“



Die künftigen Aufgaben bieten Perspektiven sowohl für bestehende als auch für neue Mitarbeiter.

GLEICHZEITIG geht es jetzt aber auch darum, die Mitarbeiter fit zu machen bzw. angemessen auf die neuen Aufgaben vorzubereiten. Das gilt vor allem für die Bereiche, die es in Zukunft in der jetzigen Form nicht mehr geben wird. „Hier gehen wir frühzeitig direkt auf die Mitarbeiter zu und zeigen ihnen auf, welche Entwicklungsoptionen sich für sie bieten“, so Manuela Prillwitz. „Dies verbinden wir natürlich mit einem entsprechenden Weiterbildungsangebot.“

Wie wird **berlinovo** organisatorisch und personell in fünf Jahren arbeiten? „Schlank und effektiv, und so, dass wir Ressourcen für zusätzliche neue Aufgaben haben“, ist die Antwort von Manuela Prillwitz. „Das macht es für uns alle im Moment so spannend: Denn wir werden noch mehr als in der Vergangenheit aktiv gestalten können.“

Das Feld preiswertes Wohnen für Studierende hat **berlinovo** bereits für sich gefunden. Aber Wohnungsmangel herrscht auch bei anderen Zielgruppen. Um auch für sie Lösungen erschließen zu können, ist viel Erfahrung und Kreativität gefragt. Über beides verfügt **berlinovo** erwiesenermaßen. Genauso wie Kooperationsfähigkeit – nach innen wie nach außen.

Und so blickt Manuela Prillwitz trotz der vielen Themen, die sie gerade beschäftigen, zuversichtlich auf die kommenden Monate: „**berlinovo** bekommt eine Perspektive. Damit erhalten auch die Mitarbeiter eine neue Perspektive. Wir können und dürfen neue Bereiche und Kompetenzen aufbauen. Das macht uns zu einem attraktiven Arbeitgeber.“

Dass auf dem Weg in die neue Aufstellung noch ein paar Dinge zu erledigen sind, daran erinnern auf den Fluren bis auf weiteres auch immer wieder die sogenannten „Public Digi-Points“. Die digitalen Kommunikationsterminals werden sowohl von der Geschäftsführung als auch von den Bereichen zu Informationszwecken genutzt. Das ist ein gutes Zeichen, denn es signalisiert: Es findet Austausch statt. Manuela Prillwitz: „Genau das brauchen wir. Wir arbeiten und agieren als Team. Dieses Verständnis wollen wir weiter stärken, damit wir auch erfolgreich sind, wenn wir uns in Zukunft als Unternehmen am freien Markt behaupten müssen.“

Im Zuge der kontinuierlichen und qualifizierten Nachwuchsförderung wurden

10

Ausbildungsplätze zum 31.12.2018 zur Verfügung gestellt.

MÖGLICH- KEITEN

eröffnen



— Soziale Verantwortung zu übernehmen, bedeutet für **berlinovo** nicht nur, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sondern auch, die Gesellschaft in anderen Bereichen zu unterstützen und zu einem sozialen Miteinander beizutragen, ganz im Sinne des Bildes als FAIRmieter.

Die erste Generation des Diesterweg-Stipendiums war sehr erfolgreich: Alle 8 Stipendiaten wechselten auf die Oberschule, 5 besuchen ein Gymnasium und 3 die integrierte Gesamtschule.

Schülerinnen und Schüler mit guten Leistungen erhalten zusätzliche Förderung in ihrer Freizeit.



GROSSES POTENZIAL sehen wir darin, Kindern und Jugendlichen bessere Bildungschancen zu ermöglichen. Unter dem Motto „Kids und Kiez“ sind wir daher besonders im Bereich der Kinder- und Jugendförderung aktiv. Ein Beispiel hierfür ist unser Engagement im Rahmen des Diesterweg-Stipendiums, welches die Stiftung Polytechnische Gesellschaft in Frankfurt am Main ins Leben gerufen hat. Das Diesterweg-Stipendium für Kinder und ihre Eltern ist das erste Bildungsstipendium für Familien in Deutschland. Das zweijährige Stipendienprogramm begleitet Kinder auf dem Weg von der Grundschule in die weiterführende Schule und nimmt ihre Eltern und Geschwister dabei mit. Es soll dazu beitragen, die Bildungschancen von Kindern mit gutem Leistungspotenzial, aber förderbedürftigen Deutschkenntnissen zu erhöhen und die Eltern als Bildungsbegleiter ihrer Kinder zu stärken. Den teilnehmenden Familien bietet es unter anderem Akademie-tage für Kinder und Eltern, Exkursionen zu Bildungsorten sowie Kindertreffs zur Deutschförderung und Eltern-treffs zu aktuellen Bildungsthemen. Seit 2016 fördert **berlinovo** den ersten Berliner Ableger des Projekts im Stadtteil Spandau, bei dem Kinder aus der 6. Klasse in ihrer Schullaufbahn unterstützt werden. Dies geschieht unter Einbeziehung ihrer Familien, sodass auch die Eltern und Geschwister an Exkursionen teilnehmen. 2018 begann die zweite Generation mit diesmal elf Stipendiaten, die ebenfalls zwei Jahre lang begleitet werden. Aufgrund der positiven Resonanz auf das Projekt will **berlinovo** das Stipendium 2020 auf den Bezirk Marzahn-Hellersdorf ausweiten, wo sich die größte Wohnanlage des Unternehmens befindet.



ALBA BERLIN

ist Deutschlands größter Basketballverein und Aushängeschild im Leistungssport. Der Klub übernimmt auch soziale Verantwortung und baut dabei auf starke Partner wie **berlinovo**.



„Als FAIRmieter fühlt sich **berlinovo** besonders der Kinder- und Jugendförderung verpflichtet.“

EIN WEITERES BERLINOVO PROJEKT, um über den Sport vor allem den sozialen Zusammenhalt und Gemeinschaftssinn in den Berliner Kiezen zu stärken, ist die ALBA-Schulpartnerschaft: **berlinovo** ist bereits seit 2014 „ALBA Jugendpartner“ beim gleichnamigen Berliner Basketballverein. Im Rahmen eines gemeinsamen Projekts wurde in der „Grundschule an der Wuhle“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf eine Basketball-AG initiiert, für die **berlinovo** als Pate die Finanzierung des Jugendtrainers übernommen hat. Der Trainer vermittelt den Kindern Freude am Sport, bereitet sie auf Wettkämpfe vor und unterstützt sie auch im regulären Schulsport. Damit soll allen Kindern schon im frühen Alter Spaß an Bewegung und am Sport ermöglicht werden. Insbesondere Kinder aus sozial schwächeren Familien erhalten so die Gelegenheit, in ihrer Freizeit Sport als Hobby auszuüben.



Attraktive Förderangebote vermitteln den Kindern Freude an Bewegung.



150 Kinder feierten gemeinsam das integrative Sportfest.

AUCH BEI DER INTEGRATION von Flüchtlingskindern gehen **berlinovo** und der Basketballklub gemeinsame Wege. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit fand am 22. Juni 2018 das dritte integrative Sportfest in Prenzlauer Berg statt, bei dem das soziale Miteinander im Fokus stand. Der komplette vierte Jahrgang der „Grundschule an der Wuhle“ traf sich mit Willkommensklassen aus ganz Berlin im Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportpark. Die Schülerinnen und Schüler mit und ohne Fluchthintergrund nahmen in gemischten Teams an Spielen zu den Themen Bewegung und Geschicklichkeit teil.

Da diese und weitere Projekte und Aktivitäten – teilweise schon seit mehreren Jahren – große Erfolge zeigen, sollen sie auch 2019 weitergeführt werden. Es ist **berlinovo** eine Herzensangelegenheit, sich weiterhin an der Gestaltung des Miteinanders in den Quartieren zu beteiligen und sich auch zukünftig sozial zu engagieren.

Hier geht es zum Video vom

Kiez sport fest



<https://youtu.be/oYmUft7S6K4>

5.100 Kinder nahmen 2018 an der Bambini-Laufserie der SCC Events GmbH teil. **berlinovo** unterstützt die Kinderläufe als Partner.



UNTERNEHMEN

- 28 Brief der Geschäftsführung
- 30 Bericht des Aufsichtsrats
- 34 Organe
- 35 Corporate Governance

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

berlinovo bleibt weiter in Bewegung. Das ist wichtig, denn unsere Stadt braucht ein Unternehmen wie uns mit seinen Ideen und Beiträgen für eine lebenswerte Metropole. Die aktuellen Diskussionen zeigen jeden Tag aufs Neue, wie sehr Berlin auf das Schaffen von neuem Wohnraum angewiesen ist. Auch wir wollen dazu beitragen, dass die Menschen an der Spree ein Zuhause haben – ob langfristig oder für eine begrenzte Zeit. Dabei konzentrieren wir uns bekanntlich auf Nischen, in denen andere Unternehmen unserer Branche nicht oder sehr wenig engagiert sind.

Dass wir dies heute können, liegt daran, dass wir in den vergangenen Jahren unsere Hausaufgaben sehr gründlich erledigt haben. Zum Zeitpunkt unserer Gründung, im Jahr 2006, war unsere Geschäftstätigkeit noch auf eine begrenzte Zeit angelegt. Unsere zentrale Aufgabe lautete, über Bestandsabbau wirtschaftliche Risiken so weit wie möglich zu reduzieren. Heute, gerade einmal 13 Jahre später, präsentieren wir uns gegenüber unserem Gesellschafter als ein operativ und finanziell gesund aufgestelltes Unternehmen, das seine Bestände erfolgreich bewirtschaftet und mit ihm über eine neue – langfristige – Perspektive sprechen kann.

Dazu trugen auch die Fortschritte im Geschäftsjahr 2018 bei: Die Fortsetzung unserer Bestandsveräußerungen außerhalb Berlins verlief planmäßig und mit außerordentlich guten Erträgen. 2018 gaben wir 48 Objekte für ein Volumen von mehr als 250 Mio. € ab. Darunter auch das „Pollux-Portfolio“ mit neun Kino- und Freizeitimmobilien und einem Hotel. In München profitierten wir vom Zuzug des DAX-Unternehmens Wirecard in die unmittelbare Nachbarschaft unserer zur Veräußerung gestandenen Büroflächen, sodass wir dort 30 Mio. € statt der geplanten 17 Mio. € erzielen konnten. Zu den 48 Objekten kamen weitere 41 Beurkundungen mit einem Volumen von 112 Mio. € hinzu, bei denen Eigentumsübergang für das laufende Jahr vorgesehen war.

Unsere Wohnungen und Apartments waren 2018 sehr gut vermietet. Und bei unserem Gewerbeportfolio konnten wir den Leerstand weiter senken. Gleichzeitig stieg der Wert des gehaltenen Immobilienbestands deutlich um 195 Mio. € auf 2,9 Mrd. € an. Inzwischen bewirtschaften wir 60,7 % unserer Immobilienwerte in Berlin. Unsere Eigenkapitalquote ist mit 72 % ausgezeichnet und auf der Ertragsseite arbeiten wir in einem Rahmen, aus dem heraus wir regelmäßig positive Ergebnisse erzielen können. Auf dieser Basis können wir gut weiterarbeiten.

Wie sehen nun unsere NEUE PERSPEKTIVE(N) aus? Wir sind im Begriff, uns von einem verwaltenden Dienstleister für unsere Fonds hin zu einem klassischen Bestandshalter zu entwickeln, der seinen Markt unternehmerisch weiterentwickelt. Im Kopf sind wir es schon. Und in der Praxis arbeiten wir gerade Schritt für Schritt die entsprechenden Aufgaben ab. Dazu zählen der Rückbau der Fonds- und Garantiestrukturen und die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin. Im Gegenzug wird das Land seine Fondsanteile auf den **berlinovo**-Konzern übertragen. Dies brauchen wir, damit wir in Zukunft unsere Vorhaben und Projekte effizient vorantreiben und kostengünstig umsetzen können.

„**Unser Fokus liegt aktuell darauf,
bei berlinovo die Strukturen, Prozesse
und vor allem die Menschen auf die
neuen Perspektiven auszurichten.**“

>60

Prozent unseres
Portfoliobestandes
befindet sich in
Berlin



Unter dem Schlagwort „Projekt Kontor“ beschäftigen wir uns darüber hinaus mit der weiteren Verbesserung unserer wirtschaftlichen Aufstellung. Auch hier kommen wir gut voran: Durch entsprechende Umfinanzierungen verbessern wir gegenwärtig unsere Zinskonditionen und reduzieren die Komplexität unserer Darlehensverträge. In Summe wird uns dies einen Liquiditätsvorteil von etwa 70 Mio. € p. a. bringen.

Mit der sinkenden Komplexität in der Verwaltung verändern sich auch die Anforderungen an unsere Strukturen. Unsere Personaldecke wird schlanker – jedoch stets verbunden mit der Zielsetzung, beim Umbau des Unternehmens unserer sozialen Verantwortung gerecht zu werden.

Die neue rechtliche, wirtschaftliche und operative Aufstellung öffnet uns den Raum für einen beschleunigten Ausbau der bestehenden und die Erschließung neuer Segmente. Wenn wir bislang noch vorwiegend für Studierende und Flüchtlinge gebaut haben, werden wir es ab jetzt auch verstärkt für die Gruppe der Senioren tun und für diejenigen, die es als Einzelperson beruflich in unsere Hauptstadt zieht. Über moderne Baumethoden und Kooperationen sorgen wir dafür, dass für unsere Mieter die Kosten niedrig und der Nutzen hoch sind.

Sie sehen: Unsere Agenda für dieses Jahr ist gut gefüllt. Wenn alles nach Plan läuft, werden wir am Ende des Jahres wieder neue Wohneinheiten geschaffen, weitere Objekte veräußert und innovative Konzepte auf den Weg gebracht haben. Wir freuen uns, dass wir dies alles erneut gemeinsam mit einer starken Mannschaft und verlässlichen Partnern erreichen werden.

In diesem Sinne grüßen Sie herzlich

Alf Aleithe,
Geschäftsführung

Silke Andresen-Kienz,
Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dr. Matthias Kollatz,
Vorsitzender des
Aufsichtsrats,
Senator für Finanzen
des Landes Berlin



2018 konnte der Aufsichtsrat die Geschäftsführung der **Berlinovo** Immobilien Gesellschaft mbH (im Folgenden: **berlinovo**) abermals durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten: Das Unternehmen setzte seinen Entschuldungskurs und im Zuge dessen auch den Prozess der strategischen Portfoliobereinigung plangemäß fort. Die operativen Fortschritte führten auch in diesem Jahr zu einem wirtschaftlich zufriedenstellenden Jahreserfolg.

Als Kontrollgremium haben wir die Leitung der **berlinovo** in ihrer Geschäftsführung im Jahr 2018 den gesetzlichen Vorgaben entsprechend kontinuierlich überwacht und sie bei der Führung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung einbezogen. Die schriftliche und mündliche Berichterstattung der Geschäftsführung an den Aufsichtsrat erfolgte regelmäßig und umfassend. Sie beinhaltete relevante Informationen zur Geschäftsentwicklung, zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und zum Stand der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie zu Beteiligungsmanagement, Risikolage und Risikomanagement und zu anderen bedeutsamen einzelnen Geschäften und Maßnahmen.

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr aus sechs Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 folgende Personen an:

- Dr. Matthias Kollatz,
Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Erika Jaeger,
Beraterin, Berlin, stellv. Vorsitzende
- Dr. Uwe R. Lissau,
Vizepräsident Staatsgerichtshof Freie Hansestadt Bremen, Schiffdorf
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup,
Vorsitzender der Geschäftsführung des Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Sebastian Scheel,
Staatssekretär für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
- Sabine Usinger,
Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Für die Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Jahre 2018 weiterhin bestellt:

- Roland J. Stauber (Sprecher), Berlin
- Silke Andresen-Kienz, Berlin

Zusammenkünfte und Arbeitsschwerpunkte

Entsprechend den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der Gruppe sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung.

Ein wesentlicher Arbeitsschwerpunkt unserer Sitzungen im Geschäftsjahr 2018 war die Begleitung des „Projekts Valentin“. Darin bereitet **berlinovo** ihre strategische Neuausrichtung unter dem Gesichtspunkt der Begrenzung der Staatsverschuldung durch die nationale und europäische Schuldenbremse vor. Dies beinhaltet unter anderem den Ausstieg aus der Garantiewelt gegenüber dem Land und gegenüber den Fondsgesellschaften, die Fokussierung der Immobilienstrategie sowie die Schaffung einer Unternehmensstruktur, die in bestimmten Geschäftsfeldern Neugeschäftsaktivitäten erlaubt.

Wir begleiteten eingehend die Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des Studentischen Wohnens sowie die Minderheitsbeteiligung der **berlinovo** im Geschäftsfeld Flüchtlingsunterbringung. Ferner beschäftigten wir uns detailliert mit dem „Projekt Kontor“ zur Refinanzierung der Fondsdarlehen und der Veräußerung diverser Einzelhandelspakete.

Unser Gremium trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier turnusmäßigen und vier außerordentlichen Sitzungen zusammen. Darüber hinaus trafen wir zwei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren sowie eine Eilentscheidung stellvertretend durch mich als Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Teilnahme an den acht Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 87,5 %. Ein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit im abgelaufenen Geschäftsjahr nur an fünf und ein weiteres Mitglied nur an sechs von acht Sitzungen teil. Sie wirkten stattdessen durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mit.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden folgende Themen behandelt:

Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 24.01.2018:

- Projekt Pollux
- Schaffen einer vergaberechtskonformen Gesellschaftsstruktur für Neugeschäftsaktivitäten
- Umwandlung der BEFU GmbH & Co. KG in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)
- Vertragsverlängerung Frau Silke Andresen-Kienz

Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 28.03.2018:

- Planung 2018 und fortfolgende Jahre
- Zielstruktur und Personalausstattung des Valentin-Konzerns

Aufsichtsratssitzung vom 25.04.2018

(50. ordentliche Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.12.2017
- Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2017
- Entlastung der Geschäftsführung für 2017
- Verschmelzung FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
- Verkauf von zwei Einkaufszentren in Frankfurt/Oder und Emden

Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 25.06.2018:

- Planung 2018 und fortfolgende Jahre

Aufsichtsratssitzung vom 04.07.2018

(51. ordentliche Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.03.2018
- Zusammenführung Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) und Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co. KG (BEFU)
- Verkauf von 16 Exitobjekten aus diversen Fonds
- Neubau von Studierendenapartments in der Friedenhorster Straße 10 in Berlin-Lichtenberg
- Neubau von Studierendenapartments in der Prenzlauer Promenade 149 – 152/Arnold-Zweig-Straße 1 in Berlin-Pankow
- Neubau von Studierendenapartments und einem Bürogebäude in der Walter-Friedländer-Straße 19/ Hermann-Blankenstein-Straße in Berlin-Pankow
- Geschäftsführerverträge BGG

Aufsichtsratssitzung vom 05.09.2018

(52. ordentliche Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2018
- Vergabe interner Darlehen als vorbereitende Maßnahme auf das Projekt Kontor
- Schaffung von Neubauf Flächen aus Fondsbestand zwecks Errichtung von Studentenwohnungen
 - a) Gewinnung von Neubauf Flächen aus dem Grundstücksbestand der ARWO VI GF (LBB Fonds 11) und Abschluss eines Grundstückskaufvertrags mit der BGG
 - b) Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks am Dröpkeweg 2 – 12/Am Eichenquast 42, 44 in Berlin-Neukölln von der ARWO VI KG (LBB Fonds 11)
- Verkauf von 44 Exitobjekten aus diversen Fonds
- Konzept zur Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses in der Schlieperstraße/Ecke Treskowstraße 17 – 18 in Berlin-Reinickendorf
- Zustimmung zum Abschluss einer Betriebsvereinbarung Altersteilzeit für die Mitarbeiter der **berlinovo**
- Sachstand Valentin
- Projekt Kontor – Sachstand Market Sounding und aktuelle Entwicklung

Bericht des Aufsichtsrats

Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 22.10.2018:

- Zustimmung zum Projekt Kontor
- Sachstand zur Neuausrichtung BGG-Geschäftsführung
- Mündlicher Bericht der Geschäftsführung zum Objekt Manassas – Mietvertrag mit der Zulassungsstelle im US-Bundesstaat Virginia/DMV sowie Mietvertragsverlängerung mit dem Bestandsmieter Hoyts Cinema Corporation – IBV Fonds International II

Aufsichtsratssitzung vom 12.12.2018

(53. ordentliche Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2018 incl. Gruppenabschluss
- Projekt Valentin
- Planung 2019 ff.
- Verkauf von 24 Einzelobjekten aus diversen Fonds
- Zustimmung zum Abschluss eines Mietvertrags mit dem Land Berlin, vertreten durch die BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH, im Büro- und Geschäftshaus Berlin-Mitte (Wedding), Brunnenstraße 110d/111 (LBB Fonds 5)
- Zielvereinbarung für die Geschäftsführung der **berlinovo** für das Jahr 2019
- Sachstand zum Projekt Kontor
- Auswertung Effizienzprüfung des Aufsichtsrats

Schriftliche Umlaufbeschlüsse:

- Projekt Pollux
- Zustimmung zur Bestellung einer Geschäftsführerin in der Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH

Eilverfahren:

- Vorkaufsrecht des Landes Berlin für das Grundstück Gotthardstraße 96/Blankestraße 5, 8b in Berlin-Reinickendorf

Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 12.07.2018 am 07.01.2019 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2018 beauftragte Ernst Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2018 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen zwei Wochen vor der Bilanzsitzung des Aufsichtsrates erhalten. Nach eingehender Prüfung der Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Berlin, 30.04.2019

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
– Aufsichtsrat –



Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender

ORGANE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alf Aleithe

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (mit Wirkung zum 02.01.2019)

Der Diplom-Kaufmann ist seit 1999 als Führungskraft in diversen Unternehmen der Immobilienwirtschaft tätig. Zunächst als Vice President im Bereich Assetmanagement bei der Deutsche Bank Real Estate Investment GmbH und später als stellvertretender Geschäftsführer für den Bereich Risikomanagement bei der BCIA GmbH in Berlin. Seit 2008 leitet Herr Aleithe als Prokurist in der **berlinovo** den Bereich Fondsmanagement, zusätzlich ist er als Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH tätig. Mit Wirkung zum 2. Januar 2019 wurde Alf Aleithe zum neuen Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der **berlinovo** bestellt.

Silke Andresen-Kienz

Kaufmännische Geschäftsführerin

Die diplomierte Volkswirtin hat den größten Teil ihrer beruflichen Laufbahn seit 1989 als Führungskraft bei der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zunächst als Leiterin der Abteilung Organisation und Datenverarbeitung, später als Generalbevollmächtigte und von 2001 bis 2006 als Mitglied des Vorstandes, zuständig für Marktfolge, absolviert. Es folgten zwischen 2006 und 2011 Geschäftsführungs-, Aufsichtsrats- und Vorstandspositionen bei verschiedenen Privatbanken im Auftrag der Investorengruppe OCWEN Financial Corporation. Nach Tätigkeiten als Interimsmanagerin und selbstständige Managementberaterin war Frau Andresen-Kienz zuletzt als kaufmännische Direktorin und Stiftungsvorstand bei der Domäne Dahlem tätig. Seit Dezember 2015 ist Silke Andresen-Kienz kaufmännische Geschäftsführerin der **berlinovo**.

Roland J. Stauber

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (bis 31.12.2018)

AUFSICHTSRAT

Dr. Matthias Kollatz

Aufsichtsratsvorsitzender
Senator für Finanzen

Erika Jaeger

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
Beraterin

Dr. Uwe Lissau

Vizepräsident Staatsgerichtshof
Freie Hansestadt Bremen

Sebastian Scheel

Staatssekretär, Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen

Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (bis 01.04.2019)

CORPORATE GOVERNANCE

ERKLÄRUNG GEMÄSS BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Berlinovo hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung in den Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung aufgenommen.

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der **berlinovo** erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) im Geschäftsjahr 2018 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde.

Geschäftsführung

(BCGK II. 10)

In den Anstellungsverträgen der Mitglieder der Geschäftsführung ist kein Abfindungs-Cap geregelt. Die Vorgaben des BCGK werden jedoch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages berücksichtigt.

Aufsichtsrat

(BCGK III. 3)

Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für das Ausscheiden aus dem Unternehmen festgelegt. Aktuell ist dies jedoch nicht von Relevanz.

Bildung von Fachausschüssen

(BCGK III. 5. und 6.)

Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe und der Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Fachausschüsse gebildet.

Berlin, 25.03.2019



Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Alf Aleithe
Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung



BERICHT ZUM GRUPPEN- ABSCHLUSS

(VORMALS: PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS)
PER 31. DEZEMBER 2018

- 38** 1 Grundlagen des Unternehmens,
des Konzerns und der Gruppe
- 42** 2 Wirtschaftsbericht
- 50** 3 Sonstige Angaben

1 GRUNDLAGEN

DES UNTERNEHMENS, DES KONZERNS UND DER GRUPPE

1.1 Geschäftsmodell

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo GmbH**“) ist eine 100%ige Beteiligung des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements. Sie bewirtschaftet derzeit im Wesentlichen den Immobilienbestand von 25 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 22 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. Eine Fondsgesellschaft dieser sogenannten Rückkauffonds wurde 2018 liquidiert. An diesen Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,6%.

Am 31. Dezember 2018 umfasst das **Immobilienportfolio** der 22 Rückkauffonds 246 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,55 Mio. m² und einer Sollmiete von 249,2 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio teilt sich in rd. 15.200 Wohn- und 1.800 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 6.500 möblierte Apartments in Berlin auf.

Die **berlinovo GmbH** managt die Objekte der Fondsgesellschaften. Sie wird sowohl im Namen und für Rechnung der Fonds tätig als auch für die Konzerngesellschaften, die diese Objekte als Generalmieter bewirtschaften.

Der von der **berlinovo GmbH** bewirtschaftete Immobilienbestand der Fonds ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert. Die **berlinovo GmbH** verfolgt weiterhin die Strategie, das Immobilienengagement in Zukunft verstärkt auf Berlin und Cashflow-starke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessiv Verkäufe ausgewählter Immobilien. Nach dem Verkauf des außerhalb Berlins gelegenen Wohnportfolios („Phönix-Portfolio“) 2014 sowie dem Verkauf des Pflegeheimportfolios mit 28 Objekten 2016 („Pegasus-Portfolio“), die im Januar 2017 auf den Käufer übergegangen sind,

wurden 2018 im Rahmen einer weiteren Portfolio-transaktion („Pollux-Portfolio“) neun Multiplex-Kinos und ein Hotel veräußert. Darüber hinaus erfolgten in den letzten Jahren zahlreiche weitere Verkäufe mit dem Ziel der Homogenisierung des Bestandes und der Reduzierung von Betreiberrisiken. Weitere Transaktionen befinden sich in Vorbereitung.

Daneben wickelt die **berlinovo GmbH** für ihre Tochtergesellschaft IBG die mit den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse ab. Diese resultieren aus in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den von ihr aufgelegten Fonds.

Neben den bereits in der Bewirtschaftung befindlichen Immobilien plant die **berlinovo GmbH** die Errichtung und Bewirtschaftung von 2.800 Studentenapartments in Berlin, wobei dieses Neugeschäft über die Tochtergesellschaft **Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH** (BGG) abgewickelt wird. Nach Fertigstellung des ersten studentischen Wohnobjektes in der Storkower Straße in Berlin 2017 konnte im August 2018 ein zweites Objekt für Studierende in der Gotthardstraße in die Bewirtschaftung übernommen werden. Für ein weiteres Projekt im Bereich studentisches Wohnen in der Friedenhorster Straße fand im Dezember 2018 der Spatenstich statt.

Immobilienengagement mit Fokus auf Berlin und Cashflow-starke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins

berlinovo Bericht zum Gruppenabschluss

1 Grundlagen

1.2 Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2018 umfasste der **berlinovo**-Konzern neben der **berlinovo GmbH** die folgenden Gesellschaften (alle mit Sitz in Berlin):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)
- Berlinovo Apartment GmbH (BAP)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (BOB)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)

Im ersten Halbjahr 2019 ist die Anwachsung der Anteile der 2016 neu gegründeten BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co KG (BEFU), eine Gesellschaft des Landes Berlin, an der die **berlinovo GmbH** als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist, auf die BGG geplant.

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält die **berlinovo GmbH** am 31. Dezember 2018 mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 87 (Vorjahresstichtag: 98) Gesellschaften.

An 71 (Vorjahresstichtag: 78) Fonds- und deren Objektgesellschaften sind Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 62 (Vorjahresstichtag: 69) Gesellschaften die 22 (Vorjahresstichtag: 23) Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2018 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 99,6% beteiligt ist. Eine Einbeziehung in den **berlinovo**-Konzernabschluss erfolgt nicht, da die Anteilsmehrheiten an diesen Gesellschaften nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Konzerns stehen, sondern treuhänderisch für das Land Berlin gehalten werden.

Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der **berlinovo GmbH** wird darüber hinaus ein sogenannter **Gruppenabschluss (vormals: Proforma-Konzernabschluss)** erstellt. Hierbei handelt es sich um eine konsolidierte Darstellung der Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns, der FinTech

Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech 21.) sowie der Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet werden damit **berlinovo** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandhaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Daneben sind die in den **berlinovo**-Konzern einbezogenen Gesellschaften an 16 (Vorjahresstichtag: 20) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

1.3 Geschäftstätigkeit

In der **berlinovo GmbH** sind die in der Vergangenheit von verschiedenen Konzerngesellschaften ausgeführten Tätigkeiten, im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management, effektiv zusammengefasst.

Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie die Aufgaben ihrer mittlerweile überwiegend nicht mehr operativ tätigen Tochtergesellschaften. Zwischen der **berlinovo GmbH** und den Gesellschaften **berlinovo Apartment**, IBV, IBG und BOB bestehen Gewinnabführungsverträge.

Im Fokus der **berlinovo GmbH** steht die Wertstabilisierung und -steigerung des verwalteten Immobilienbestands. Sie bewirtschaftet und managt derzeit, neben dem Immobilienportfolio der 22 Rückkauffonds, den Bestand von weiteren drei geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstiger Eigentümer. Dabei erbringt sie ein breites Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der Mieteinheiten erfolgt durch ein auf Assetklassen spezialisiertes Asset- und Propertymanagement (einschließlich Vermietung und WEG-Verwaltung). Darüber hinaus erfolgt aufgrund der strategischen Ausrichtung die sukzessive Abwicklung von Immobilienverkäufen. Daneben sind die Umsetzung und effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Realisierung wertsteigernder Investitionen in den Zielbestand der Rückkauffonds von hoher Bedeutung.

Die **berlinovo GmbH** führt auch die wesentlichen operativen Aufgaben ihrer Tochtergesellschaft **IBV** als Dienstleisterin für geschlossene Immobilienfonds

2,55 Mio. m²
vermietbare Fläche
im Portfolio
bei 246 Objekten

99,6 %
Beteiligung des
Landes Berlin
per 31.12.2018

6.500 möblierte Apart- ments under Management

aus. Mittels fondsbezogen organisierter Teams nimmt sie die Fondsgeschäftsführung wahr und betreut die verbliebenen Zeichner. Per 31. Dezember 2018 betreut sie 25 Fondsgesellschaften mit rd. 2.500 Zeichnern.

Die **berlinovo** Apartment bewirtschaftet vor allem rund 6.500 in Berlin gelegene möblierte Apartments verschiedener Kategorien. Die Objekte werden im Rahmen langfristiger Generalmietverträge überwiegend von diversen Fondsgesellschaften gemietet. Die Gesellschaft ist in diesem Zusammenhang durch einen Freistellungsvertrag mit der IBG von sämtlichen Risiken aus den bis zum 31. Dezember 2000 geschlossenen Generalmietverträgen freigestellt.

Die **IBG** fungiert originär als Garantin im Hinblick auf die Garantien, mit denen die Fondsgesellschaften bei Vertrieb ausgestattet wurden. Sie übernimmt zudem das Vertragsmanagement und die Abwicklung der verbliebenen Verpflichtungen. Des Weiteren ist sie seit der Verschmelzung der LPFV auf die IBG mit Wirkung zum 1. Januar 2016 im Rahmen der Rechtsnachfolge Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der von der **berlinovo GmbH** verwalteten Fonds und deren Immobilien. Diese Risiken wurden ursprünglich im Jahr 2000 von der IBG bzw. deren Tochter- oder Enkelgesellschaften mit schuldrechtlicher Wirkung ohne Berührung des Außenverhältnisses auf die LPFV übertragen. Sie weist nun die ehemals in der Bilanz der LPFV gezeigten Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin aus, die aus der Erfüllung der unterschiedlichen Garantieverpflichtungen gegenüber den Fondsgesellschaften resultieren. Diese Ausgleichsansprüche werden durch laufende Ausschüttungen der Rückkauffonds, die vom Land an die LPFV abgetreten und im Zuge der Verschmelzung auf die IBG übertragen wurden, erfüllt.

Die **BOB** wickelt das restliche Gewährleistungsvolumen aus ehemaligen Bauträger-, Immobilienentwicklungs- bzw. Generalübernehmer-Aktivitäten ab. Zum 31. Dezember 2018 liegt das Gewährleistungsrisiko bei 11,45 Mio. €.

1.4 Rechtsbeziehungen zum Land Berlin

Die Aktivitäten der **berlinovo-Gruppe** sowie ihre Beziehungen zum Land Berlin sind stark von den Folgen des in der Vergangenheit erfolgten Vertriebs von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds durch die Bankgesellschaft Berlin geprägt. Hieraus resultierten erhebliche Verpflichtungen des Landes aus Miet-, Kredit- und anderen Garantiezusagen.

Die **berlinovo GmbH** und ihre Tochtergesellschaften übernahmen von den Beteiligten die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien, die Verwaltung der Fonds, den Rückkauf der Anteile sowie die Abwicklung der Garantien für das Land Berlin. Bis Ende 2012 schirmte das Land Berlin den Konzern durch eine sogenannte Erfüllungsübernahme nach den Regeln der Detailvereinbarung vom 16. April 2002 („DetV“) ab.

Diese unmittelbare Übernahme der Risiken durch das Land wurde mit der am 20. Dezember 2012 abgeschlossenen „Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo-Gruppe“ („**Neuordnungsvereinbarung**“) aufgehoben. Damit wurde die Gruppe in die wirtschaftliche Selbstständigkeit überführt. Das Land Berlin leistete eine Einmalzahlung und trat sämtliche bestehenden und zukünftigen Ansprüche auf laufende Ausschüttungen aus den im Rahmen verschiedener Programme sukzessive erworbenen Fondsanteilen an die LPFV (inzwischen Rechtsnachfolgerin IBG) ab.

Die Neuordnungsvereinbarung ermöglicht der **berlinovo GmbH**, die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit den übernommenen Risiken und Garantien selbstständig zu strukturieren und abzuwickeln und sich auf die Bewirtschaftung und Optimierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaften zu fokussieren.

Die Finanzierung der Garantieverpflichtungen erfolgt nach Verschmelzung der LPFV auf die IBG mit Wirkung zum 1. Januar 2016 nunmehr im Rahmen der Rechtsnachfolge über die Tochtergesellschaft IBG, der die Ausschüttungsansprüche aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen nun zustehen. Sie ist im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung als

berlinovo Bericht zum Gruppenabschluss

1 Grundlagen

Rechtsnachfolgerin gegen Insolvenzrisiken abgesichert. Diese Absicherung umfasst die Gewährleistung einer bestimmten Mindestliquidität sowie die Absicherung von Verpflichtungen aus Garantiezusagen gegenüber Fondsgesellschaften. Im Gegenzug ist die IBG verpflichtet, im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass eine Inanspruchnahme des Landes aus bestehenden Garantien für Kreditverhältnisse aus der Finanzierung der Fondsgesellschaften vermieden wird. Die **berlinovo GmbH** hat die IBG hierbei zu unterstützen.

Die Vertragsparteien der Neuordnungsvereinbarung gehen davon aus, dass das Land Berlin aus der Insolvenzabsicherung der IBG nicht in Anspruch genommen werden muss. Deshalb werden im Gruppenabschluss – beginnend ab dem Geschäftsjahr 2012 – Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung nicht gezeigt.

Aktuell werden Vorbereitungen getroffen, die Neuordnungsvereinbarung 2020 zu beenden. In diesem Rahmen ist eine Einbringung der bisher treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in die **berlinovo GmbH** sowie die Durchführung von Garantievorauszahlungen in erheblichem Umfang vorgesehen.

1.5 Strategische Ziele

Die **berlinovo-Gruppe** verfolgt weiterhin konsequent die Ausrichtung des Immobilienportfolios der Rückkauffonds. Im Fokus stehen dabei einerseits der annähernd abgeschlossene Rückzug aus dem Ausland sowie der Rückzug aus Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive und aus stärker risikobehafteten Assetklassen. Andererseits sind gezielte Reinvestitionen und Bestandsoptimierungen – mit dem derzeitigen Fokus auf Wohnimmobilien an dem prosperierenden Standort Berlin sowie auf Büro-, Handels- und langfristig vermietete Hotelimmobilien in wertstabilen Städten und Regionen – geplant.

Als wesentliche Steuerungsgrößen im Rahmen des Asset- und Propertymanagements für die 22 Rückkauffonds dienen insbesondere das Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) und der Immobilienwert. Sie werden maßgeblich von den Vermietungsaktivitäten bzw. dem Leerstandsabbau und dem Management der Bewirtschaftungskosten getrieben. Nicht zuletzt erfolgen kontinuierliche Beobachtungen und Auswertungen des Immobilienmarktes, um die jeweiligen Marktströmungen optimal für Transaktionen, Mietvertragsanpassungen und Neugeschäftsaktivitäten nutzen zu können.

Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt, das stabil hohe Niveau an Studierendenzahlen sowie den großen Erfahrungsschatz der **berlinovo** Apartment nutzend, erfolgte 2016 der Markteintritt im Bereich Neubau für das Segment „Studentisches Wohnen“. Dabei soll bis 2020 die Entwicklung und Errichtung von bis zu 2.800 Studentenapartments erfolgen.

Perspektivisch ist eine Entwicklung des berlinovo-Konzerns in Richtung Bestandshalter geplant.

2 WIRTSCHAFTS- BERICHT

2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.1.1 Vermietung

Durch ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement sowie den Verkauf von Leerstandsobjekten konnte die **berlinovo-Gruppe** die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil halten und die Leerstandsmietenquote über einige Immobilienklassen weiter senken.

Bei den Wohnimmobilien liegt die Leerstandsmietenquote mit 2,0 % 2018 quasi unverändert auf dem Stand des Vorjahres. Der ausgewiesene Leerstand bewegt sich damit weiterhin stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Einem weitergehenden Leerstandsabbau standen insbesondere die Kapazitätsengpässe bei den Baufirmen entgegen, die in verlängerten Leerstandszeiten bei Wiedervermietung resultierten.

Im Apartmentsegment verzeichnet die Leerstandsmietenquote trotz größerer Sanierungsmaßnahmen eine konstante Entwicklung. Aufgrund der gewachsenen Anziehungskraft der Hauptstadt hält die Nachfrage nach möblierten Apartments unbeirrt an. Dieses Angebot nutzten aufgrund der bestehenden Geschäftsbeziehungen auch die Mitarbeiter des Bundesnachrichtendienstes, die in diesem Herbst von Pullach bei München nach Berlin gezogen sind. Durch die erhöhte Bautätigkeit in Berlin besteht

parallel Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Bau- und Montagekräfte. So konnten 36 Mehrzimmer-Apartments an die ZRE Katowice S. A. vermietet werden, die das neue Heizkraftwerk von Vattenfall in Berlin-Lichtenberg errichtet. Weiterhin wurden die Geschäftsbeziehungen zur Vivantes Forum für Senioren GmbH vertieft, die Pflegekräfte für den Zeitraum der Ausbildung bei der **berlinovo** Apartment unterbringt.

Bei den Gewerbeimmobilien (Segmente Büro, Handel und Spezial) wurden im Gesamtjahr 2018 insgesamt rund 121 Tm² Mietfläche mit rund 9,0 Mio. € Jahresnettokaltmiete vermietet, wobei hiervon anteilig rund 89% auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Mithin ist es gelungen, die Vermietungsstände in den gewerblichen Segmenten weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten.

In Fortführung der erfolgreichen Vermietungsstrategie standen erneut der Abbau von Leerstand sowie die Gewinnung von Neukunden im Vordergrund. In dieser Hinsicht sind vor allem die langläufigen und großflächigen Neuvermietungen an den Onlinehändler ccms in Dornach (Bürogebäude) sowie an den Kindergartenbetreiber „Wuhlewanderer“ in Berlin-Friedrichsfelde zu nennen. Ebenfalls für den Bestand in Berlin-Friedrichsfelde konnte der Fitnessbetreiber „Rabbit“ gewonnen werden, der das Angebot vor Ort sinnvoll erweitert. Erfolge sind

2 Wirtschaftsbericht

zudem bei der Bindung von bonitätsstarken und zuverlässigen Bestandsmietern, wobei der Fokus auf Filialisten und marktführende, überregionale Betreiber liegt, erzielt worden. Hervorzuheben sind die Vertragsabschlüsse Rhenus in Minden, Fisher Scientific in Schwerte und mit der innform GmbH in Idar-Oberstein (jeweils Logistik), mit Gegenbauer in Berlin-Wedding (Bürogebäude), mit Edeka in Neustadt am Rübenberge und Netto Marken-Discount in Schöppenstadt (beides Supermarkt/Discounter), mit einer Radiologie-Praxis in Dresden-Gorbitz (Einkaufszentrum) sowie mit Kaufland in Dresden-Weißig, A. T. U. Auto-Teile-Unger in Pforzheim und Müller Drogerie in Emden (jeweils Fachmarktzentrum).

2.1.2 Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm der **berlinovo-Gruppe** zielte auch 2018 erfolgreich auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Zu den größten Projekten gehörten Mietflächenausbauten, die Strangsanierungen in den Apartmentobjekten und die Fertigstellung der Brandschutzertüchtigung des Herzzentrums Dresden. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 22 Rückkauffonds lagen im Jahr 2018 bei 21,95 €/m² (2017: 17,93 €/m²).

Im Rahmen eines umfangreichen Programms zur Bad- und Strangsanierung verschiedener Apartmenthäuser wurde die Instandsetzung der kompletten Stränge mit Schmutzwasser- und Regenwasseranlagen, der Trinkwasseranlagen sowie der Austausch der Keramik und Sanitärobjekte in rund 1.900 Bädern, die noch aus der Errichtungszeit der Gebäude stammen, in den ersten drei Objekten und zwei Bauabschnitten größerer Objekte fertiggestellt sowie weitere Bauabschnitte begonnen.

Weiterhin wurden in den Apartmentobjekten die Asbestsanierungen fortgeführt. Von insgesamt inzwischen rund 3.600 betroffenen Apartments mit asbesthaltigen Bodenbelägen und/oder asbesthaltigem Kleber wurden bisher rund 1.300 Apartments saniert und mit neuen Bodenbelägen ausgestattet.

Daneben erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr diverse Maßnahmen zur Bewirtschaftungsoptimierung. Im Zuge erfolgreicher Nachtragsverhandlungen wurde der portfolioübergreifende Rahmenvertrag mit Thyssenkrupp über Wartungsleistungen für Aufzugsanlagen und Fahrtreppen zu weiterhin attraktiven Konditionen bis zum 31.12.2022 verlängert. Auch für die zu Ende 2018 auslaufenden Rahmenverträge mit den Abrechnungsdienstleistern

KALORIMETA und ista ist es gelungen, die guten Konditionen für Messgerätetechnik und Abrechnungsdienstleistungen um weitere drei Jahre fortzuschreiben. Ebenfalls um zwei Jahre verlängert wurden die Beratungsmandate mit den Energieberatern Berliner Energieagentur und ES Enviro Sustain.

Im Zuge einer bundesweiten Ausschreibung im Jahr 2017 zum portfolioübergreifenden Strombezug für den Beschaffungszeitraum 2019 bis 2021 konnten die preislichen Rahmenbedingungen und die gebotenen Serviceleistungen weiter verbessert werden. Angesichts steigender Marktpreise erfolgte bereits 2018 eine vorfristige CO₂-neutrale Strommengendeckung für die Lieferjahre 2019, 2020 und 2021.

Als Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin wurden die bereits 2017 begonnenen Sondierungsgespräche mit den Berliner Stadtwerken zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Berliner Wohnimmobilien intensiviert. Im Ergebnis der Arbeit 2018 ist ein größeres Mieterstromprojekt aus regenerativer Solarstromerzeugung für die fondsbehafteten Wohnungseigentümergeinschaften in Kaulsdorf-Nord unterdessen zur Beschlussfassung vorbereitet, sodass die Umsetzung 2019 erfolgen kann.

Im Zuge der künftig gesetzlich vorgeschriebenen Ausstattung der Berliner und Brandenburger Wohn- und Apartmentbestände mit Rauchwarnmeldern wurde nach Ausschreibung der Dienstleister BRUNATA rahmenvertraglich gebunden. Bis Mitte des Jahres 2018 ist es gelungen, den gesamten Apartmentbestand entsprechend auszustatten; in der 2. Jahreshälfte schloss sich die gerätetechnische Ausrüstung der Wohneinheiten an, welche noch bis Herbst September 2019 andauern wird.

Die Optimierung der infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen des Berliner Wohn- und Apartmentportfolios ging im abgelaufenen Berichtsjahr ebenfalls voran. Die neuen Vertragswerke zur Umstellung der bisherigen Dienstleistungs- auf Werkverträge mit objektspezifischen Teilwerkleistungenverzeichnissen wurden final und rechtssicher erarbeitet. Parallel hierzu sollen bis spätestens Juni 2020 alle Berliner Objekte flächenseitig neu erfasst werden. In der letzten Stufe dieses FM-Projektes wird im Folgejahr die Einführung einer digitalen Softwarelösung zur Steuerung und Abnahme der extern erbrachten Dienstleistungen angestrebt. Die notwendigen konzeptionellen Arbeiten sind bereits erbracht.

berlinovo engagiert sich für umweltverträgliche Energieerzeugung.

2,0 %
unveränderte Leerstandsmietenquote

| Entwicklung der Leerstandsmietenquote | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| in % | | |
| Wohnen | 2,0 | 2,1 |
| Apartment | 9,9 | 10,6 |
| Spezial | 2,8 | 2,8 |
| Büro | 3,9 | 2,3 |
| Handel | 5,7 | 4,0 |
| GESAMT | 4,6 | 4,1 |

| Entwicklung der Verkehrswerte | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Veränderung | |
|--|----------------|----------------|--------------|-------------|
| in Mio. € (bezogen auf den Bestand zum 31.12.2018) | | | absolut | relativ |
| Wohnen | 1.192,0 | 1.151,4 | 40,6 | 3,5% |
| Apartment | 285,0 | 221,4 | 63,6 | 28,7% |
| Spezial | 494,6 | 478,5 | 16,1 | 3,4% |
| Büro | 360,5 | 290,2 | 70,3 | 24,2% |
| Handel | 634,4 | 629,3 | 5,1 | 0,8% |
| GESAMTERGEBNIS | 2.966,5 | 2.770,8 | 195,7 | 7,1% |

2.1.3 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Auch im Jahr 2018 zeigten sich die Immobilieninvestmentmärkte sehr robust und steuerten auf weitere Rekorde zu. Neben dem anhaltend hohen Kapitalfluss in Immobilien entwickelten sich auch die Vermietungsmärkte sehr positiv. So war das zurückliegende Jahr von großen Nachfrageüberhängen nach Flächen sowohl im gewerblichen Sektor als auch im Bereich der Wohnimmobilien gekennzeichnet. Die anhaltend positive Entwicklung an den Immobilieninvestment- und Vermietungsmärkten in Verbindung mit der kontinuierlichen Umsetzung der Immobilienstrategie führte auch im Jahr 2018 zu einem Wertzuwachs des Immobilienportfolios der 22 Rückkauffonds. So erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandes der 22 Fonds zum 31. Dezember 2018 gegenüber dem Vorjahr um 7,1%.

Die in Berlin weiterhin stark wachsende Bevölkerung forciert eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen bei sich gleichzeitig zunehmend verknappendem Angebot. Die Ausweitung des Wohnraumangebotes konnte auch im Jahr 2018 nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten. Daneben festigt sich die Stellung Berlins als die deutsche Investmenthochburg. Auch der Immobilienbestand der **berlinovo-Gruppe** profitiert von dieser Marktsituation, was sich insbesondere in den Anstiegen der Verkehrswerte von weiteren 3,5% bei den Wohnimmobilien und sogar von 28,7% bei den Apartments widerspiegelt.

Die Verkehrswerte des Segments Spezialimmobilien blieben im Jahr 2018 weitgehend stabil. Erfolgreiche Neu- bzw. Nachvermietungen konnten die sich weiter verringenden Mietvertragsrestlaufzeiten in diesem Segment kompensieren.

Durch die stark gestiegene Nachfrage an Büroflächen konnten auch in der Vergangenheit nur schwer vermietbare Objekte sukzessive abvermietet werden. Insbesondere der Berliner Büroimmobilienmarkt profitiert dabei von der anhaltend

hohen Nachfrage und einer damit einhergehenden Leerstandsquote unter der Fluktuationsreserve und Mietsteigerungen. Besonders die Anpassung von Vermietungsszenarien von Multitenant zu Singletenant und damit einhergehende Einsparungen von vermietungsorientierten Investitionen sowie die Berücksichtigung von aktuellen Marktindikatoren führten zu Wertsteigerungen im Büroportfolio. Im Ergebnis ist hier ein Zuwachs von 24,2% zu verzeichnen.

Der Verkehrswert des Handelsimmobilien-Portfolios der **berlinovo-Gruppe** stieg im Vergleich zum Vorjahr, trotz leicht sinkender Mieterträge, marginal um 0,8%.

2.1.4 Veräußerung von Objekten

Mit dem Verkauf des „Pollux-Portfolios“ an eine ausländische Investorengesellschaft konnte die **berlinovo GmbH** im Jahr 2018 die größte Transaktion am Markt im Bereich Freizeitimmobilien mit einem Volumen von rd. 167,9 Mio. € realisieren. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte für die zehn Objekte zwischen dem 1. Mai und dem 1. August 2018.

Darüber hinaus erfolgten 2018 bis zum 31. Dezember weitere Nutzen-Lasten-Wechsel bei 38 inländischen Objekten. Für diese Verkäufe außerhalb des „Pollux-Portfolios“ wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 83,6 Mio. € realisiert.

Außerdem wurden 42 inländische Objekte im 4. Quartal 2018 mit Verkaufspreisen von insgesamt 112,1 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 31. Dezember 2018 eingetreten.

2 Wirtschaftsbericht

2.1.5 Neugeschäft

Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ist ungebrochen hoch. Vor diesem Hintergrund wird die **berlinovo GmbH** auf der Basis ihrer langjährigen Erfahrung und breit aufgestellten Immobilienkompetenz mittelfristig 2.500 Einzelapartments und 300 Wohngemeinschaftsplätze für Studierende konzipieren, umsetzen und verwalten. Das entwickelte Konzept sieht vor, Mikro-Apartments für Studierende, Auszubildende, Senioren, medizinische Pflegekräfte sowie Flüchtlingsunterkünfte schnell, wirtschaftlich und nachhaltig zu errichten.

Ziel ist es, die Wohneinheiten zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Gelingen wird dies durch das marktadäquate „Mut zu Micro“-Konzept mit Regel-Apartmentgrößen von ca. 16 m², eine – auch dem aktuell günstigen Kapitalmarkt zu verdankende – optimierte Finanzierung, die modulare Bauweise sowie eine ebenso funktionale wie einfache Ausstattung, die gleichwohl den von den Bewohnern gewünschten Standards entspricht.

Im Juli 2017 war das studentische Wohnprojekt in der Storkower Straße mit 129 Apartments und 141 Wohnplätzen realisiert und bezogen worden. Per August 2018 erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel für das durch die BGG erworbene Studentenwohnheim Gotthardstraße mit 331 Apartments. Im Dezember 2018 wurde für das Projekt Friedenhörster Straße der Spatenstich für 101 Wohnplätze für Studierende vollzogen. Zwei Projekte stehen zum Jahresende kurz vor der Baugenehmigungsreife und vier weitere Vorhaben sind konkret geplant. Für drei Grundstücke wurde im 4. Quartal 2018 ein Kaufvertrag abgeschlossen und davon bei einem der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits vollzogen, für ein weiteres Objekt wurde im 1. Quartal 2019 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Die Vermietung der Apartments der Storkower Straße sowie der Gotthardstraße erfolgt über eine eigens dafür entwickelte Vermietungs-App. Die Apartments sind sehr begehrt, waren in kürzester Zeit bezogen und wurden sowohl von nationalen als auch internationalen Studierenden gut angenommen.

Innerhalb der nächsten Jahre sollen durch die 2016 neu gegründete BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co KG (BEFU), eine Gesellschaft des Landes Berlin, an der die **berlinovo GmbH** als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist, eine nennenswerte Anzahl von Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften und

Wohnungen geschaffen werden. Im Juni 2018 wurde das erste Bauprojekt einer Flüchtlingsunterkunft mit 420 Plätzen in der Seehausener Straße fertiggestellt. Die Unterkunft für Geflüchtete wurde termingerecht an das LAF (Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten) als Mieter übergeben. Die Planungs- und Baukosten blieben im budgetierten Rahmen. Weitere sechs Projekte befinden sich in den Vorbereitungen für Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bau.

2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.2.1 Engagement für Berlin

Soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg sind für die **berlinovo GmbH** auf das Engste miteinander verknüpft. Als Vermieter mit unternehmerischer Kompetenz und sozialem Engagement leistet die **berlinovo GmbH** einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

Zum unternehmerischen und gesellschaftlichen Bekenntnis der **berlinovo GmbH** zu Berlin gehören die Aktivitäten im Jugendbereich. Die **berlinovo GmbH** ist seit Anfang 2014 Jugendpartner von ALBA Berlin. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit setzte die **berlinovo GmbH** auch 2018 ein Zeichen zur Förderung der Integration von Flüchtlingskindern. Gemeinsam mit ALBA Berlin wurde bereits 2016 der Startschuss für ein integratives Sportfest für Schülerinnen und Schüler aus Berliner Willkommens- und Regelklassen gegeben, welches in diesem Jahr im Friedrich-Ludwig-Jahn Sportpark stattfand.

Zur sozialen Verantwortung gehört auch, die Bildungschancen von Kindern zu erhöhen. Daher unterstützt die **berlinovo GmbH** seit 2016 das Diesterweg-Stipendium, mit dem Schüler zusammen mit ihren Eltern eine gezielte Förderung beim Übergang in die weiterführenden Schulen erhalten. Acht Spandauer Familien wurden 2016 in die zweijährige Förderung aufgenommen. In Zusammenarbeit mit fünf Spandauer Grundschulen wurde im Berichtsjahr eine neue Förderrunde mit elf Kindern und ihren Familien gestartet.

2.2.2 Gesellschaftliche Verantwortung als fairer Vermieter in Berlin

Die **berlinovo GmbH** verfolgt die Ziele hoher Vermietungsquoten und einer stabilen Mieterstruktur und leistet zugleich einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Sie orientierte sich dabei an den Leitlinien aus der „Vermietungscharta 2018/2019“. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt die **berlinovo GmbH** mietpreisdämpfend und

berlinovo übernimmt soziale Verantwortung in den Kiezen.

unterstützt die soziale, demografische und kulturelle Integration in verschiedenen Wohnbezirken. Sie setzt damit ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter.

Erfolgreich eingeführte Instrumentarien zur Sicherung bzw. Erhöhung der Mieterzufriedenheit, wie z. B. die Eigenvermietung, die 24/7-Hotline sowie die in den Standorten verankerten Service-Center und FAIRpoints, haben sich bewährt und wurden weiterentwickelt.

Als Marktführer in dem Segment temporäres Wohnen im Stadtgebiet von Berlin macht die **berlinovo GmbH** seit vielen Jahren ein attraktives Angebot für Neuberliner. Hier finden Projektmitarbeiter und zuziehende Fach- und Führungskräfte aus Industrie und Handwerk, aber auch aus Ministerien und Verbänden auf dem aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt eine erste vorübergehende möblierte Wohnung. Darüber hinaus bietet die **berlinovo Apartment** unter der Marke EasyLiving® an verschiedenen Standorten Wohnraum für Studierende und Auszubildende an und bedient auf diese Weise die Nachfrage nach möblierten Apartments zu moderaten Mietpreisen.

Insbesondere Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen profitieren von dem breiten Wohnungsangebot. Darüber hinaus trägt die **berlinovo Apartment** auch dem demografischen Wandel der Gesellschaft Rechnung. An drei Standorten in Berlin stellt die **berlinovo Apartment** rund 360 moderne seniorengerechte Wohnungen bereit. Zudem bietet sie seit rund 20 Jahren regelmäßig Wohnraum für soziale Zwecke an. Hierzu gehört insbesondere die Vermietung an soziale Träger zur Unterbringung von Obdachlosen, Demenzkranken und ehemaligen Suchtkranken.

Vermeint drängen auch Geflüchtete mit geklärttem Aufenthaltsstatus in den Berliner Wohnungsmarkt. Die **berlinovo GmbH** erbringt mit ihren Mitarbeitern für diese Klientel, insbesondere in der Wohnungsvermietung, in zunehmendem Maße Beratungsleistungen und arbeitet dazu eng mit Externen, u. a. den Bezirksämtern, der Hestia e. V. und der GEBEWO - Soziale Dienste - Berlin gGmbH, zusammen. Die **berlinovo Apartment** ist bereits seit über fünf Jahren bei der Unterbringung von Geflüchteten aktiv. Ein Apartmenthaus in Berlin-Lichtenberg dient in Teilen der Erstaufnahme von Geflüchteten und Asylbewerbern, wobei der Betrieb der Einrichtung mit durchschnittlich 360 Menschen durch die Arbeiterwohlfahrt (AWO) erfolgt. Darüber hinaus wurden in den letzten drei Jahren

insgesamt 80 Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnanlagen in Kooperation mit den Bezirksämtern und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) an Flüchtlinge vermietet. Zudem wurde im Berichtszeitraum die Flüchtlingsunterkunft in der Seehausener Straße in Berlin-Lichtenberg nach einer Bauzeit von nur elf Monaten Ende Juni 2018 fertiggestellt und an den Mieter übergeben.

2.2.3 Unsere Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt der **berlinovo-Konzern** 358 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo GmbH** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Der Frauenanteil bei den Führungskräften liegt bei 46% (bezogen auf die Ebenen Geschäftsführung, Bereichs-, Stabsstellen-, Abteilungs- und Teamleitung insgesamt). Insgesamt beschäftigt der **berlinovo-Konzern** am Jahresende 230 Frauen, was einer Frauenquote von 64,2% entspricht.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung noch stärker zu fördern und zu ermutigen sowie einen besonderen Schwerpunkt auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu legen. Der Frauenförderplan legt die Zielvorgaben für die nächsten Jahre fest und beschreibt die geplanten Maßnahmen.

Auch in der Ausbildung junger Menschen ist die **berlinovo GmbH** aktiv. Zum 31.12.2018 stellt sie zehn Ausbildungsplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts sowie Bachelor of Engineering zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Die erfolgsrelevante Komponente eines Unternehmens ist in der Regel seine Innovationskraft, welche das Überleben auch in hart umkämpften Märkten ermöglicht. Eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür sind kompetente, bestens ausgebildete und sich weiterentwickelnde Mitarbeiter. Um die in den

2 Wirtschaftsbericht

vergangenen Jahren sehr erfolgreich etablierten Entwicklungs- und Förderprogramme weiter zu verbessern, hatte die **berlinovo GmbH** im September 2017 einen Bildungskatalog aufgesetzt, welcher regelmäßig und wiederkehrend entsprechend den Bedürfnissen der Mitarbeiter angepasst wird.

Darüber hinaus fördert die **berlinovo GmbH** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm „aktinovo“. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden vielfältige Maßnahmen angeboten, um ihre Gesundheit, Leistungsfähigkeit sowie ihre Arbeitszufriedenheit nachhaltig zu fördern. aktinovo bietet dabei allen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich mit den Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung auseinanderzusetzen.

Die Entwicklung des Unternehmens hin zu einem Bestandhalter, die mit weiteren Immobilienverkäufen verbunden ist, hat eine Umstrukturierung und Neuausrichtung zur Konsequenz. Diese befindet sich mit den zuständigen Gremien in Abstimmung. Bereits 2018 wurde ein Altersteilzeit-Programm aufgelegt, um für Mitarbeiter mit langjähriger Unternehmenszugehörigkeit einen sozialverträglichen und respektvollen Übergang in die Rente zu gestalten.

2.3 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der **berlinovo-Gruppe** stellt sich wie folgt dar:

| berlinovo-Gruppe | 2018 | 2017 | Veränderung | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | absolut | relativ |
| in T€ | | | | |
| Gesamtleistung | 305.956 | 323.744 | -17.788 | -5,5% |
| sonstige betriebliche Erträge | 49.108 | 56.513 | -7.405 | -13,1% |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -136.328 | -132.348 | -3.980 | 3,0% |
| Personalaufwand | -23.345 | -23.281 | -64 | 0,3% |
| übrige Aufwendungen | -74.126 | -55.829 | -18.297 | 32,8% |
| BETRIEBSERGEBNIS | 121.265 | 168.799 | -47.534 | -28,2% |
| Ergebnis Neubewertung von Anlageimmobilien | 179.549 | 131.599 | 47.950 | 36,4% |
| Finanzergebnis | -31.569 | -45.669 | 14.100 | -30,9% |
| Steuern (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo) | -1.086 | 3.305 | -4.391 | n. a. |
| JAHRESERGEBNIS | 268.159 | 258.034 | 10.125 | 3,9% |

Das **Jahresergebnis** von +268,2 Mio. € (Vorjahr: +258,0 Mio. €) ist maßgeblich vom Ergebnis der Immobilienbewertung (+179,5 Mio. €; Vorjahr: +131,6 Mio. €) geprägt.

Die **Gesamtleistung** der **berlinovo-Gruppe** hat sich wie folgt entwickelt:

| berlinovo-Gruppe | 2018 | 2017 | Veränderung | |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | absolut | relativ |
| in T€ | | | | |
| Mieterlöse | 249.373 | 263.860 | -14.487 | -5,5% |
| Erlöse aus Mietnebenkosten | 46.498 | 48.820 | -2.322 | -4,8% |
| Förderzuschüsse | 3.303 | 5.046 | -1.743 | -34,5% |
| sonstige Mieterlöse | 4.209 | 3.740 | 469 | 12,5% |
| UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG | 303.383 | 321.466 | -18.083 | -5,6% |
| Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit | 2.352 | 2.486 | -134 | -5,4% |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 2.711 | 3.069 | -358 | -11,7% |
| SUMME UMSATZERLÖSE | 308.446 | 327.021 | -18.575 | -5,7% |
| BESTANDSVERÄNDERUNGEN | -2.550 | -3.277 | 727 | -22,2% |
| ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN | 60 | 0 | 60 | n. a. |
| GESAMTLEISTUNG | 305.956 | 323.744 | -17.788 | -5,5% |

64,2%
beträgt die Frauenquote zum
Jahresende 2018

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** setzen sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Gruppe | 2018 | 2017 | Veränderung | |
|---|----------------|----------------|--------------|-------------|
| | | | absolut | relativ |
| in T€ | | | | |
| Betriebskosten | 66.736 | 69.329 | -2.593 | -3,7% |
| Instandhaltung | 59.615 | 52.299 | 7.316 | 14,0% |
| sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 6.040 | 7.095 | -1.055 | -14,9% |
| AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG | 132.391 | 128.723 | 3.668 | 2,8% |
| sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen | 3.937 | 3.625 | 312 | 8,6% |
| SUMME AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN | 136.328 | 132.348 | 3.980 | 3,0% |

Die Verbesserung des **Finanzergebnisses** um 14,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den um 17,2 Mio. € gesunkenen Zinsaufwendungen, die vorwiegend Darlehenszinsen betreffen. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anlageimmobilien erfolgen neben planmäßigen auch

außerplanmäßige Darlehensstilgungen, die im Ergebnis zu geringeren Zinsaufwendungen führen.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der **berlinovo-Gruppe** zeigt folgendes Bild:

| berlinovo-Gruppe | 31.12.2018 | 31.12.2017 | Veränderung | |
|--|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | | | absolut | relativ |
| in T€ | | | | |
| AKTIVA | | | | |
| langfristiges Vermögen | | | | |
| Anlageimmobilien | 2.952.182 | 3.010.248 | -58.066 | -1,9% |
| übriges Anlagevermögen | 88.431 | 35.585 | 52.846 | 148,5% |
| | 3.040.613 | 3.045.833 | -5.220 | -0,2% |
| kurzfristiges Vermögen | | | | |
| flüssige Mittel | 441.336 | 709.316 | -267.980 | -37,8% |
| übrige Aktiva | 111.017 | 156.062 | -45.045 | -28,9% |
| | 552.353 | 865.378 | -313.025 | -36,2% |
| | 3.592.966 | 3.911.211 | -318.245 | -8,1% |
| PASSIVA | | | | |
| Eigenkapital einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung | | | | |
| | 2.271.166 | 2.002.485 | 268.681 | 13,4% |
| Fremdkapital | | | | |
| Rückstellungen | 87.146 | 104.318 | -17.172 | -16,5% |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.146.166 | 1.706.023 | -559.857 | -32,8% |
| übrige Passiva | 88.488 | 98.385 | -9.897 | -10,1% |
| | 1.321.800 | 1.908.726 | -586.926 | -30,7% |
| | 3.592.966 | 3.911.211 | -318.245 | -8,1% |

Der Rückgang der **Bilanzsumme** gegenüber dem Vorjahresstichtag (-318,2 Mio. €) ist im Wesentlichen auf den Verkauf von Anlageimmobilien bei gleichzeitiger Tilgung der Immobilienfinanzierung zurückzuführen.

Das **langfristige Vermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 5,2 Mio. € verringert. Dem Rückgang der Anlageimmobilien steht dabei eine Erhöhung des übrigen Anlagevermögens gegenüber, die im Wesentlichen auf den Erwerb von Grundstücken sowie die Errichtung und den Erwerb von Wohnanlagen mit Studentenapartments durch die BGG zurückzuführen ist.

2 Wirtschaftsbericht

Die Anlageimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

| berlinovo-Gruppe | 2018 | 2017 | Veränderung | |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
| | | | absolut | relativ |
| in T€ | | | | |
| Stand 01.01. | 3.010.248 | 3.423.064 | -412.816 | -12,1% |
| Zugänge | 1.018 | 296 | 722 | 243,9% |
| Abgänge (zu Restbuchwerten) | -239.534 | -541.587 | 302.053 | -55,8% |
| Neubewertung der Anlageimmobilien | 179.549 | 131.599 | 47.950 | 36,4% |
| Effekte aus der Währungsumrechnung | 901 | -3.124 | 4.025 | -128,8% |
| STAND 31.12. | 2.952.182 | 3.010.248 | -58.066 | -1,9% |

Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** um 318,2 Mio. € betrifft im Wesentlichen die Abnahme der flüssigen Mittel aufgrund von Darlehensstilgungen.

Das **Eigenkapital** der Gruppe (einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung) ist vor allem aufgrund des Gruppenjahresüberschusses um 268,7 Mio. € angestiegen. An Minderheitengeschafter wurden im Berichtsjahr insgesamt 0,9 Mio. € ausgeschüttet.

Der stichtagsbedingte Rückgang des **Fremdkapitals** um 586,9 Mio. € betrifft hauptsächlich die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-559,9 Mio. €).

Das Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den Zeitwerten der Anlageimmobilien (Loan to Value) hat sich per 31. Dezember 2018 auf 39 % (Vorjahresstichtag: 57 %) verbessert.

3 SONSTIGE ANGABEN

3.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** der **berlinovo GmbH** gehören bzw. gehörten an:

- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin (Sprecher der Geschäftsführung, bis 31. Dezember 2018)
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Hamburg
- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin (seit 1. Januar 2019).

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellvertretende Vorsitzende
- Herr Dr. Uwe Lissau, Vizepräsident des Staatsgerichtshofs der Freien Hansestadt Bremen; Präsident des Amtsgerichtes Bremerhaven a. D., Schiffdorf
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin.

3.2 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der **berlinovo GmbH** wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von T€ 593 (Vorjahr: T€ 636) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Herr Roland J. Stauber:

| 2018 | |
|-----------------------|-------------------|
| in € | |
| Grundvergütung | 260.000,04 |
| Variable Vergütung | 61.040,00 |
| Sachbezug Dienstwagen | 10.070,76 |
| | 331.110,80 |

- Frau Silke Andresen-Kienz:

| 2018 | |
|-------------------------------|-------------------|
| in € | |
| Grundvergütung | 180.000,00 |
| Variable Vergütung | 43.600,00 |
| Sachbezug Unterstützungskasse | 27.000,00 |
| Sachbezug Dienstwagen | 11.527,44 |
| | 262.127,44 |

3 Sonstige Angaben

3.3 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 51 (Vorjahr: T€ 50) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

- Herr Dr. Matthias Kollatz:

| 2018 | |
|------------------------|-----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung | 10.000,00 |
| Erstattung Reisekosten | 1.414,96 |

- Frau Erika Jaeger:

| 2018 | |
|---|----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer | 8.925,00 |

- Herr Dr. Uwe Lissau:

| 2018 | |
|------------------------|----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung | 6.000,00 |
| Erstattung Reisekosten | 5.155,69 |

- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup:

| 2018 | |
|-----------------------|----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung | 6.000,00 |

- Herr Sebastian Scheel:

| 2018 | |
|-----------------------|----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung | 6.000,00 |

- Frau Sabine Usinger

| 2018 | |
|---|----------|
| in € | |
| Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer | 7.140,00 |

GRUPPEN- ABSCHLUSS

(VORMALS: PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS)
PER 31. DEZEMBER 2018

- 54** Gruppenbilanz
- 56** Gewinn- und Verlustrechnung
der Gruppe
- 57** Konsolidierungs-, Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätze
für den Gruppenabschluss

GRUPPENBILANZ

ZUM 31.12.2018

| AKTIVA | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| in € | | |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 302.618,00 | 402.453,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Anlageimmobilien | 2.952.182.142,00 | 3.010.247.573,94 |
| 2. übrige Grundstücke und Bauten | 62.383.529,54 | 14.493.250,87 |
| 3. technische Anlagen und Maschinen | 147.770,00 | 137.350,00 |
| 4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.325.686,00 | 5.581.887,51 |
| 5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 5.463.141,85 | 4.242.585,18 |
| | 3.025.502.269,39 | 3.034.702.647,50 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.004.068,49 | 1.026.646,27 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 0,00 | 157.645,00 |
| 3. Beteiligungen | 3.502.538,38 | 3.531.227,78 |
| 4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 10.301.927,81 | 6.012.749,34 |
| | 14.808.534,68 | 10.728.268,39 |
| | 3.040.613.422,07 | 3.045.833.368,89 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. unfertige Leistungen | 42.814.893,85 | 45.364.875,25 |
| 2. andere Vorräte | 15.738,66 | 0,00 |
| | 42.830.632,51 | 45.364.875,25 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 9.334.780,97 | 12.776.968,11 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 5.625,61 | 85.987,37 |
| 3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 672.038,48 | 107.816,29 |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | 50.881.734,85 | 89.032.223,52 |
| | 60.894.179,91 | 102.002.995,29 |
| III. Wertpapiere | | |
| sonstige Wertpapiere | 0,00 | 143,00 |
| IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 441.335.701,58 | 709.315.500,40 |
| | 545.060.514,00 | 856.683.513,94 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 7.288.719,69 | 8.672.965,70 |
| D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG | 3.757,13 | 21.102,16 |
| | 3.592.966.412,89 | 3.911.210.950,69 |

| PASSIVA | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| in € | | |
| A. EIGENKAPITAL | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 50.000,00 | 50.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 134.740.044,63 | 134.639.802,63 |
| III. Gewinnrücklagen | 11.378.649,93 | 11.378.649,93 |
| IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung | 13.781.288,18 | 12.585.053,70 |
| V. Gewinnvortrag | 1.442.740.904,04 | 1.187.334.796,84 |
| VI. Konzerngewinn | 264.998.163,47 | 255.406.107,20 |
| VII. nicht beherrschende Anteile | 13.386.498,31 | 10.999.739,85 |
| | 1.881.075.548,56 | 1.612.394.150,15 |
| B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG | 390.090.732,18 | 390.090.732,18 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 2.841.176,00 | 2.473.110,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 306.103,54 | 326.542,00 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 83.999.214,42 | 101.518.034,70 |
| | 87.146.493,96 | 104.317.686,70 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.146.165.774,22 | 1.706.022.845,59 |
| 2. erhaltene Anzahlungen | 47.702.037,47 | 49.679.182,78 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 6.718.533,26 | 9.583.856,99 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 12.081.632,12 | 12.363.407,00 |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 14.916,41 | 114.033,52 |
| 6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 3.488.882,35 € (31.12.2017: 2.311.121,70 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 40,00 € (31.12.2017: 239,76 €) | 14.089.463,23 | 15.031.434,57 |
| | 1.226.772.356,71 | 1.792.794.760,45 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | 7.881.281,48 | 11.613.621,21 |
| | 3.592.966.412,89 | 3.911.210.950,69 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GRUPPE

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

| in € | 2018 | 2017 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | 308.445.765,10 | 327.020.818,81 |
| 2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen | -2.549.981,40 | -3.277.439,93 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 60.000,00 | 0,00 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 49.107.560,11 | 56.512.719,74 |
| 5. Materialaufwand | | |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -136.327.553,57 | -132.347.975,55 |
| 6. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -19.489.998,33 | -19.546.937,21 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 552.031,95 € (Vorjahr: 427.624,19 €) | -3.855.213,28 | -3.733.844,11 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -2.880.666,20 | -2.202.594,37 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | -71.244.797,28 | -53.626.868,47 |
| 9. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien | 179.549.156,67 | 131.599.203,56 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 260.001,15 | 32.176,89 |
| 11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.691.957,55 | 5.006.128,35 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 38.503,95 € (Vorjahr: 44.851,48 €) davon aus Abzinsungen: 1.569.353,90 € (Vorjahr: 1.734.136,72 €) | -33.521.203,93 | -50.706.773,38 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo) | -1.074.575,44 | 3.353.643,21 |
| 14. ERGEBNIS NACH STEUERN | 268.170.451,15 | 258.082.257,54 |
| 15. sonstige Steuern | -11.212,74 | -48.596,06 |
| 16. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS | 268.159.238,41 | 258.033.661,48 |
| 17. auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (+) bzw. Verlust (-) | 3.161.074,94 | 2.627.554,28 |
| 18. KONZERNGEWINN | 264.998.163,47 | 255.406.107,20 |

KONSOLIDIERUNGS-, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE FÜR DEN GRUPPEN-ABSCHLUSS

(VORMALS: PRO-FORMA-KONZERNABSCHLUSS)

ZUM 31. DEZEMBER 2018

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo GmbH**) managt ein Immobilienportfolio für mehrere geschlossene Immobilienfonds, deren Anteile im Mehrheitsbesitz des Landes Berlin stehen. An diesen sogenannten Rückkauffonds hält das Land Berlin am Abschlussstichtag durchschnittlich 99,6 % der Anteile.

In den Konzernabschluss („Legal-Konzern“) zum 31. Dezember 2018 der **berlinovo GmbH** werden sechs (31. Dezember 2017: sechs) Gesellschaften einbezogen, die zum Teil eigene Anteile an den Rückkauffonds halten.

Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der **berlinovo GmbH** wird ein sogenannter **Gruppenabschluss(vormals:Pro-forma-Konzernabschluss)**, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie diesen Grundsätzen, erstellt. Hierbei handelt es sich um eine konsolidierte Darstellung der Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns, der FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech 21.; mit Wirkung zum 1. Januar 2018 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen) sowie der Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet werden damit **berlinovo** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren

Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Die im Rahmen des Rückerwerbs von Fondsbeteiligungen treuhänderisch durch die **berlinovo GmbH**, die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG) sowie die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV) gehaltenen Anteile sind aus handels- und steuerbilanzieller Sicht allein dem Land Berlin als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen. Aus diesem Grunde werden sie in den Einzelabschlüssen der **berlinovo GmbH**, der IBG sowie der IBV jeweils als Treuhandvermögen unter der Bilanz ausgewiesen. In den nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten **berlinovo**-Konzernabschluss werden die treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile dagegen nicht einbezogen.

Dem Gruppenabschluss liegen die handelsrechtlichen Abschlüsse der konsolidierten Einheiten zugrunde. Abweichungen von den handelsrechtlichen Vorschriften zur Erstellung eines Konzernabschlusses betreffen im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Abgrenzung des Konsolidierungskreises
- Bewertung von Anlageimmobilien (zu Zeitwerten)
- Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung
- latente Steuern.

2. KONSOLIDIERUNGS-GRUNDSÄTZE

2.1 Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss werden zum 31. Dezember 2018 neben den sechs (31. Dezember 2017: sechs) Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns auch 62 (31. Dezember 2017: 69) Fonds-/Objektgesellschaften einbezogen. Die FinTech 21. ist mit Wirkung zum 1. Januar 2018 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen. Die in den Gruppenabschluss einzubeziehenden Unternehmen sind in der **Anlage** aufgeführt.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises wurden die Wahlrechte analog dem § 296 HGB genutzt und bei sechs (31. Dezember 2017: acht) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis aufgrund untergeordneter Bedeutung (analog § 296 Abs. 2 HGB), Weiterveräußerungsabsicht (analog § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB) oder Insolvenz/Liquidation (analog § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB) verzichtet.

Die Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz zwischen 20 % und 50 % werden nicht als assoziierte Unternehmen klassifiziert, da auf diese kein maßgeblicher Einfluss analog § 311 Abs. 1 HGB ausgeübt wird bzw. Liquidationsabsicht besteht.

Komplementärgesellschaften werden aufgrund fehlender Beteiligungsverhältnisse bzw. wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss einbezogen.

Die Bewertung der nicht konsolidierten Beteiligungen erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

2.2 Grundlagen der Konsolidierung und Konsolidierungsstichtag

Dem Gruppenabschluss liegt grundsätzlich die Einheitstheorie analog § 297 Abs. 3 Satz 1 HGB zugrunde. Grundlage der Konsolidierung sind die nach einheitlichen Grundsätzen aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften.

Die Abschlüsse aller in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf den 31. Dezember 2018 aufgestellt.

2.3 Kapitalkonsolidierung

2.3.1 berlinovo-Konzern

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für die Tochterunternehmen des handelsrechtlichen **berlinovo**-Konzerns, die bis zum 31. Dezember 2009 erworben wurden, aufgrund von Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB unverändert 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 Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV; mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen) und der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i.L. (mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen) entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50 % des passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung der Berlinovo Apartment GmbH wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

Bei den Erstkonsolidierungen der in den **berlinovo**-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.

Die Erstkonsolidierung des zum 1. Januar 2015 erstmalig in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmens Berlinovo Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH (BGG) wurde nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB durchgeführt. Der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile wurde mit dem anteiligen Eigenkapital, welches sich aus den zum Zeitwert angesetzten Vermögensgegenständen und Schulden ergab, verrechnet. Die Verrechnung erfolgte auf Grundlage der Wertansätze zu dem Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung – des bisher nicht

berlinovo Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

konsolidierten Tochterunternehmens – in den **berlinovo**-Konzernabschluss. Bei der Erstkonsolidierung der BGG waren keine stillen Reserven bzw. stillen Lasten aufzudecken. Ein nach der Verrechnung verbliebener technischer aktiver Unterschiedsbetrag, der aus dem zum Erstkonsolidierungszeitpunkt aufgelaufenen Verlustvortrag resultierte, wurde erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

2.3.2 Fonds-/Objektgesellschaften

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für die **Fonds-/Objektgesellschaften** nach der **Neubewertungsmethode**. Stichtag für die Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2009.

Das neubewertete Eigenkapital der Fonds-/Objektgesellschaften hat sich zum Erstkonsolidierungsstichtag von den Einzelabschlüssen vor allem hinsichtlich der Bewertung der Grundstücke und Gebäude einschließlich der Barwerte zukünftiger Förderzuschüsse aus dem sozialen Wohnungsbau unterschieden.

Die Anlageimmobilien der einbezogenen Fonds-/Objektgesellschaften wurden per 31. Dezember 2008 zu Zeitwerten bewertet und auf den Erstkonsolidierungsstichtag 31. Dezember 2009 fortgeschrieben.

Die von der **berlinovo GmbH**, der IBV sowie der IBG treuhänderisch gehaltenen Fondsanteile werden der Gruppe zugerechnet, obwohl das wirtschaftliche Eigentum beim Land Berlin liegt. Im Rahmen der Gruppe werden für diese Anteile Anschaffungskosten von jeweils 0,00 € angesetzt.

Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Erstkonsolidierungsstichtag verrechnet.

Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwerte aktiviert und im Zugangszeitpunkt vollständig abgeschrieben, da ihnen kein Goodwill beizumessen war. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert.

Direkte und indirekte Anteile konzernfremder Dritter am Eigenkapital der konsolidierten Gesellschaften sind als „nicht beherrschende Anteile“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Unternehmen werden im Gruppenabschluss als reine Eigenkapitaltransaktion (Transaktion zwischen Konzerngesellschaften) abgebildet. Differenzen aus den Anschaffungskosten der Beteiligung und dem aus Konzernsicht erworbenen anteiligen Ausgleichsposten für Minderheiten werden erfolgsneutral in der Konzernkapitalrücklage verrechnet. Ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem darauf entfallenden anteiligen Eigenkapital im Zeitpunkt des Hinzuerwerbs wird mit der Kapitalrücklage verrechnet. Ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem darauf entfallenden anteiligen Eigenkapital im Zeitpunkt des Hinzuerwerbs wird der Kapitalrücklage hinzuaddiert.

2.4 Schuldenkonsolidierung

Ausleihungen und andere Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten zwischen den in den Gruppenabschluss einbezogenen Gesellschaften werden verrechnet.

Die von konsolidierten Konzernunternehmen eingeforderten ausstehenden Einlagen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten des Mutterunternehmens verrechnet. Nicht eingeforderte ausstehende (konzerninterne) Einlagen führen grundsätzlich zu einer Kürzung des konsolidierungspflichtigen Eigenkapitals und sind damit im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufzurechnen. Da bei den Fondsgesellschaften in der Regel auch bei nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen (beteiligungsbuchwerterhöhende) Verbindlichkeiten bilanziert werden, sind diese ebenfalls im Rahmen der Schuldenkonsolidierung zu eliminieren.

Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt, wenn diese im laufenden Geschäftsjahr erfolgswirksam waren. In Vorjahren entstandene Aufrechnungsdifferenzen und in Vorjahren erfolgswirksam erfasste Veränderungen dieser Differenzen werden erfolgsneutral verrechnet.

Die sogenannten „echten“ Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung betreffen zum 31. Dezember 2018 im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns werden zum 31. Dezember 2018 Rückstellungen in Höhe von 47,5 Mio. € (31. Dezember 2017: 60,1 Mio. €) bilanziert, die aufgrund der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) gebildet wurden. Diese Rückstellungen berücksichtigen teilweise Verpflichtungen gegenüber den in den Gruppenabschluss einbezogenen Fondsgesellschaften. Die nachträgliche Zuordnung der Positionen der TSBP zu den jeweiligen Anspruchsberechtigten wurde auf Basis einer Plausibilisierung vom 6. April 2009 durch einen externen Gutachter bestätigt. Der auf die Fondsgesellschaften entfallende Anteil wird durch Fortschreibung dieser Aufteilung ermittelt und im Rahmen der Schuldenkonsolidierung aufgerechnet. Zum 31. Dezember 2018 wurden die TSBP-Rückstellungen in Höhe von 30,2 Mio. € (31. Dezember 2017: 33,0 Mio. €) konsolidiert.
- Aus der unterschiedlichen Verfahrensweise bei der Bilanzierung der Gebühren für die Übernahme der Mietgarantie durch die IBG resultieren Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung in Höhe von 16,6 Mio. € (31. Dezember 2017: 22,3 Mio. €): Während bei den Fonds eine aktive Abgrenzung über die Laufzeit der Garantieverträge vorgenommen wird, erfolgte bei der IBG in den 1990er Jahren eine sofortige ergebniswirksame Vereinnahmung.
- Im Zusammenhang mit den von der IBG an eine Fondsgesellschaft ausgereichten Ausschüttungssicherstellungs-/Annuitätenhilfedarlehen ergaben sich zum 31. Dezember 2017 Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung in Höhe von 113,9 Mio. €. Ursächlich waren die handelsrechtlich gebotenen unterschiedlichen Wertansätze in den einbezogenen Einzelabschlüssen. Nach vollständiger Tilgung der Darlehen im Geschäftsjahr 2018 waren die hierfür gebildeten Wertberichtigungen aufzulösen. Die daraus resultierende Änderung der Schuldenkonsolidierungsdifferenz wurde erfolgswirksam behandelt.

2.5 Aufwands- und Ertragseliminierung

Gruppeninterne Aufwendungen und Erträge werden verrechnet.

Der Differenzbetrag aus der Eliminierung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (Aufwandsüberhang 2018: 0,9 Mio. €; Aufwandsüberhang 2017: 0,8 Mio. €) ist als Bestandteil der Bewertung der Endmietforderungen zu interpretieren. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen (vgl. Abschnitt 3.2).¹

2.6 Zwischenergebniseliminierung

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.

2.7 Ausschüttungseliminierung

Die innerhalb des Konsolidierungskreises mit einer Phasenverschiebung übernommenen Beteiligungserträge sowie Substanz Ausschüttungen werden beim empfangenen Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrags – in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

¹ Die Garantiemiete entspricht der im Fondsprospekt ausgewiesenen Miete. Die IBG bilanziert die gegenüber den Fonds zu konsolidierenden Aufwendungen aus Mietgarantie in Höhe der sogenannten Plan-Soll-Differenz (= nicht erlöste prospektierte Mieten) zuzüglich der Soll-Ist-Differenz (= noch nicht gezahlte Endmieten). Die Plan-Soll-Differenzen werden ertragswirksam von den Fonds vereinnahmt und mit den korrespondierenden Aufwendungen der IBG verrechnet. Dagegen werden bei den Fonds die Soll-Ist-Differenzen nur bilanziell abgebildet und stattdessen Mieterlöse aus Endmietverhältnissen gezeigt. Die sich aus der im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossenen Neuordnungsvereinbarung ergebenden Ausgleichsansprüche werden im Gruppenabschluss nicht gezeigt (vgl. Abschnitt 3.2). Gleichzeitig sind Ansprüche der IBG (bis 2015: LPFV) auf – im Rahmen der Mietgarantie abgetretene – Forderungen gegen Endmieter zu aktivieren. Deshalb sind die sogenannten Kompensationskonten (= im Rahmen der Mietgarantie geltend gemachte Soll-Ist-Differenz) im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils (3,5 Mio. €; 31. Dezember 2017: 5,5 Mio. €) – aufzulösen. Im Ergebnis werden die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Endmietforderungen wieder bilanziert. Die Konsolidierungsdifferenz aus Mietgarantieforderungen und -erträgen ist als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren.

berlinovo Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

2.8 Fremdwährungsumrechnung

Die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen in Fremdwährung erfolgt analog § 308a HGB nach der modifizierten Stichtagskursmethode, d. h., die Bilanzen werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag (Ausnahme: Eigenkapital zu historischen Kursen) und die Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Sich daraus ergebende Differenzen werden erfolgsneutral in den Posten „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ eingestellt, der als Teil des Eigenkapitals nach den Rücklagen ausgewiesen wird.

2.9 Latente Steuern

Latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) sowie aufgrund von Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) werden nicht ermittelt.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

3.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten.

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

Für den Gruppenabschluss werden – beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 – die Grundstücke und Gebäude der Fonds-/Objektgesellschaften als Anlageimmobilien klassifiziert. Die Immobilien der Fonds-/Objektgesellschaften werden grundsätzlich zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde – mit Rückwirkung ab dem Geschäftsjahr 2010 – die Bewertung der Anlageimmobilien auf das Modell des beizulegenden Zeitwertes umgestellt. Seitdem sind die Fördermittel bereits bei der Immobilienbewertung berücksichtigt. Bis zum Umstellungszeitpunkt wurden bewilligte und künftig zufließende Fördermittel als gesonderter Vermögensgegenstand aktiviert.

Im Zugangszeitpunkt werden die Anlageimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden erfolgt der Ansatz zu beizulegenden Zeitwerten. Diese werden nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt und spiegeln grundsätzlich die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider.

Grundlage für die Folgebewertung zum 31. Dezember 2018 bilden grundsätzlich externe Immobilienverkehrswertgutachten.

Erträge und Aufwendungen aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden unter einem gesonderten Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Bewertung des übrigen Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die abnutzbaren, 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. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten sowie erworbenen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhafteit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Anteile an anderen Unternehmen, die nicht dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu dienen, werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

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 anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt.

Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 3,21 % bzw. 3,29 % (3,67 % bzw. 3,74 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 % bzw. 0 %)
- Rententrend: 0 %, 1 %, 1,36 % bzw. 1,5 % (0 %, 1 %, 1,36 % bzw. 1,5 %)
- Fluktuation: 1 % bzw. 0 % (1 % bzw. 0 %).

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2018 (Vorjahresstichtag: 31. Oktober 2017) veröffentlichte Zinssatz gemäß

§ 253 Abs. 2 HGB von 2,40 % (Vorjahresstichtag: 2,88 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Die Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung dieser Verbindlichkeiten und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Das resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Übersteigt das Deckungsvermögen den Wertansatz der Rückstellungen, ist ein Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz auszuweisen. Ein sich ergebender Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen erfasst. Auf eine Verrechnung der Zinseffekte aus der Rückstellungsbewertung mit realisierten Zinsansprüchen aus den Kapitalisierungsverträgen wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

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.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

3.2 Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung

Am 20. Dezember 2012 haben das Land Berlin, **berlinovo GmbH**, die LPFV und die IBG eine Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo-Gruppe (Neuordnungsvereinbarung) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichten mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Artikel 37 bis 43 Detailvereinbarung (Erfüllungsübernahme).

berlinovo Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

Zum Ausgleich der entstandenen und der zukünftigen Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme hat die LPFV im Geschäftsjahr 2012 einen Ablösebetrag von 419,34 Mio. € erhalten.

Des Weiteren wurden die laufenden Ausschüttungsansprüche des Landes Berlin aus der Beteiligung an den von der Detailvereinbarung umfassten Immobilienfonds an die LPFV abgetreten.

Die Neuordnungsvereinbarung sieht im Übrigen zugunsten der LPFV eine Absicherung gegen Insolvenzzrisiken vor.

Aufgrund der Verschmelzung der IBG mit der LPFV sind die Ansprüche der LPFV aus der Neuordnungsvereinbarung mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG übergegangen.

Vor diesem Hintergrund werden im **berlinovo**-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 170,1 Mio. € (31. Dezember 2017: 172,4 Mio. €) bilanziert. Diese Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die IBG (bis 2015: LPFV) abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche erfüllt. Die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung sind spätestens zum 31. Dezember 2026 endfällig, sofern sie nicht bereits vorher durch Zahlungen aus den Ausschüttungen der Fonds erfüllt werden.

Das sogenannte Liquiditätsmodell sieht vor, dass sich die Gruppe durch die vorhandene Liquidität und aus den laufenden Ergebnissen der Fonds selbst finanziert.

Die Vertragsparteien der Neuordnungsvereinbarung gehen davon aus, dass das Land Berlin aus der Insolvenzsicherung der IBG (bis 2015: LPFV) nicht in Anspruch genommen werden muss. Deshalb werden im Gruppenabschluss – beginnend ab dem Geschäftsjahr 2012 – Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung nicht mehr gezeigt. Die Veränderungen der Ausgleichsansprüche sind grundsätzlich gegen die korrespondierenden Erträge (bzw. Aufwendungen) auszubuchen.

Am Bilanzstichtag vorhandene garantierte Endmietforderungen werden in den einbezogenen Fondsabschlüssen nicht bilanziert. Stattdessen erfolgt ein Ausweis von Ansprüchen aus Mietgarantien. Aufgrund des Verzichts auf den Ausweis von Ausgleichsansprüchen aus der Neuordnungsvereinbarung

sind die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Forderungen gegen Endmieter im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils – zu aktivieren. Die aus dem Ansatz der werthaltigen garantierten Endmietforderungen resultierenden Ergebniseffekte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.²


Laufende Fondsausschüttungen auf die – für das Land Berlin gehaltenen – Treuhandanteile mindern im Einzelabschluss der IBG (bis 2015: LPFV) die Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung; sie sind auf Ebene des Gruppenabschlusses zu stornieren.

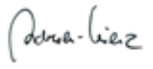
3.3 Zinssicherungsinstrumente

Zur Zinssicherung von Hypothekendarlehen mit variablen Zinssätzen hat die Gruppe Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps abgeschlossen. Es wurde eine Portfolio-Hedge-Sicherungsbeziehung aufgebaut. Die Gruppe hat von dem Wahlrecht zur Bildung einer Bewertungseinheit nach § 254 HGB Gebrauch gemacht. Die Bilanzierung erfolgt nach der sogenannten Einfrierungsmethode, bei welcher die positiven und negativen Wertänderungen bzw. Zahlungsstromänderungen von Grund- und Sicherungsgeschäft außerbilanziell einander gegenübergestellt und miteinander saldiert werden. Entsprechend werden negative Marktwerte der Derivate nicht bilanziert.

Daneben wurden – zur Absicherung von Risiken aus einem steigenden Marktzinsniveau – auch Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinscaps abgeschlossen. Die bei Abschluss der Zinsbegrenzungsgeschäfte (Caps) gezahlten Prämien werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert und vereinfachend linear über die Vertragslaufzeit aufgelöst. Darüber hinaus erfolgen gegebenenfalls außerplanmäßige Abschreibungen auf die am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Werte.

Berlin, den 29. März 2019


Alf Aleithe


Silke Andresen-Kienz

² Die Veränderung des werthaltigen Anteils der garantierten Endmietforderungen (-2,0 Mio. €; Vorjahr: -13,6 Mio. €) sowie der Differenzbetrag aus der Aufrechnung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (-0,9 Mio. €; Vorjahr: -0,8 Mio. €) sind im Gruppenabschluss als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren. Die Aufwandsalden des Geschäftsjahres 2018 (2,8 Mio. €) sowie des Vorjahres (14,4 Mio. €) werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

ANLAGE: KONSOLIDIERUNGSKREIS FÜR DEN GRUPPENABSCHLUSS

(VORMALS: PRO-FORMA-KONZERN)

I. berlinovo-Konzern:

- Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH
(verschmolzen auf die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH mit Wirkung zum 01.01.2016)
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L.
(verschmolzen auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2015)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin
(verschmolzen auf die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH mit Wirkung zum 01.01.2015)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH
(seit 01.01.2015)

II. FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH

(verschmolzen auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2018)

berlinovo Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

III. Fonds-/Objektgesellschaften:

- Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds
- Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB-Fonds 3 –
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungen KG – LBB Fonds 4
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungen KG – LBB Fonds 5
- Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. Objektverwaltungen KG – LBB Fonds Sechs –
- Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben –
- Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht –
- Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Buch, Pöllnitzweg KG (angewachsen auf die Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun – mit Wirkung zum 31.12.2012)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7/8 KG
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/
Wilmsdorfer Straße KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG
 - Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG LBB 9 – Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH Objekt Bonn GbR (angewachsen auf die Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun – mit Wirkung zum 30.06.2012)
- Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin Hardenbergstraße 32 KG
 - Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co., Kyritz Straße der Jugend KG
(Abschluss der Liquidation im Dezember 2017)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG Objekt Salzuflen KG
(Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation im September 2016)
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Seniorenwohnstift Nürnberg, Regensburger
Straße – (angewachsen auf die Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –
mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben –
 - Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB-Fonds
- Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –
 - Perseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungen GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd

- Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Brandenburg (Abschluss der Liquidation im September 2017)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Leipzig – (angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Görlitz – (Abschluss der Liquidation im September 2017)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus (angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Halle – (angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG –
 - Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun –
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn –
 - Bavaria Immobilien GmbH & Co. Rößleareal KG
 - Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG
- Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Hannover-Kronsberg KG (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Objekt „Karrée-Sellin“ KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Brandenburg KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Marzahner Promenade KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 31.12.2012)
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und
Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Marzahn KG (Gemäß Handelsregistereintragung vom 16.01.2014 ist die Firma erloschen.)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG
- Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins –
- Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei – (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./29.04.2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./28.02./12.04.2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 24.07./01.08.2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Eta – (Abschluss der Liquidation im September 2017)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Theta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Jota – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Kappa – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Lambda – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Sigma – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Tau – (Abschluss der Liquidation im November 2017)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Xi – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Omikron – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Pi – (Abschluss der Liquidation im September 2017)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Rho – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I –
- Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei –

- Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Mannheim-Neckarau KG (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 23./30.11./07.12.2012)
- Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG
 - Nemesis Immobilien Verwaltungs Gesellschaft Objekt Hamburg-Schenefeld KG (angewachsen auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland – mit Wirkung zum 30.09.2018)
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG (angewachsen auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland – mit Wirkung zum 30.11.2017)
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG
 - Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG
 - BIV Bingartes GmbH & Co. KG
- Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG
 - Grundstücksentwicklungsgesellschaft Sülte GmbH & Co. KG (Abschluss der Liquidation im Dezember 2018)
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG
- Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Nürnberg, Bamberger Straße KG (angewachsen auf die Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International – mit Wirkung zum 30.09.2017)
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Wien, Lassallestraße KG (Gemäß Handelsregistereintragung vom 04.10.2012 ist die Firma erloschen.)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom – (Abschluss der Liquidation im Dezember 2017)
 - IBV-Immobilienfonds International 1 USA LP (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation im Dezember 2016)

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und
Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

- Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –
 - Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International – (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG
 - Gaia GmbH & Co. Objekt Göteborg KG, Schweden (Vollbeendigung der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 nach Auflösungsbeschluss vom 02.04.2012)
 - IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP
- Folgende Gesellschaften bilden den IBV Leasing Fonds 1:
 - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG (Abschluss der Liquidation im Februar 2018)
 - _ Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG (Abschluss der Liquidation im September 2017)
 - _ Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG (Abschluss der Liquidation im Juli 2017)



INFORMATIONEN

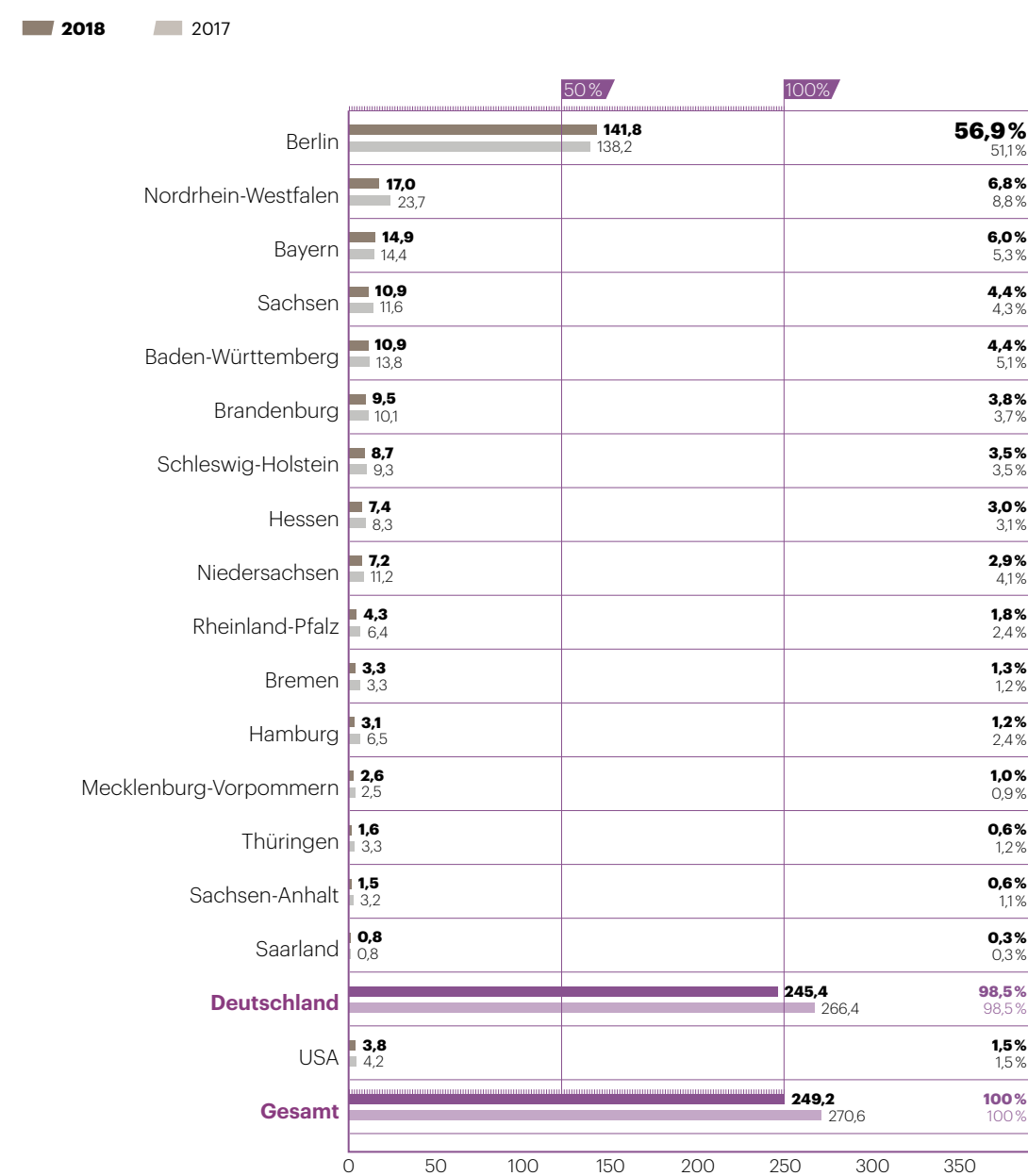
- 72** Portfoliodaten auf einen Blick
- 75** Kontakt und Impressum

Portfoliodaten auf einen Blick

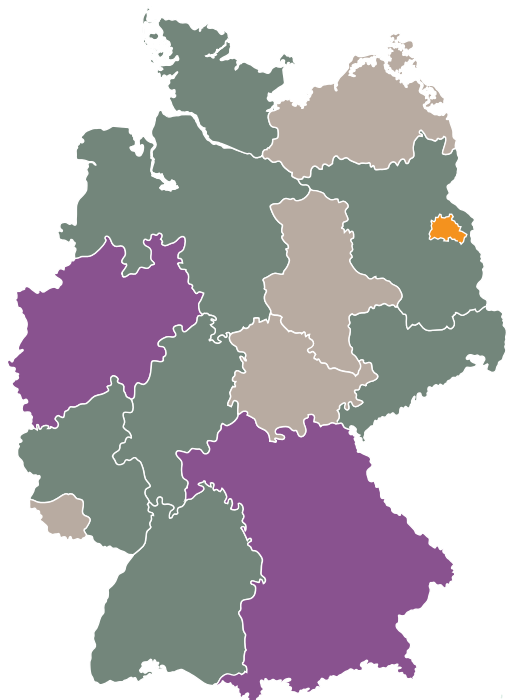
Grunddaten zum 31.12.2018

| Segment/Objekttyp | Einzel- objekte | Miet- einheiten | Miet- fläche | Sollmiete | | Anteil an der Gesamt- sollmiete |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------|----------------------------|---------------------------------------|
| | | | | in Mio. € | in €/m ² /Monat | |
| Büro- und Geschäftshaus | 7 | 141 | 51 | 10,00 | 16,25 | 4,0 |
| Bürogebäude | 7 | 20 | 69 | 14,27 | 17,32 | 5,7 |
| Büro | 14 | 161 | 120 | 24,27 | 16,86 | 9,7 |
| Bau- und Gartenmarkt | 17 | 29 | 157 | 11,99 | 6,36 | 4,8 |
| Einkaufszentrum | 8 | 439 | 138 | 16,20 | 9,79 | 6,5 |
| Fachmarkt | 8 | 17 | 70 | 3,55 | 4,25 | 1,4 |
| Fachmarktzentrum | 12 | 116 | 160 | 15,48 | 8,09 | 6,2 |
| Nahversorgungszentrum | 14 | 96 | 36 | 3,27 | 7,56 | 1,3 |
| SB-Warenhaus | 7 | 55 | 60 | 7,12 | 9,83 | 2,9 |
| Supermarkt/Discounter | 27 | 41 | 31 | 3,14 | 8,48 | 1,3 |
| Verbrauchermarkt | 2 | 5 | 4 | 0,52 | 10,29 | 0,2 |
| Handel | 95 | 798 | 656 | 61,28 | 7,79 | 24,6 |
| Ärztelhaus | 2 | 39 | 9 | 0,97 | 8,57 | 0,4 |
| Autohof/Tankstelle | 8 | 11 | 58 | 1,78 | 2,54 | 0,7 |
| Betreutes Wohnen | 1 | 1 | 9 | 0,60 | 5,60 | 0,2 |
| Hotel | 12 | 138 | 89 | 12,96 | 12,11 | 5,2 |
| Kino-/Freizeitimmobilie | 2 | 46 | 41 | 4,49 | 9,11 | 1,8 |
| Klinik | 2 | 2 | 32 | 8,04 | 20,93 | 3,2 |
| Kombiobjekt Senioren | 2 | 217 | 32 | 4,29 | 11,13 | 1,7 |
| Logistik-/Lagerimmobilie | 10 | 45 | 210 | 8,22 | 3,26 | 3,3 |
| Produktionsgebäude | 1 | 1 | 11 | 0,36 | 2,79 | 0,1 |
| Restaurant/Fast Food | 7 | 7 | 4 | 1,08 | 25,11 | 0,4 |
| Seniorenpflegeheim | 1 | 5 | 5 | 0,50 | 8,06 | 0,2 |
| Spezial | 48 | 512 | 501 | 43,30 | 7,20 | 17,4 |
| Mietwohnanlage | 52 | 14.574 | 924 | 69,69 | 6,28 | 28,0 |
| Wohn- und Geschäftshaus | 7 | 831 | 78 | 6,05 | 6,51 | 2,4 |
| Wohnen | 59 | 15.405 | 1.002 | 75,75 | 6,30 | 30,4 |
| Apartmentanlage | 30 | 6.697 | 267 | 44,62 | 13,92 | 17,9 |
| Apartment | 30 | 6.697 | 267 | 44,62 | 13,92 | 17,9 |
| Gesamtergebnis 22 Fonds | 246 | 23.573 | 2.546 | 249,21 | 8,16 | 100,0 |

Sollmieten: Portfolio nach Bundesländern (31.12.2018)



Wertentwicklung: Wertzuwachs um 7,1%



Anteil am Fair Value (in %) ■ >10
■ >5 bis 10
■ >1 bis 5
■ 0 bis 1

| Fair Value nach Regionen (ohne US-Immobilie) | Fair Value in Mio. € | Anteil am Portfolio | Zahl der Objekte |
|---|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Baden-Württemberg | 104 | 3,5 % | 12 |
| Bayern | 166 | 5,7 % | 16 |
| Berlin | 1.802 | 61,4 % | 93 |
| Brandenburg | 107 | 3,6 % | 11 |
| Bremen | 44 | 1,5 % | 3 |
| Hamburg | 40 | 1,4 % | 2 |
| Hessen | 89 | 3,0 % | 9 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 29 | 1,0 % | 6 |
| Niedersachsen | 75 | 2,6 % | 23 |
| Nordrhein-Westfalen | 176 | 6,0 % | 33 |
| Rheinland-Pfalz | 51 | 1,7 % | 8 |
| Saarland | 9 | 0,3 % | 1 |
| Sachsen | 101 | 3,4 % | 13 |
| Sachsen-Anhalt | 12 | 0,4 % | 4 |
| Schleswig-Holstein | 120 | 4,1 % | 8 |
| Thüringen | 12 | 0,4 % | 3 |
| GESAMT | 2.937 | 100,0% | 245 |

| ENTWICKLUNG DES FAIR VALUES | 2018 | 2017 | Veränderung | |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| in Mio. € | | | ABSOLUT | RELATIV |
| Wohnen | 1.192,0 | 1.151,4 | 40,6 | 3,5 % |
| Apartment | 285,0 | 221,4 | 63,6 | 28,7 % |
| Spezial | 465,2 | 457,4 | 7,8 | 1,7 % |
| Büro | 360,5 | 290,2 | 70,3 | 24,2 % |
| Handel | 634,4 | 629,3 | 5,1 | 0,8 % |
| Summe Deutschland | 2.937,1 | 2.749,7 | 187,4 | 6,8 % |
| Ausland | 29,4 | 21,1 | 8,3 | 39,3 % |
| GESAMT | 2.966,6 | 2.770,8 | 195,7 | 7,1 % |

Kontakt und Impressum

Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200
F +49 30 25441-1222
welcome@berlinovo.de
www.berlinovo.de

Impressum

Herausgeber:

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Konzept, Text, Gestaltung, Produktion:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie:

Titel und Einleger Titel: Enrico Verworner, „Release your Mind“ von Gera1
 S. 04/05, 06/07, 14/15, 16/17, 18/19, 20, 26, 29, 36, 52, 70: Patrick Desbrosses
 S. 08, 11, 12/13: unsplash
 S. 09: Copyright fotostudiocharlottenburg
 S. 12: Jones Lang LaSalle
 S. 21/22: plainpicture
 S. 23: AWO
 S. 24: ALBA BERLIN
 S. 25: Camera 4 / SCC EVENTS
 S. 30: Dittmer

Stand: August 2019

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Hinweise: Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen und Prognosen der Unternehmensführung auf der Grundlage der ihr zur Verfügung stehenden Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen.

Durch grafische Gestaltung und sprachliche Vereinheitlichung können bei den in diesem Bericht dargestellten Informationen Abweichungen zum Prüfungsdokument auftreten. Maßgeblich ist das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehene, nicht offenlegungspflichtige Dokument.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird für Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter in den Texten dieses Berichts mehrheitlich die männliche Form verwendet. Diese gilt im Sinne der Gleichbehandlung stellvertretend für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

NEUE
NEUE

Perspektiven

berlinovo hat in den vergangenen Jahren viel bewegt. Durch den neu gewonnenen Handlungsspielraum können wir uns zukünftig auf unser Kernportfolio mit Schwerpunkt Berlin fokussieren. Für unsere Mieter. Im Auftrag unserer Stadt. Für die Menschen in Berlin.