

Geschäftsbericht 2016

Immobilienkompetenz und Verantwortung



BERLIN

Unternehmenskennzahlen (31.12.2016)

Gruppenabschluss

Bilanzsumme	4.519,15 Mio. €
Gesamtleistung	365,48 Mio. €
Eigenkapital	1.363,52 Mio. €
Jahresüberschuss	379,35 Mio. €
Mitarbeiter	rund 330

Portfolio

Einzelobjekte	361
Mieteinheiten	26.148
Gewerbe	2.203
Wohnen	17.411
Apartment	6.534
Mietfläche	3,13 Mio. m ²
Gewerbe	1,80 Mio. m ²
Wohnen	1,08 Mio. m ²
Apartment	0,25 Mio. m ²
Mietvolumen	307,6 Mio. €

Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI)

	2015	2016
Sollmiete	330,2 Mio. €	315,2 Mio. €
abzgl. u. a.		
– Bewirtschaftungskosten	–55,2 Mio. €	–53,4 Mio. €
– Investitionen	–36,2 Mio. €	–27,2 Mio. €
NOI	237,0 Mio. €	227,1 Mio. €

Immobilienwert (Fair Value)

	2015	2016
Anzahl Objekte	395	361
Fair Value	3,33 Mrd. €	3,42 Mrd. €

Loan to Value (LTV)

	2015	2016
Finanzierungen	2,56 Mrd. €	2,08 Mrd. €
LTV	77%	69%*

Eigenkapitalquote (EK-Quote)

	2015	2016
EK-Quote berlinovo	52%	63%
EK-Quote berlinovo Gruppenabschluss	32%	39%

* unter Berücksichtigung des Nutzen-Lasten-Wechsel der Pegasus-Objekte am 01.01.2017

Stand: 31.12.2016

Beschäftigungsstruktur (31.12.2016)

Gesamtbelegschaft (insgesamt 334 Mitarbeiter inkl. Auszubildenden)

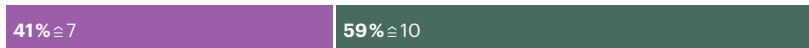


Frauen und Männer in Führungspositionen

Geschäftsführung



Zweite Führungsebene



Abteilungsleitung



Teamleitung



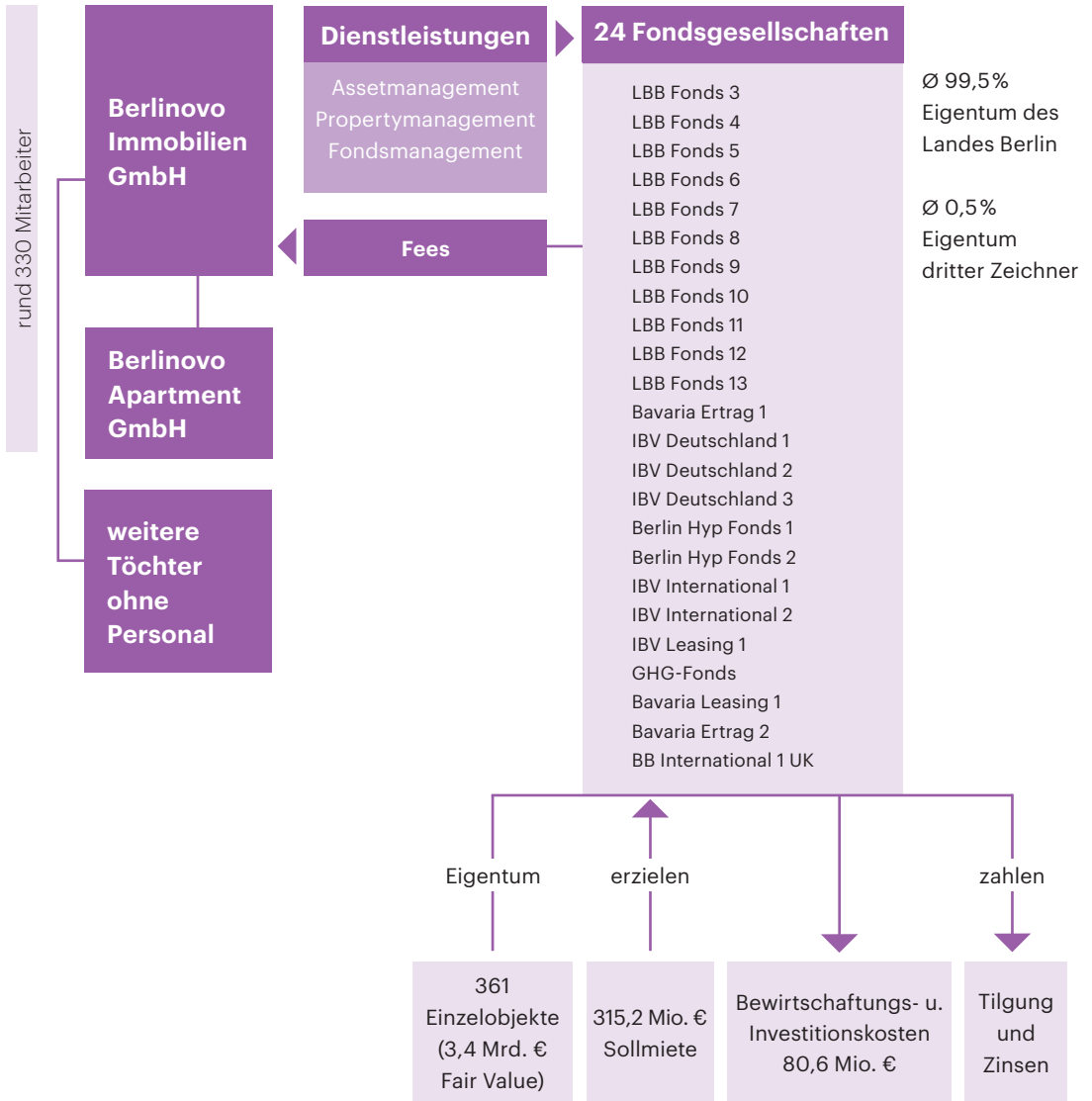
Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter ohne Führungsverantwortung



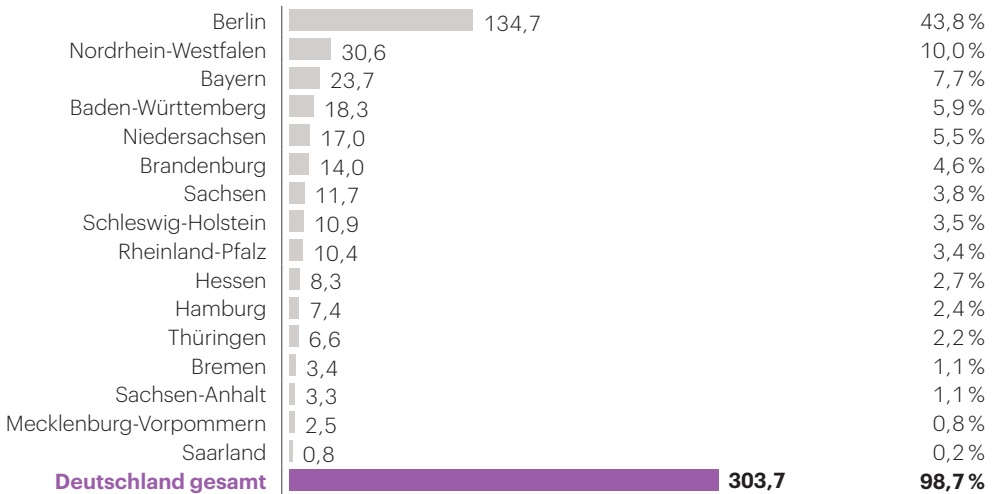
Auszubildende



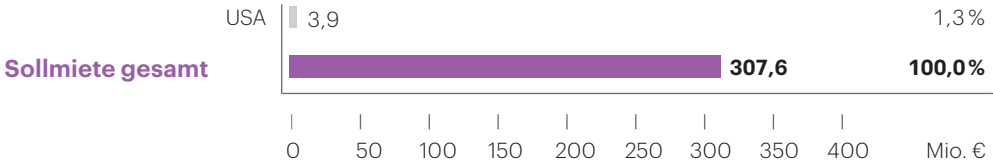
Der Immobiliendienstleister **berlinovo** und 24 Fonds



Portfoliosplit nach Bundesländern (Sollmiete), Stand: 31.12.2016



Portfoliosplit Ausland, Stand: 31.12.2016



Total Return 2016		
	berlinovo	German Property Index (GPI)
Wertänderungsrendite	7,0%	8,9%
Netto-Cashflow-Rendite	6,6%	5,8%
Total Return (Gesamtrendite)	13,6%	14,7%

Gesamtportfolio der berlinovo 31.12.2016 (24 Fonds)

Segment/Objektyp	Einzel- objekt	Miet- einheiten	Mietfläche Tm ²	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete %
				Mio.€	€/m ² /Monat	
Büro- und Geschäftshaus	8	150	52	9,0	14,31	2,9
Bürogebäude	7	15	67	13,2	16,41	4,3
Büro	15	165	119	22,2	15,49	7,2
Bau- und Gartenmarkt	20	32	176	13,4	6,34	4,8
Einkaufszentrum	11	543	171	18,8	9,15	6,7
Fachmarkt	14	27	78	4,1	4,38	1,5
Fachmarktzentrum	14	131	182	17,1	7,79	6,1
Nahversorgungszentrum	22	146	56	4,6	6,76	1,6
SB-Warenhaus	8	56	71	8,6	10,14	3,1
Supermarkt/Discounter	59	85	64	5,6	7,33	2,0
Verbrauchermarkt	2	5	4	0,5	10,29	0,2
Handel	150	1.025	803	72,6	7,54	23,6
Ärztehaus	3	45	13	1,2	7,57	0,4
Autohof/Tankstelle	12	17	61	2,0	2,68	0,7
Betreutes Wohnen	1	1	9	0,6	5,60	0,2
Hotel	18	142	130	18,3	11,71	6,5
Kino/Freizeitimmobilie	11	118	129	19,2	12,44	6,9
Klinik	2	2	32	8,0	20,93	2,9
Kombiobjekt Senioren	12	227	105	14,4	11,46	5,2
Logistik-/Lagerimmobilie	15	56	226	8,6	3,18	3,1
Produktionsgebäude	1	1	11	0,3	2,66	0,1
Restaurant/Fast Food	8	8	4	1,2	25,04	0,4
Seniorenpflegeheim	19	25	110	17,6	13,38	6,3
Spezial	102	624	830	91,5	9,19	29,7
Mietwohnanlage	56	16.730	1.036	74,2	5,97	26,5
Wohn- und Geschäftshaus	8	850	79	5,6	5,92	2,0
Wohnen	64	17.580	1.115	79,9	5,97	26,0
Apartmentanlage	30	6.736	266	41,4	13,00	14,8
Apartment	30	6.736	266	41,4	13,00	13,5
Gesamtergebnis 24 Fonds	361	26.148	3.132	307,6	8,18	100,0

Geschäftsbericht 2016

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2016



UNSER GESCHÄFTSBERICHT IST INTERAKTIV

Mithilfe der App **berlinovo2look** können Sie auch interaktive Elemente des Geschäftsberichtes nutzen. Die App ist sowohl für das Betriebssystem iOS als auch für Android verfügbar.

So leicht funktioniert es:



1. Bitte laden Sie die App **berlinovo2look** aus dem App Store oder von Google Play herunter. (Sollten Sie die App bereits installiert haben, öffnen Sie die App und fügen Sie den neuen Geschäftsbericht mit hinzu.)



2. Scannen Sie die Titelseite des **berlinovo**-Geschäftsberichtes ein. Es erfolgt ein Download der Inhalte.



3. Sie können jetzt die gekennzeichneten Abbildungen mit Ihrem Smartphone scannen.
4. Mit der Play-Taste können Sie sich die dargestellten Videos direkt auf Ihrem Smartphone anschauen.

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Inhaltsübersicht

- 6 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 10 Vorwort der Geschäftsführung
- 14 Werte heben für Wachstum in Berlin
- 16 Gezielt in die Zukunft investieren
- 18 Flexible Konzepte für unterschiedliche Ansprüche
- 20 Guter und bezahlbarer Wohnraum für alle
- 22 Vielfältige Gewerbeflächen bereichern unser Angebot
- 24 Die zweite Miete im Blick: Wir reduzieren Nebenkosten
- 26 Gut geschulte Mitarbeiter: Garanten unseres Erfolgs
- 27 Sozial handeln, Verantwortung übernehmen

GRUPPENABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

- 32 Bericht zum Gruppenabschluss
- 48 Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016
- 52 Gruppenbilanz
- 54 Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 55 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
für den Gruppenabschluss
- 63 Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss
- 68 Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)
- 72 Impressum

Keine Stadt in Deutschland wächst und verändert sich so rasant wie Berlin. Das spiegelt sich in der dynamischen Wertentwicklung von Immobilien der Hauptstadt wider. Wir sind Teil dieser sehr positiven ökonomischen Entwicklung. Mittendrin: **berlinovo**.



DYNAMIK



VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN





▲ Dr. Matthias Kollatz-Ahnen
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Senator für Finanzen des Landes Berlin



Sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2016 ist für die **berlinovo** erneut sehr erfolgreich verlaufen. Als Aufsichtsratsvorsitzender freue ich mich, dass es der **berlinovo** weiterhin gelingt, ihre Strategie konsequent umzusetzen.

- Das Jahresergebnis der **berlinovo**-Gruppe konnte deutlich auf 377 Mio. € gesteigert werden.
- Die Verschuldung des Portfolios wurde weiter gesenkt und liegt jetzt bei 66 % – einem soliden Wert, der ungefähr halb so hoch ist wie zu Beginn des Aufräumens nach dem Bankenskandal.
- Der Verkauf der Immobilien außerhalb Berlins kommt zügig voran und bringt in der aktuellen Marktsituation sehr gute Erlöse.

Diese guten Verkaufserlöse ermöglichen neue Projekte in Berlin:

- Das erste Studentenapartmenthaus ist im Juni 2017 bezugsfertig.
- Der Bau dreier weiterer Studentenwohnhäuser wird noch 2017 begonnen.

- Für eine Flüchtlingsunterkunft des Beteiligungsunternehmens BEFU ist der Bauantrag gestellt, eine Nachnutzung als regulärer Wohnraum ist sichergestellt.

Diese sehr guten Erfolge sind das Ergebnis des engagierten Einsatzes der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen und der Geschäftsführung der **berlinovo** gilt der Dank des gesamten Aufsichtsrats.

Lassen Sie uns weiter an einer erfolgreichen Zukunft für die **berlinovo** arbeiten.

Matthias Kollatz-Ahnen

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

KOMPETENZ

Unser langjährig eingespieltes Team umfasst Expertinnen und Experten für jeden Aspekt des Immobilienmanagements – Projektentwicklung, Property-, Asset- sowie Fondsmanagement. Professionelle Immobiliendienstleistung in allen denkbaren Facetten:

berlinovo.



▲ Roland J. Stauber
Sprecher der Geschäftsführung
Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

Silke Andresen-Kienz
Kaufmännische Geschäftsführerin

VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ist die **berlinovo** sehr zufrieden. Die **berlinovo** hat den eingeschlagenen Konsolidierungskurs erfolgreich fortgesetzt. Bereits im fünften Jahr in Folge beschreiten wir zielstrebig unseren Weg der Entschuldung weiter. Mit dem wertorientierten Umbau unseres Bestands tragen wir unserem Namen Rechnung und konzentrieren uns zunehmend auf unser Kerngeschäft in Berlin. Gleichzeitig fahren wir unsere Investitionen außerhalb Berlins zurück.

Das Jahresergebnis der **berlinovo**-Gruppe (Legal-konzern und auf das Land entfallende Fondsanteile konsolidiert) ergab 2016 einen Gruppengewinn von 377 Mio. € gegenüber 142 Mio. € im Vorjahr. Mit diesem Gewinn war das Jahr 2016 das erfolgreichste Geschäftsjahr seit Bestehen der Gesellschaft. Das Bewirtschaftungsergebnis der Objekte lag trotz der Verkäufe mit 176 Mio. € um 10 Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Mit dem Ergebnis haben wir 2016 erneut die kontinuierliche Leistungsfähigkeit unseres

Unternehmens und die Nachhaltigkeit unserer Strategie unterstrichen. Maßgeblichen Anteil an diesen beeindruckenden Zahlen hatte die erfolgreiche Abwicklung des Pegasus-Projekts. Der Verkauf dieses Pflegeportfolios aus 28 Einzelobjekten in acht Bundesländern trug mit 420,5 Mio. € erheblich zu unserem hervorragenden Gruppenergebnis bei, ebenso die kumulierten Erlöse aus dem Verkauf weiterer Bestandsobjekte.

Durch die positive geschäftliche Entwicklung konnten wir unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 460 Mio. € verringern, während der Wert unseres Bestands sogar leicht auf 3,4 Mrd. € stieg. Der Loan to Value sank damit zum Jahresende 2016 um weitere 10 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr auf 66 %. Von der Umsetzung unserer Immobilienstrategie, einer professionellen Bestandsbewirtschaftung sowie der anhaltend positiven Marktentwicklung in den Segmenten Wohnen und Apartment am Standort Berlin profitierte unser gesamtes Portfolio, dessen Wert sich gegenüber dem Vorjahr um 6,4 % erhöhte. Insgesamt umfasst der **berlinovo**-Bestand 17.400 Wohn- und 2.200 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie 6.500 möblierte Apartments in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von rund 3,13 Mio. m² und einer Jahressollmiete von 307,6 Mio. €.

Als landeseigenes Unternehmen sind wir jedoch nicht nur den Zielen einer wirtschaftlichen Unternehmensführung verpflichtet. Wir müssen auch zeitgemäße Antworten auf die Herausforderungen der wachsenden Stadt und speziell des Berliner Wohnungsmarkts finden. Unser voller Einsatz gilt vorwiegend der Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum. Ein Meilenstein war dabei die 2016 erfolgreich implementierte, an den Zielen des Mietverbändnisses angelehnte „Vermietungscharta 2016/2017“. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt die Charta mietpreisdämpfend und unterstützt die soziale, demografische und kulturelle Integration in verschiedenen Wohnbezirken.

Wohnungen zu moderaten Preisen sind auch das Ziel unserer Neubauaktivitäten. Vor dem Hintergrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach studentischem Wohnraum werden wir mittelfristig 2.500 Einzelapartments und 300 Wohngemeinschaftsplätze für Studierende konzipieren, umsetzen und verwalten. Unser „Mut-zu-Micro“-Konzept mit kleinen, modernen Apartments, die den von Studenten gewünschten Standards entsprechen, schafft dank modularer Bauweise und optimierter Finanzierung ein bezahlbares und zugleich attraktives Angebot für den akademischen Nachwuchs unserer Stadt.

Die **berlinovo** setzt mit diesen Initiativen ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Immobilienanbieter. Unser erneut erfolgreiches Geschäftsjahr motiviert uns, unsere Kompetenzen weiter zu entwickeln und einzubringen, um gemeinsam mit unseren Kunden, Mietern und Partnern die Zukunft der Metropole Berlin zu gestalten.

Roland J. Stauber
Sprecher der Geschäftsführung
Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

Silke Andresen-Kienz
Kaufmännische Geschäftsführerin

Wir wagen Neues. Um der riesigen Nachfrage nach preiswertem Studentenwohnraum zu begegnen, beweisen wir „Mut zu Micro“. Wir bedienen die Nachfrage mit zukunftsweisenden Lösungen zum fairen Preis.

In Berlin am Puls der Zeit:

berlinovo.

INNOVATION

Werte heben für Wachstum in Berlin

Raus aus der Fläche, rein in die Metropole: Auch im Jahr 2016 hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**) die Konzentration ihres Geschäfts auf den Ballungsraum Berlin vorangetrieben. Als landeseigenes Immobilienunternehmen haben wir unseren erfolgreichen Weg der jüngsten Vergangenheit fortgesetzt. Weiterhin gilt: Wir desinvestieren in der Fläche und im Risiko und reinvestieren in Berlin.

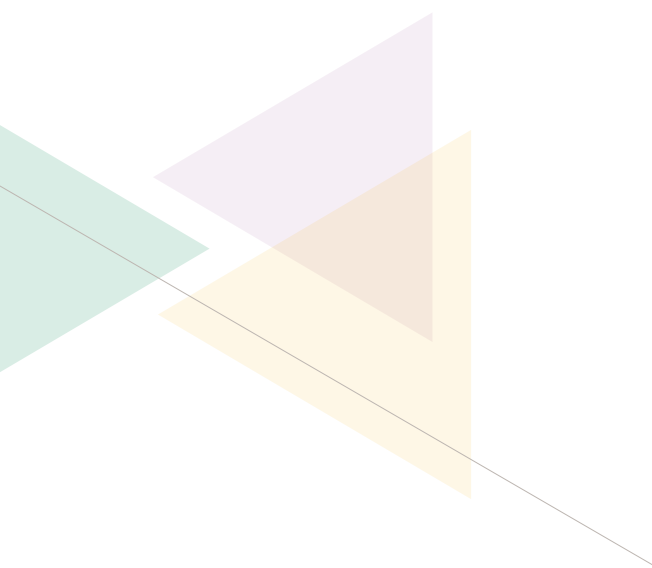
Eine grundsätzliche Veränderung nehmen wir am Geschäftsbericht der **berlinovo** im Vergleich zu den letzten zehn Jahren vor. Hatten wir in der Vergangenheit das Geschäftsergebnis des **berlinovo**-Konzerns als Immobiliendienstleister berichtet, werden wir beginnend mit diesem Geschäftsbericht den Gruppenabschluss der **berlinovo**-Gruppe zur Grundlage machen. Darin sind die Ergebnisse des **berlinovo**-Konzerns und der auf das Land entfallenden Anteile an den 24 Fondsgesellschaften und deren Objektgesellschaften konsolidiert. Nachdem der Landesanteil an den Fonds inzwischen 99,5 % beträgt, ist dies die transparentere und wirtschaftlich aussagefähigere Darstellung.

Auch 2016 konnten wir nahtlos an die positiven Ergebnisse der Vorjahre anknüpfen. Zum geschäftlichen Erfolg hat insbesondere der Verkauf eines Pflegeportfolios aus 28 Einzelobjekten in acht Bundesländern im Ergebnis eines strukturierten Bieterverfahrens an die Deutsche Wohnen beigetragen.

Die Objekte mit einer Mietfläche von knapp 180.000 m² und 4.132 Plätzen erzielten eine Jahressollmiete von 27,3 Mio. €. Die regionalen Schwerpunkte lagen in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen. Die Objekte befanden sich im Eigentum von insgesamt 13 Fondsgesellschaften, die von der **berlinovo** gemanagt werden. Das Paket erlöste einen Kaufpreis von 420,5 Mio. €. Damit handelt es sich um die bis dahin größte Pflegeheimtransaktion im Jahr 2016 im deutschen Markt. Mit dem Abschluss des Kaufvertrags konnten wir das „Projekt Pegasus“ zum Erfolg führen, das seit Anfang 2015 intern vorbereitet und im Februar 2016 gestartet worden war.

Weitere Verkäufe führten ebenfalls zu signifikanten Erlösen: Im Geschäftsjahr 2016 konnten wir 33 Inlandsobjekte mit einem kumulierten Verkaufserlös in Höhe von 136,2 Mio. € sowie ein Bürogebäude in London mit einem Verkaufserlös von 5,9 Mio. € veräußern. Seit 2012 haben wir damit in mehreren Paket- und Einzeltransaktionen Immobilien im Wert von rund 1,25 Mrd. € verkauft.

Nicht nur wegen der Sondereffekte aus dem Pegasus-Deal war 2016 für die **berlinovo** ein gutes Geschäftsjahr.



Trotz der sonstigen Abgänge stieg der Wert des Bestands auf 3,4 Mrd. € (einschließlich der Pegasus-Objekte, die zum 1. Januar 2017 abgingen), ein Zuwachs von rund 206 Mio. € oder 6,4% gegenüber 2015 (Like-for-like-Basis). Das konsolidierte Gruppenergebnis zum Jahresende 2016 lag bei 377 Mio. € gegenüber 144 Mio. € im Jahr 2015. Bei einer um 284 Mio. € höheren Bilanzsumme ist das Eigenkapital der Gruppe vor allem aufgrund des deutlichen Jahresüberschusses um 378 Mio. € auf 1,75 Mrd. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 39% gegenüber 32% in 2015. Unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich um 460 Mio. €.

Nach den Abgängen managt die **berlinovo** bundesweit rund 26.100 Mieteinheiten in 330 Objekten mit einer Gesamtfläche von rund 2,95 Mio. m² Mietfläche und einer Jahressollmiete von über 280 Mio. €. Darunter befinden sich 17.580 Wohnungen, rund 6.700 möblierte Apartments und rund 1.790 Gewerbeeinheiten (Portfoliozahlen: 24 Fonds, Stand: 1. Januar 2017).

Auch künftig sehen wir unsere vordringliche Aufgabe darin, ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren und stabilen Preisen bereitzustellen. Wir wollen unseren Beitrag leisten, die berlintypische Durchmischung aufrechtzuerhalten. Dazu gehört auch, Lösungen für studentisches Wohnen zu entwickeln. Bis 2020 wollen wir insgesamt 2.800 preiswerte Wohngelegenheiten für Studierende in Berlin schaffen und bauen dafür erstmals auch selbst: 2016 haben wir mit dem Neubau von 129 Studentenapartments in Lichtenberg begonnen, die im Juli 2017 bezogen werden. Rund zehn weitere Bauvorhaben für Studenten sollen in den kommenden Jahren folgen; davon werden drei zum Ende des Jahres 2017 begonnen.



▲ Blick auf das Bürogebäude der **berlinovo** in Berlin

Für unsere Wohn- wie auch die gewerblichen Mieter wollen wir immer ein fairer Partner und kompetenter Dienstleister sein. Deshalb freut es uns besonders, dass unsere Objekte im bundesweiten Vergleich eine geringe Fluktuation und niedrige Leerstandsquoten aufweisen. Wir sind überzeugt, dass unsere gut geschulten Mitarbeiter und unsere in den letzten Jahren intensivierten Kommunikationsangebote zu dieser Zufriedenheit unserer Kunden beitragen.

Mit der weiteren Regionalisierung und Konzentration auf Berlin werden wir noch enger an unseren Objekten und Mietern dran sein. Gleichzeitig können wir uns intensiv den Aufgaben widmen, die der Berliner Wohnungsmarkt und die Politik für uns bereithalten.

Gezielt in die Zukunft investieren

Erstmals in unserer mehr als zehnjährigen Geschichte als landeseigene Gesellschaft widmen wir uns dem Wohnungsneubau: Mit unserem neuen Geschäftsbereich **Projektentwicklung** stellen wir uns den Anforderungen der wachsenden Stadt. Denn die Schaffung von flexiblem, bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen und spezielle Nachfragen am Wohnungsmarkt gehört zu unseren Kernaufgaben.

Im Juni 2016 erfolgte der erste Spatenstich für 129 Studentenapartments in der Storkower Straße in Berlin-Lichtenberg. Damit startete das erste von rund zehn Neubauvorhaben, mit denen wir bis 2020 insgesamt 2.800 preiswerte Wohngelegenheiten für Studierende in Berlin schaffen. Auch künftig wollen wir in neue Projekte investieren, die für Berlin wichtig sind.



▲ Außenansicht Neubauprojekt Studentenapartments Storkower Straße



Daneben erfüllen wir weiterhin unsere Aufgaben als versierter Immobiliendienstleister mit großer regionaler Erfahrung. Unsere Kernkompetenzen liegen dabei im Asset-, Property- und Fondsmanagement.

Im **Assetmanagement** entwickeln und realisieren unsere Assetmanager maßgeschneiderte Portfolio- und Investmentstrategien, spüren Wertsteigerungspotenziale auf und sorgen für die Umsetzung effizienter Exitstrategien.

Unser **Propertymanagement** entwickelt maßgeschneiderten Lösungen für die nachhaltige Steigerung und den Erhalt der uns anvertrauten Werte. Damit sorgen unsere Propertyteams für eine nachhaltige Renditemaximierung.

Im **Fondsmanagement** führen wir die Geschäfte von derzeit 34 geschlossenen Immobilienfonds mit 96 Objektgesellschaften. Darunter befinden sich 24 Fonds, an denen das Land Berlin die überwiegende Mehrheit hält. Das vollständige Fondsrechnungswesen einschließlich der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse und der steuerlichen Ergebnismitteilung für nationale und internationale Fonds sowie das Fondscontrolling zur planmäßigen Entwicklung der Gesellschaften liegen in der Hand erfahrener **berlinovo**-Spezialisten.



Flexible Konzepte für unterschiedliche Ansprüche

Die wachsende Metropole verlangt nach guten, nachhaltigen Konzepten und flexiblen Lösungen für Menschen mit unterschiedlichen Ansprüchen und Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt. Eine wichtige Zielgruppe sind junge Menschen, die sich noch in Ausbildung oder Studium befinden und deren Geldbeutel schmal ist.

Mit der Errichtung einer Wohnanlage für Studenten in Lichtenberg haben wir unser erstes eigenes Neubauprojekt in Angriff genommen, das mit 129 Apartments einen wichtigen Beitrag zum ständig steigenden Bedarf in diesem Segment leisten soll.

Eine neu entwickelte modulare Hybridbauweise aus Holz und Stahlbeton sorgt für ein modernes Erscheinungsbild, eine wohnliche Atmosphäre und ein angenehmes Raumklima bei niedrigen Baukosten. Durch ein ökologisch nachhaltiges Energiekonzept werden die Nebenkosten minimiert, sodass am Ende eine erschwingliche Gesamtmiete stehen wird.

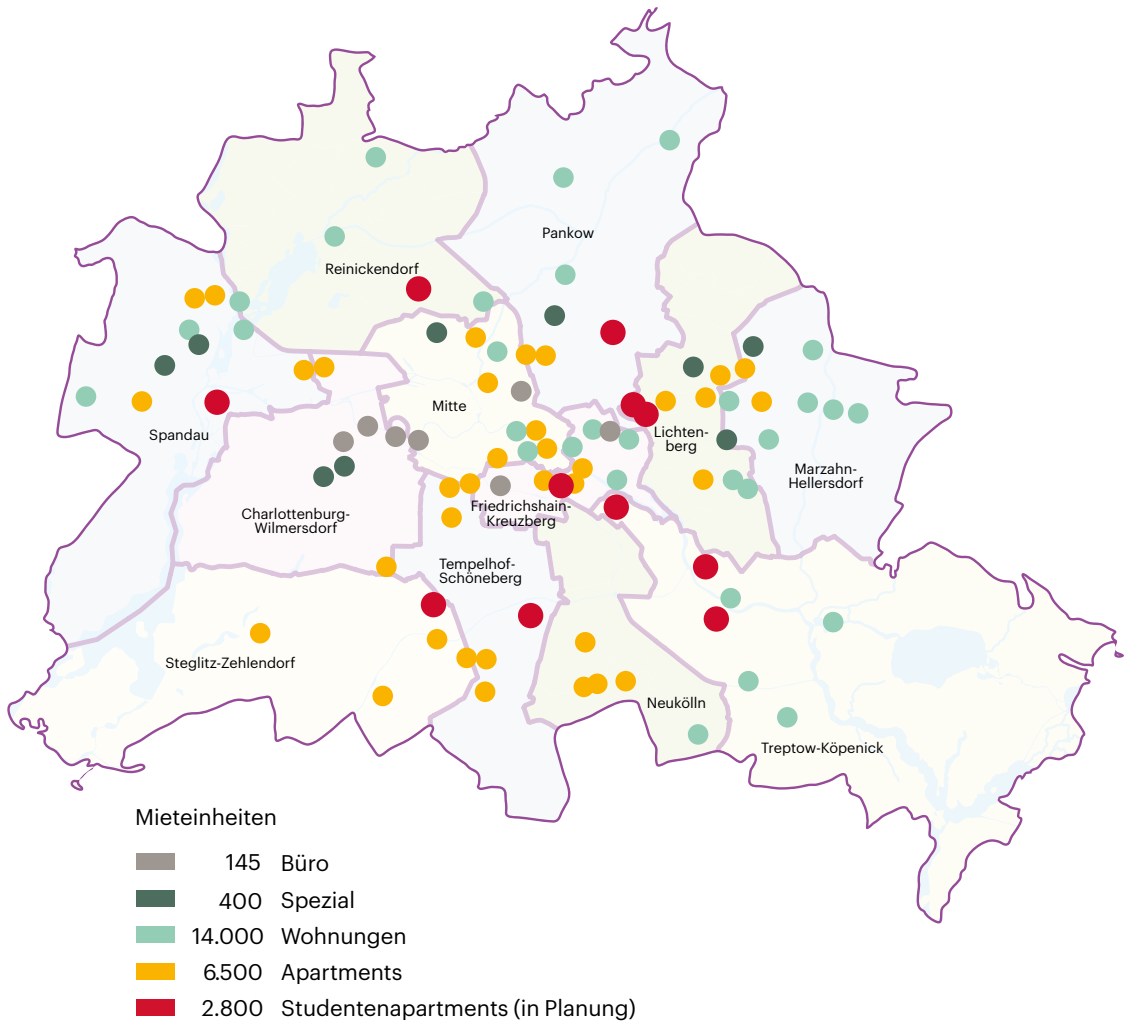
Der **berlinovo** ist es hierbei erfolgreich gelungen – in Deutschland nahezu beispiellos –, bei einem mehrgeschossigen Wohngebäude der Gebäudeklasse 5 die Vorteile des Modulbaus mit einem überdurchschnittlich hohen werksseitigen Vorfertigungsgrad, durch den partiellen Ersatz von mineralischen Baustoffen durch den nachwachsenden Rohstoff Holz nicht nur planerisch zu verfolgen, sondern auch praktisch und vor allem wirtschaftlich umzusetzen.

Das Gebäude wurde im Zeitraum von Oktober 2016 bis Mai 2017 schlüsselfertig errichtet. Das Ziel, durch das innovative modulare Konzept die Bauzeit im Vergleich zu konventionell errichteten Gebäuden deutlich zu reduzieren, wurde erreicht.

Auch künftig werden unsere Projektentwickler Angebote für den akademischen Nachwuchs der Stadt schaffen. Weitere Studentenprojekte werden an der Prenzlauer Promenade und am Schlachthofgelände in Pankow sowie in der Friedenhorster Straße in Lichtenberg noch 2017 gestartet, zusätzliche Standorte werden gesucht. Bis zum Jahr 2020 wollen wir 2.800 Studentenwohnungen an rund zehn Berliner Standorten bauen.

Mit 95% weiterhin sehr gut ausgelastet sind unsere Wohnen-auf-Zeit-Angebote. Kunden kommen aus ganz Deutschland, Europa und Übersee. Die internationale Attraktivität der Stadt sorgt hier für eine wachsende Nachfrage. Mit rund 6.500 voll ausgestatteten Apartments im gesamten Stadtgebiet sind wir der größte Anbieter für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin. Das Angebot variiert in Ausstattung und Preis und richtet sich vor allem an Pendler, Geschäftsreisende und Berufstätige mit zeitlich begrenztem Aufenthalt in Berlin, ferner ebenfalls an Studenten und Azubis.

Jährlich wächst Berlin um rund 45.000 Einwohner. Als versierter Immobiliendienstleister stellen wir uns über unsere Kernkompetenzen hinaus der wichtigen Aufgabe, zeitgemäße Angebote für Neuberliner und Gäste der Stadt zu entwickeln, die dem Bedürfnis nach flexiblem Wohnen bei bezahlbaren Mieten gerecht werden.

Die Segmente der **berlinovo** in Berlin

Guter und bezahlbarer Wohnraum für alle

Zentrales Anliegen eines städtischen Immobilienunternehmens muss es sein, gute Wohnungen zu bezahlbaren Preisen anzubieten. Die rund 14.000 **berlinovo**-Wohnungen von Mitte über Spandau, Steglitz, Charlottenburg und Neukölln bis Marzahn-Hellersdorf liegen alle im Rahmen des Miet spiegels, meist an dessen unterem Rand. Gerade Familien, die über wenig Geld verfügen, finden bei uns guten und bezahlbaren Wohnraum.

Unser großer Bestand weist zahlreiche Angebote für Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) aus. Seit Anfang 2016 ist der Kreis der Berechtigten für Sozialbauwohnungen dank höherer Einkommensgrenzen gestiegen. Wir haben uns auf diese Entwicklung eingestellt und unterbreiten u. a. ein entsprechendes Beratungsangebot über unsere Homepage.



Wohnstandard, Service und Miete stehen bei uns in einem vernünftigen Verhältnis. Damit auch die Betriebskosten nicht aus dem Ruder laufen, handeln wir vorteilhafte Verträge mit Strom-, Wärme- und sonstigen Lieferanten aus.

Unsere Bestände behandeln wir mit großer Sorgfalt und sorgen durch Investitionen in die Instandsetzung für dauerhafte Betriebssicherheit. Altersbedingte Defizite der technischen und baulichen Substanz werden schnellstmöglich behoben. So verfügen einige Apartments über veraltete Bäder inklusive der Sanitärstränge, die noch aus der Erreichungszeit (1968 bis 1975) stammen. In den ersten sieben Apartmenthäusern im Stadtgebiet von Berlin wurden 2016 Bestandsaufnahmen durchgeführt, so dass die umfangreiche Bäder- und Strangsanierung von insgesamt 1.890 Apartments nunmehr vorgenommen werden kann.

Damit gewährleisten wir nicht nur die Betriebssicherheit und die Einhaltung der hygienischen Standards, sondern verlängern auch die Nutzungsdauer der Objekte um mehr als 30 Jahre und sorgen für dauerhaft konkurrenzfähige Vermietungsangebote.

Zu unseren Mietern halten wir engen Kontakt, den wir über unsere 24-Stunden-Hotline, die FAIRpoint-Servicecenter in Pankow, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Hellersdorf, Rudow und Spandau sowie unser digitales Mietermagazin DER **FAIRBERLINER** herstellen und fördern.



▲ Mietermagazin der **berlinovo**



▲ Motive City-Light-Poster



▲ Kampagne **berlinovo** Apartment



Vielfältige Gewerbeflächen bereichern unser Angebot



Die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien wirkte sich auch 2016 unvermindert positiv auf unser Geschäft aus. So konnten wir die Vermietungsstände in den einzelnen Segmenten und Objekttypen auf hohem Niveau halten. Unser Berliner Gewerbebestand weist sogar nahezu Vollvermietung auf. Darüber hinaus können wir auch bundesweit bei einzelnen Objekttypen wie Autohöfen/Tankstellen, Pflege- und Gesundheitsimmobilien, Hotels, Produktionsgebäuden, Objekten des Gastronomiegewerbes, den Fach- und Verbrauchermärkten sowie den SB-Warenhäusern eine vollständige Auslastung verzeichnen.

Zur erfolgreichen Verringerung von Leerstand hat die Vermietung eines Baumarkts in Trier mit der Poco Domäne als Neumieter sowie einer Logistikimmobilie in Garbsen (Neumieter Ritter Logistik) beigetragen. Dazu kommt ein Gartenmarkt in Bebra, den wir für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt haben.

Auch künftig werden wir unsere Anstrengungen darauf ausrichten, strategisch bedeutsame Neukunden zu gewinnen. Hierzu müssen wir zum Teil langwierige bauplanungsrechtliche Genehmigungen zur Umnutzung einholen sowie wirtschaftlich tragfähige bautechnische Konzepte erarbeiten – eine Vorleistung, die sich durch weitere bonitätsstarke Bestandsmieter mehr als auszahlt.



Als versierter Immobilienanbieter mit breit gestreutem Portfolio hält die **berlinovo** nicht nur günstigen Wohnraum für die Berliner Bevölkerung bereit, sondern vermietet auch attraktive Gewerbeflächen in allen Lagen, Segmenten und Größenordnungen in ganz Deutschland. Im Vordergrund unserer Tätigkeit stehen dabei drei Dinge: die Bindung von zufriedenen und zuverlässigen Bestandsmietern, die Gewinnung von strategisch bedeutsamen Neukunden in einzelnen Segmenten sowie der weitere Abbau von Leerstand.

Insgesamt sind im **berlinovo**-Bestand derzeit 2.200 Objekte mit rund 187.000 m² Gewerbefläche vermietet, die eine Jahresnettokaltmiete von rund 10,6 Mio. € erwirtschaften. Zu unseren Kunden zählen Filialisten und marktführende überregionale Betreiber von Fachmärkten und Discountgeschäften ebenso wie Pflegeheim- und Klinikunternehmen, Logistiker oder Kinobetreiber.



Die zweite Miete im Blick: Wir reduzieren Nebenkosten

Gas, Strom, Fernwärme, Müllentsorgung, Straßenreinigung, Gartenpflege, Kabelfernsehen – die Betriebskosten werden anteilig auf die Mieter umgelegt und summieren sich schnell zu einer beträchtlichen „zweiten Miete“. Deshalb will die **berlinovo** die Nebenkosten für ihre Mieter so gering wie möglich halten.

Unser Betriebskostenmanagement arbeitet ständig daran, Verträge mit Lieferanten und Dienstleistern zu optimieren. Diese Verträge werden geprüft und zum Vertragsende neu ausgeschrieben. Ausgewählt wird der Anbieter mit den besten Konditionen und dem besten Konzept. Durch Gruppenverträge, bei denen die Ver- oder Entsorger gleich für mehrere Objekte Leistungen erbringen, handeln wir vorteilhafte Konditionen für unsere Mieter aus. Dadurch sollen die Betriebskosten mindestens konstant gehalten werden. Im Idealfall kommt es sogar zu Gutschriften, die dann an die Mieter weitergereicht werden – wie unlängst bei der Fernwärme.

Den größten Anteil in der Betriebskostenabrechnung nehmen die Kosten für Heizung und Warmwasser ein. Sie machen regelmäßig die Hälfte der Betriebskosten und mehr aus. Bei der Energiebeschaffung erfüllt die **berlinovo** die klimapolitischen Ziele des Landes Berlin. Diese sehen die vollständige CO₂-neutrale Stromendeckung mit Grünstrom vor, den unser neuer Vertragspartner bereitstellt. Der Strom stammt aus umweltschonenden skandinavischen Wasserkraftwerken. Darüber hinaus wurden durch den gezielten Einkauf an der Strombörse weitere Einsparungen erzielt.

Zur weiteren Optimierung der Energieverbräuche wurden die Verbrauchskosten der Heizstationen der Berlinovo Apartment GmbH ermittelt. Hierzu fand eine Bewertung der Abnahmemengen sowie des

Bauzustands einiger hierfür ausgewählter Pilotobjekte statt. Zudem haben wir damit begonnen, alle gasversorgten Bestände mit Wärmemengenzählern auszustatten, um nähere Informationen zur spezifischen Heizleistung und Effizienz der Heizanlagen zu gewinnen.

Durch ein aktives Mülloptimierungsmanagement konnten wir die Kosten in diesem Bereich um rund 26 % senken. Die Innotec Abfallmanagement GmbH betreut insgesamt 4.261 Haushalte, überwacht die Füllungsstände der Abfallbehälter, sorgt für eine aktive Nachtrennung des Restmülls zur Reduzierung der kostenpflichtigen Restmüllbehälter und informiert die Mieter mehrsprachig zum Trennverhalten. Damit wurde die Restmüllmenge von zuvor 65 Litern auf 49 Liter je Haushalt reduziert. Durch die verbesserte Getrenntsammlung des Abfalls entstand ferner eine Einsparung von rund 72 Tonnen CO₂.



Die Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Gebäude unterliegt strengen Qualitätskriterien. Zur weiteren Verbesserung der infrastrukturellen Facilitymanagementleistungen wurde ein Dienstleistungskonzept erarbeitet, um vorliegende Vertrags- und Dienstleistungsstrukturen effizienter und homogener zu gestalten. Ein hausinternes Audit zur qualitativen Bewertung der externen Dienstleister hat die Voraussetzungen geschaffen, um deren Leistungen transparent zu bewerten und zu optimieren.

Darüber hinaus hält das Betriebskostenmanagement die Anlagen auf dem neuesten Stand. Beispielsweise wurden im Zuge eines der bundesweit größten LED-Umrüstungsprojekte in über 6.000 Apartmenteinheiten mehr als 45.000 konventionelle Leuchtmittel ausgetauscht. Das spart Energie, reduziert den CO₂-Ausstoß – und senkt die „zweite Miete“.



Gut geschulte Mitarbeiter: Garanten unseres Erfolgs

Hervorragend ausgebildete Mitarbeiter sind für die **berlinovo** Voraussetzung für guten Service und wirtschaftlichen Erfolg. Nur so können wir unseren Kunden – Mietern und Geschäftspartnern – Dienstleistungen auf hohem Qualitätsniveau bieten.

Die zahlreichen Fortbildungsangebote werden von unseren Mitarbeitern gern und häufig genutzt. Intensive Schulungen und Weiterqualifizierungen, insbesondere zu steuerlichen Themen und neuen Softwareanwendungen, standen 2016 auf der Agenda ganz oben.

Unsere Maßnahmen zielen nicht auf kurzfristigen Erfolg, sondern sind den langfristigen Perspektiven unseres Unternehmens verpflichtet. So kümmern wir uns heute schon ganz besonders um den Führungsnachwuchs von morgen. Mit einem Entwicklungsprogramm stärken wir unsere Führungskräfte in ihrer Funktion und ihrer persönlichen Entwicklung. Zwischen 2013 und 2016 haben dieses Programm rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Führungsverantwortung durchlaufen.

Ein attraktiver Arbeitsplatz mit guten Entwicklungsmöglichkeiten winkt auch unseren derzeit zehn Azu-



bis, die sich zum Bachelor für Immobilienwirtschaft oder zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausbilden lassen.

Insgesamt waren bei uns zum 31. Dezember 2016 334 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt. Davon waren 213 Frauen, was einer Frauenquote von 64 % entspricht. Unser Ziel, die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen herzustellen, haben wir damit bereits weitgehend erreicht. Auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer ist ein Schwerpunkt unserer Personalentwicklung.

Darüber hinaus investieren wir in die Gesundheit unserer Kolleginnen und Kollegen: In unserem unternehmenseigenen Gesundheitsprojekt **aktinovo** bieten wir vielfältige Aktivitäten rund um die Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung.



Sozial handeln, Verantwortung übernehmen

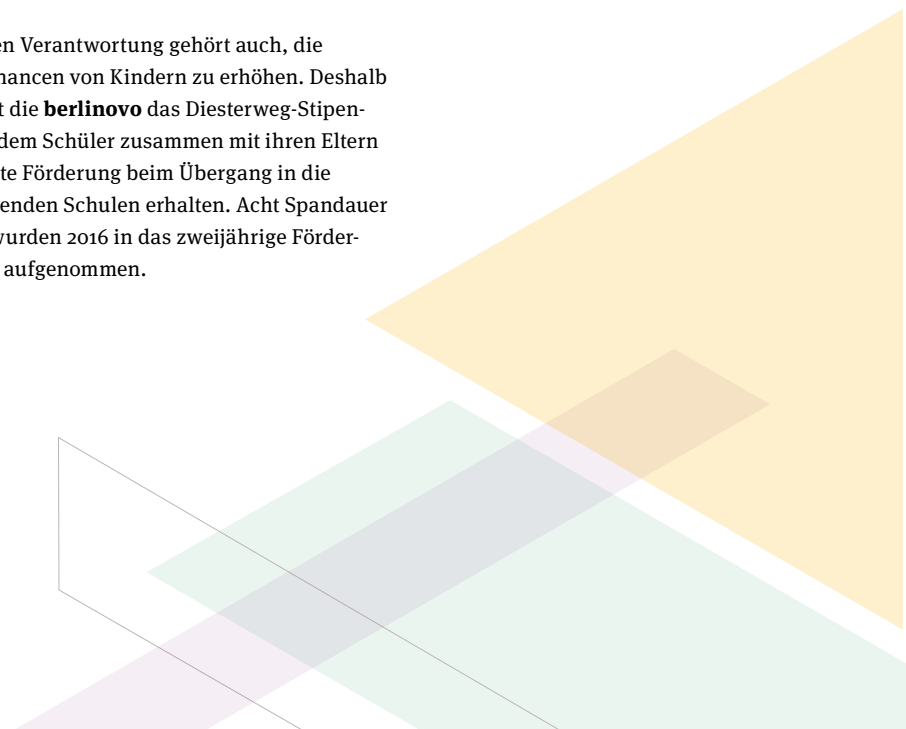
Steigende Wohnungsmieten gehören zu den großen sozialen Herausforderungen der kommenden Jahre in Berlin. Die **berlinovo** setzt sich für bezahlbaren Wohnraum ein. Wir wollen, dass sich auch künftig sozial schwächere Menschen eine Wohnung in der Stadt leisten können. Dies erreichen wir mit einem breiten Wohnungsangebot, insbesondere für Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen. Auch Auszubildende und Studenten finden bei uns preisgünstigen Wohnraum.

Darüber hinaus stellen wir an drei Standorten in Berlin altersgerechte Wohnungen für Senioren bereit. Und wir vermieten an soziale Träger zur Unterbringung von Obdachlosen, Demenzkranken und ehemaligen Suchtkranken sowie Asylbewerbern.

Mit unserer Vermietungscharta 2016/2017 stellen wir uns sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen, sorgen für quartiersverträgliche Mieten, wirken demografisch und kulturell integrierend, sichern die Wohnraumversorgung und übernehmen Verantwortung für sozial Benachteiligte.

Zur sozialen Verantwortung gehört auch, die Bildungschancen von Kindern zu erhöhen. Deshalb unterstützt die **berlinovo** 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 das zweijährige Förderprogramm aufgenommen.

Spaß an der Bewegung und Freude am Laufen vermittelt die Bambini-Laufserie des SCC, an der 2016 mehr als 4.500 Kinder bis zum Alter von zehn Jahren teilnahmen. Auch die Schul-AGs der Basketballer von ALBA Berlin in verschiedenen Berliner Kiezen unterstützt die **berlinovo** gern. Zudem haben wir 2016 erstmals gemeinsam mit ALBA ein integratives Sportfest für Grundschüler und Flüchtlingskinder veranstaltet.





Als Immobiliendienstleister mit einem breit gefächerten Portfolio tragen wir in besonderer Form Verantwortung – für faire Wohnungsmieten, für Bestandsqualität, für ein gutes Miteinander in der Stadt. Diese Verantwortung tragen wir gern, denn sie ist unsere tägliche Inspiration:

berlinovo.

GRUPPENABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2016
(Auszug)



Bericht zum Gruppenabschluss

per 31. Dezember 2016

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 28 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 24 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. An diesen sogenannten Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,5%.

Am 31. Dezember 2016 umfasst das Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds 361 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 3,13 Mio. m² und einer Sollmiete von 307,6 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio teilt sich in 17.400 Wohn- und 2.200 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie 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 die Strategie, das Immobilienengagement in Zukunft verstärkt auf Berlin und cashflowstarke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessive Verkäufe ausländischer sowie ausgewählter inländischer Immobilien. Nach dem Verkauf des außerhalb Berlins

gelegenen Wohnportfolios („Phönix-Portfolio“) in 2014 erfolgten in 2015 und 2016 weitere Verkäufe mit dem Ziel der Homogenisierung des Bestandes und der Reduzierung von Betreiberrisiken. Hervorzuheben ist dabei der Verkauf des Pflegeheimportfolios („Pegasus-Portfolio“) mit 28 Objekten, die im Januar 2017 auf den Käufer übergegangen sind.

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 Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) abgewickelt wird. Baubeginn für das erste studentische Wohnprojekt in der Storkower Straße in Berlin war im Juni 2016.

1.2 Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2016 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)

Die LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV) wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen.

Neben diesen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält die **berlinovo GmbH** mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 118 (im Vorjahr 128) Gesellschaften.

An 95 (im Vorjahr 104) Fonds- und deren Objektgesellschaften sind Unternehmen des **berlinovo-Konzerns** in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 86 (Vorjahr: 94) Gesellschaften die 24 Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2016 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 99,5% 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: Pro-forma-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 die **berlinovo GmbH** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften an 23 (Vorjahr: 24) weiteren Unternehmen (überwiegend Komplementärgesellschaften sowie zur Abwicklung vorgesehenen Gesellschaften) beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

Zu dieser Kategorie gehört die BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunter-

künften mbH & Co. KG (BEFU), die am 20. Juni 2016 gegründet wurde. Kommanditisten der BEFU sind das Land Berlin mit 50,90% und die Minderheitsgesellschafter **berlinovo GmbH** mit 48,90% sowie die BEFU Berliner Geschäftsführungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH mit 0,20%.

1.3 Geschäftstätigkeit

In der aus dem BIH-Konzern hervorgegangenen **berlinovo GmbH** werden 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 zum einen die Wertstabilisierung und -steigerung des verwalteten Immobilienbestands. Sie bewirtschaftet und managt derzeit, neben dem Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds, den Bestand von weiteren vier 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** hat auch die wesentlichen operativen Aufgaben ihrer Tochtergesellschaft **IBV** als Dienstleisterin für geschlossene Immobilienfonds



übernommen. Mittels fondsbezogen organisierter Teams nimmt sie die Fondsgeschäftsführung wahr und betreut die verbliebenen Zeichner. Per 31. Dezember 2016 betreut sie 28 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2016 werden ca. 76.000 Zeichnungen von rund 3.600 Zeichnern betreut. Von diesen sind ca. 600 an Rückkauf- und 3.000 an Drittfonds beteiligt.

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- bzw. 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 ihr verbliebene Gewährleistungsvolumen aus ehemaligen Bauträger-, Immobilienentwicklungs- bzw. Generalübernehmer-Aktivitäten ab. Zum 31. Dezember 2016 liegt das Gewährleistungsrisiko bei ca. 15,7 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 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 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 Fondsgesell-

schaften 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.

1.5 Strategische Ziele

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

Wesentliche Steuerungsgrößen im Rahmen des Asset- und Propertymanagements für die 24 Rückkauffonds stellen insbesondere das Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) und der Immobilienwert dar. Sie werden maßgeblich von den Vermietungsaktivitäten bzw. dem Leerstandsabbau und dem Management der Bewirtschaftungskosten getrieben. Nicht zuletzt wird der Immobilienmarkt kontinuierlich beobachtet und ausgewertet, um die jeweiligen Marktströmungen optimal für Transaktionen oder Mietvertragsanpassungen nutzen zu können.

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.1.1 Vermietung

Durch ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement und den Verkauf von Leerstandsobjekten konnte die **berlinovo**-Gruppe die immobilienwirt-

schaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil halten und die Leerstandsmietenquote über fast alle Immobilienklassen weiter senken.

Entwicklung der Leerstandsmietenquote in %	2016	2015
Wohnen	2,7	4,1
Apartment	10,6	12,7
Spezial	2,3	2,0
Büro	1,8	2,4
Handel	4,8	6,2
Gesamt	4,1	4,9

Bei den Wohnimmobilien verlief die Leerstandsentwicklung weiterhin positiv. So konnte die Leerstandsmietenquote von 4,1% in 2015 auf 2,7% in 2016 gesenkt werden. In den Berliner Beständen liegt der ausgewiesene Leerstand mit 2,2% stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

Im Apartmentsegment verzeichnet die Leerstandsmietenquote ebenfalls eine sehr positive Entwicklung. Trotz Sollmietenanpassung über nahezu dem gesamten Apartmentbestand konnten sehr gute Vermietungsergebnisse erzielt werden. Die Leerstandsmiete liegt um 2,1% niedriger als im Jahr 2015.

Die Nachfrage nach möblierten Apartments in Berlin hält unbeirrt an. Ein zielgerichtetes Akquisitions- und Kundenbindungsmanagement bildet die Basis für den Ausbau der Geschäftsbeziehungen mit Firmenmietern. So taten sich im Jahr 2016 insbesondere Sprachschulen (zum Beispiel F+U Rhein-Main-Neckar, Institute für Internationale Kommunikation e. V. und die Carl Duisberg Centren) und Universitäten mit einer längerfristigen Anmietung

hervor. Darüber hinaus mieteten die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften größere Bestände für die Umsetzmieter bei Sanierung von Wohnanlagen und Bauunternehmen entsprechende Bau- und Montageunterkünfte für laufende Bauaktivitäten in Berlin.

Bei den Gewerbeimmobilien (Segmente Büro, Handel und Spezial) wurden im Gesamtjahr 2016 insgesamt rund 192 Tm² Mietfläche mit rund 11,0 Mio. € Jahresnettokaltmiete vermietet, wobei hiervon anteilig rund 48% auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Mithin ist es gelungen, die Vermietungsstände in den gewerblichen Segmenten weiter zu verbessern und die Leerstandsmietenquote von 3,8% in 2015 auf 3,3% über alle Gewerbeimmobilien zu reduzieren.

Neben der Bindung von zufriedenen und zuverlässigen Bestandsmietern (insbesondere Filialisten und marktführende überregionale Betreiber) stand der weitere Abbau von Leerstand sowie die Gewinnung von strategisch bedeutsamen Neukunden in einzelnen Segmenten im Vordergrund. Größere Erfolge

konnten diesbezüglich mit der Vermietung des seit der Praktiker-Insolvenz leer stehenden Baumarktes in Wentorf an den Möbeldiscounter Roller, der Logistikimmobilie in Hilden an JMT Mietmöbel sowie Möbel Hardeck, der ehemaligen Baumarkfläche in Pforzheim an den überregionalen Gartencenterbetreiber Dehner sowie des Supermarktes/Discounters in Braunlage an Penny Markt erzielt werden.

2.1.2 Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten

Auch im Jahr 2016 zielte das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm der **berlinovo**-Gruppe erfolgreich auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte durch geeignete wertschöpfende Maßnahmen sowie die Beseitigung von Instandhaltungsstau ab. Zu den größten Projekten gehörten Dachsanierungen und Fassadeninstandsetzungen, die Herrichtung der Logistikimmobilie in Hilden zur Vermietung und die Fortführung der Brandschutzertüchtigung des Herzzentrums Dresden. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 24 Rückkauffonds lagen im Jahr 2016 bei rund 13,98 €/m² (2015: 15,06 €/m²).

Daneben erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr diverse Maßnahmen zur Bewirtschaftungsoptimierung, die teilweise zu Kostenerstattungen an die Mieter führten. So konnten nach einer zweijährigen Revision der Wärmelieferverträge rund 2,1 Mio. € für die Lieferjahre 2010 bis 2015 von Wärmelieferanten rückgefordert und die vereinbarten Bestands-

vertragspreise über die nächsten fünf Jahre um mehr als 3,0 Mio. € optimiert werden. Entsprechende Auskehrungen an die Mieter sind erfolgt.

Auch vor dem Hintergrund der Neugeschäftsaktivitäten im Bereich des studentischen Wohnens und der damit einhergehenden technischen Herausforderungen sowie der zunehmend umfangreicheren Entwicklungsthemen für das bundesweite Immobilienportfolio erfolgte in 2016 die Bindung von zwei Beratungsgesellschaften mit umfangreichem Know-how in der Energiebeschaffung und der technischen Optimierung von Bestandsbauten und Projektentwicklungen.

Ferner konnten neben den bereits in 2015 im Rahmen von Ausschreibungen erzielten Optimierungen in Höhe von 0,3 Mio. € aufgrund sinkender Beschaffungskosten weitere Einspareffekte an der Strombörse in Leipzig durch das gewählte Beschaffungskonzept erzielt werden.

2.1.3 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Die Erfolge aus der Bestandsbewirtschaftung sowie der Umsetzung der Immobilienstrategie und die anhaltend positive Marktentwicklung in den Segmenten Wohnen und Apartment am Standort Berlin spiegeln sich auch in 2016 in der Wertentwicklung des Immobilienbestandes der 24 Rückkauffonds wider. Insgesamt erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandes zum 31. Dezember 2016 gegenüber dem Vorjahr um 6,4 %.

Entwicklung der Verkehrswerte (bezogen auf den Bestand zum 31.12.2016)	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	absolut	relativ (in %)
Wohnen	1.165,5	1.126,5	39,0	3,5
Apartment	194,0	180,0	14,1	7,8
Spezial	1.096,2	949,8	146,4	15,4
Büro	278,0	272,0	6,1	2,2
Handel	688,3	687,7	0,6	0,1
Gesamtergebnis	3.422,0	3.215,9	206,1	6,4

Die hohen Zuwanderungszahlen und die damit einhergehenden steigenden Mieten in Berlin sowie die starke Nachfrage nach Investments sorgen für einen Anstieg von +3,5 % der Verkehrswerte bei den Wohnimmobilien, die sich zu 85 % in Berlin befinden. Bei den Apartments liegt die Wertsteigerung von 7,8 % in der überproportional positiven Entwicklung der Mieterträge (+18,6 %), der Leerstandsreduzierung sowie in den gezielten Investitionen zur langfristigen Attraktivitätssteigerung der Apartments begründet.

Die Entwicklung des heterogenen Spezialimmobilien-Portfolios zeichnet sich im Jahr 2016 besonders durch eine hohe Anzahl von Objektverkäufen aus. Insbesondere der Kaufpreis für das Pflegeportfolio „Pegasus“, das sich zum Bilanzstichtag noch im Portfolio der 24 Rückkauffonds befindet, ist ursächlich für die Wertsteigerung des Spezialimmobilien-Portfolios (+15,4 %). Hinzu kommt das positive Marktgeschehen bei den Lager- und Logistikimmobilien, das in dieser Assetklasse zu einer starken Wertentwicklung (+14,7 %) führte.

Bei den Büroimmobilien der 24 Fonds schlägt sich die positive Marktentwicklung in Berlin und die anhaltende Nachfrage auf Investorensseite mit einer Wertsteigerung von 2,2 % nieder.

Das Handelsimmobilien-Portfolio der **berlinovo**-Gruppe verzeichnet nahezu stabile Verkehrswerte. Im Vergleich zum Vorjahr konnte hier durch eine leichte Steigerung der Mieterträge (+1,4 %) in Verbindung mit dem Leerstandsabbau von 6,2 % (2015) auf 4,8 % eine Verbesserung der Verkehrswerte erzielt werden. Weiterhin konnte der Anteil der als strukturell leer stehend eingeschätzten Flächen aufgrund der Vermietungserfolge reduziert werden.

2.1.4 Veräußerung von Objekten

Mit dem Verkauf des „Pegasus-Portfolios“ an die Deutsche Wohnen AG konnte die **berlinovo GmbH** im Jahr 2016 die zweitgrößte Transaktion am Markt im Bereich Pflegeimmobilien mit einem Volumen von 420,5 Mio. € realisieren. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte für alle 28 Objekte zum 1. Januar 2017.

In 2016 erfolgten bei 33 inländischen Objekten und einem ausländischen Objekt Nutzen-Lasten-Wechsel bis zum 31. Dezember 2016. Für die deutschen Verkäufe wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 136,2 Mio. € und für das ausländische Objekt in London wurde ein Preis von 5,9 Mio. £ realisiert. Darin enthalten ist das zum Phönix-Portfolio gehörende Objekt Emden, das im Jahr 2014 beurkundet wurde. Hier konnte die juristische Auseinandersetzung über das seitens der Stadt Emden ausgeübte Vorkaufsrecht beigelegt werden. Der Nutzen-Lasten-Wechsel ist zum Jahreswechsel eingetreten. Die Veräußerungserlöse der Objekte mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel in 2016 lagen um 27,0 Mio. € über den Verkehrswerten (Fair Values per 31. Dezember 2015) von insgesamt rund 116,9 Mio. €.

Darüber hinaus wurden neun weitere inländische Objekte im 4. Quartal 2016 mit Verkaufspreisen von insgesamt 3,1 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sowie für ein im 3. Quartal 2016 beurkundetes Objekt mit einem Verkaufspreis von 50 T€ sind jedoch nicht mehr bis zum 31. Dezember 2016 eingetreten.

2.1.5 Neugeschäft

Vor dem Hintergrund der weiterhin steigenden Nachfrage nach studentischem Wohnraum 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. Ziel ist es, die Wohneinheiten für die Studenten 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 Studenten gewünschten Standards entspricht.

Zum Jahresende 2016 sind vier Projekte konkret geplant. Für drei dieser Projekte wurden bereits die erforderlichen Grundstückskaufverträge beurkundet. In einem Fall steht der Ankauf Anfang 2017



bevor. Auf dem Grundstück in der Storkower Straße in Berlin hat der Bau der ersten 129 Studentenapartments bereits im Juni 2016 begonnen.

Bereits heute bietet die Berlinovo Apartment GmbH unter der Marke EasyLiving® mehr als 1.300 Apartments (ca. 20% des Apartmentbestandes) für Studenten und Auszubildende an und bedient auf diese Weise die Nachfrage nach möblierten Apartments zu erschwinglichen Preisen. Darüber hinaus bestehen Kooperationsverträge mit inländischen und ausländischen Universitäten zur temporären Unterbringung von Studenten und Dozenten in weiteren Apartments.

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** in 2016 ein weiteres starkes Zeichen zur Förderung der Integration von Flüchtlingskindern. Gemeinsam mit ALBA Berlin wurde im Juni der Startschuss für ein integratives Sportfest für Schülerinnen und Schüler aus Berliner Willkommens- und Regelklassen an der Grundschule an der Wuhle gegeben. Seit 2016 unterstützt die **berlinovo GmbH** Berliner Familien zum Beispiel im Rahmen von Diesterweg-Stipendien bei der Bildung und Förderung ihrer Kinder.

Mit dem Angebot an möblierten Apartments im Stadtgebiet von Berlin unterstützt die **berlinovo GmbH** seit vielen Jahren die Berliner Politik und Wirtschaft. Hier finden Projektmitarbeiter und zuziehende Fach- und Führungskräfte aus Industrie, Handwerk und auch aus Ministerien und Verbänden auf dem aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt eine vorübergehende möblierte Wohnung. Auch für Auszubildende und Studenten werden für die Dauer der Ausbildung bzw. des Studiums in Berlin entsprechende Apartmentangebote offeriert.

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** 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, Demenzzkranken und ehemaligen Suchtkranken.

2.2.2 Gesellschaftliche Verantwortung als fairer Vermieter in Berlin

Die im Jahr 2015 erstellte und an den Zielen des Mietenbündnisses angelehnte „Vermietungscharta für 2016/2017“ wurde 2016 erfolgreich implementiert. Die **berlinovo GmbH** verfolgt damit die Ziele hoher Vermietungsquoten und einer stabilen Mieterstruktur und leistet zugleich einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt die Charta mietpreisdämpfend und unterstützt die soziale, demografische und kulturelle Integration in verschiedenen Wohnbezirken. Die **berlinovo GmbH** setzt damit ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter.

In der Wohnraumvermietung wurden alle Geschäftsbesorgungsverträge mit Maklern sukzessive beendet und der gesamte Bestand in 2016 in die Eigenvermietung überführt. Damit erfolgte eine weitere Verbesserung der Servicequalität und der Sichtbarkeit für die Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

Auch eine hohe Mieterzufriedenheit zählt zum Selbstverständnis der **berlinovo GmbH**: Die Hotline für Mieter ist an 365 Tagen im Jahr und 24 Stunden am Tag erreichbar. In mittlerweile sieben Service-Centern bzw. FAIRpoints können Mieter die zuständigen Mitarbeiter direkt ansprechen. In 2016 wurde ein weiteres Servicecenter in Kaulsdorf-Nord (Hellersdorf) eröffnet.

2.2.3 Engagement für Flüchtlinge

Auch weiterhin zeigt der Flüchtlingszuzug in Deutschland und Europa seine Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft und auf die **berlinovo**-Gruppe.

Die **berlinovo** Apartment ist bereits seit fünf Jahren bei der Unterbringung von Flüchtlingen aktiv. Ein Apartmenthaus in Berlin-Lichtenberg dient in Teilen der Erstaufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Betreiber dieser Erstaufnahmeeinrichtung mit durchschnittlich 360 Menschen ist die Arbeiterwohlfahrt (AWO). Darüber hinaus wurden in 2016 insgesamt 20 Wohnungen in unterschiedlichen Wohnanlagen in Kooperation mit den Bezirksämtern und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) an Flüchtlinge vermietet.

Zudem war 2016 ein Mitarbeiter aus dem technischen Objektmanagement der **berlinovo GmbH** über einen längeren Zeitraum an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) entsandt und hat dort im Baumanagement an der Planung, Prüfung und Inbetriebnahme von weiteren Unterkünften für Flüchtlinge erfolgreich mitgearbeitet.

Ein Gartencenter in Kassel ist weiterhin als Erstaufnahmeeinrichtung bzw. Notunterkunft für Flüchtlinge an das Land Hessen vermietet, und auch ein leer stehender Baumarkt in Bebra dient seit Anfang 2016 der Flüchtlingsunterbringung.

Innerhalb der nächsten Jahre sollen durch die 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. Zur Beschleunigung kommt voraussichtlich eine modulare Bauweise mit hohem industriellen Vorfertigungsgrad zum Einsatz. Im 2. Halbjahr 2016 wurde kurz nach der Gründung der Gesellschaft in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke mit den Vorbereitungen für Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bau begonnen.

2.3. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

2.3.1. Ertragslage

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

berlinovo-Gruppe	2016	2015	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Gesamtleistung	365.479	388.109	-22.630	-6
sonstige betriebliche Erträge	78.876	71.006	7.870	11
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-127.938	-146.361	18.423	-13
Personalaufwand	-21.871	-22.251	380	2
übrige Aufwendungen	-37.037	-76.213	39.176	51
Betriebsergebnis	257.509	214.290	43.219	20
Ergebnis Neubewertung von Anlageimmobilien	198.924	26.993	171.931	637
Finanzergebnis	-81.350	-111.283	29.933	27
Steuern (Ertragssaldo)	4.270	13.527	-9.257	68
Jahresergebnis	379.353	143.527	235.826	164

Das **Jahresergebnis** von +379,4 Mio. € (Vorjahr: +143,5 Mio. €) wird maßgeblich von folgenden Effekten geprägt:

- Ergebnis der Immobilienbewertung: +198,9 Mio. € (Vorjahr: +27,0 Mio. €); davon Aufwertung des Pegasus-Portfolios: +125,3 Mio. €
- Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien: +26,7 Mio. € (Vorjahr: +13,7 Mio. €).

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

berlinovo-Gruppe	2016	2015	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Mieterlöse	301.797	312.114	-10.317	-3,3
Erlöse aus Mietnebenkosten	50.647	59.114	-8.467	-14,3
Förderzuschüsse	6.884	12.384	-5.500	-44,4
sonstige Mieterlöse	4.713	15.390	-10.677	-69,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	364.041	399.002	-34.961	-8,8
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	2.227	2.573	-346	-13,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.626	2.616	10	0,4
Summe Umsatzerlöse	368.894	404.191	-35.297	-8,7
Bestandsveränderungen Mietnebenkosten	-3.415	-16.027	12.612	-78,7
sonstige Bestandsveränderungen	0	-55	55	-100,0
Summe Bestandsveränderungen	-3.415	-16.082	12.667	-78,8
Gesamtleistung	365.479	388.109	-22.630	-5,8

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

berlinovo-Gruppe	2016	2015	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Betriebskosten	71.345	75.455	-4.110	-5,4
Instandhaltung	43.870	56.550	-12.680	-22,4
sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.391	9.213	-1.822	-19,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	122.606	141.218	-18.612	-13,2
sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.332	5.143	189	3,7
Summe Aufwendungen für bezogene Leistungen	127.938	146.361	-18.423	-12,6

Die Verbesserung des **Finanzergebnisses** um 30,0 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den um 37,9 Mio. € niedrigeren Zinsaufwendungen, die vorwiegend Darlehenszinsen betreffen. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anlageimmo-

bilien erfolgen neben planmäßigen auch außerplanmäßige Darlehenstilgungen, die im Ergebnis zu geringeren Zinsaufwendungen führen.

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

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

berlinovo-Gruppe	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
langfristiges Vermögen				
Anlageimmobilien	3.423.064	3.338.758	84.306	3
übriges Anlagevermögen	12.127	7.562	4.565	60
	3.435.191	3.346.320	88.871	3
kurzfristiges Vermögen				
flüssige Mittel	893.140	689.888	203.252	29
übrige Aktiva	190.822	199.150	-8.328	-4
	1.083.962	889.038	194.924	22
	4.519.153	4.235.358	283.795	7
PASSIVA				
Eigenkapital einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	1.753.612	1.376.008	377.604	27
Fremdkapital				
Rückstellungen	116.059	146.352	-30.293	-21
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.087.290	2.547.292	-460.002	-18
übrige Passiva	562.192	165.706	396.486	239
	2.765.541	2.859.350	-93.809	-3
	4.519.153	4.235.358	283.795	7

Der Anstieg der **Bilanzsumme** gegenüber dem Vorjahresstichtag (+283,8 Mio. €) ist im Wesentlichen auf Besonderheiten bei der Umsetzung des Pegasus-Projektes zurückzuführen: Aufgrund des Nutzen-Lasten-Wechsels zum 1. Januar 2017 waren die Anlageimmobilien zum Bilanzstichtag noch mit

den Zeitwerten (420,5 Mio. €) zu bilanzieren. Den bereits Ende 2016 eingegangenen Kaufpreiszahlungen, die in Höhe von 156,4 Mio. € zur Darlehenstilgung eingesetzt wurden, stehen korrespondierende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

Das **langfristige Vermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 88,9 Mio. € erhöht.

Ursächlich ist im Wesentlichen die Entwicklung der **Anlageimmobilien**:

berlinovo-Gruppe	2016	2015	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Stand 01.01.	3.338.758	3.459.329	-120.571	-3
Zugänge	2.102	4.285	-2.183	-51
Abgänge (zu Restbuchwerten)	-117.554	-157.666	40.112	-25
Neubewertung der Anlageimmobilien	198.924	26.993	171.931	637
Umgliederungen	10	0	10	-
Effekte aus der Währungsumrechnung	824	5.817	-4.993	-86
Stand 31.12.	3.423.064	3.338.758	84.306	3

Der Anstieg des **kurzfristigen Vermögens** um 194,9 Mio. € betrifft im Wesentlichen die aufgrund der Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit dem Pegasus-Projekt erhöhten flüssigen Mittel.

Das **Eigenkapital** der Gruppe (einschließlich des passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung) ist vor allem aufgrund des Gruppenjahresüberschusses um 377,6 Mio. € angestiegen. An Minderheitsgesellschafter wurden im Berichtsjahr insgesamt 1,6 Mio. € ausgeschüttet.

Der stichtagsbedingte Rückgang des **Fremdkapitals** um 93,8 Mio. € betrifft hauptsächlich die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-460,0 Mio. €) sowie der sonstigen Rückstellungen (-28,0 Mio. €). Gegenläufig wirkte der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um (+403,9 Mio. €).

Das – um die Pegasus-Darlehensstilgungen bereinigte – Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den Zeitwerten der Anlageim-

mobilien (Loan to Value) hat sich per 31. Dezember 2016 auf 66% (Vorjahresstichtag: 76%) verbessert.

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 der 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.

3 Sonstige Angaben

3.1. Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** der **berlinovo GmbH** gehören an:

- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin (Sprecher der Geschäftsführung)
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin
- Herr Dr. Herbert Hirschler, kaufmännischer Geschäftsführer, Mainz (bis 31. Januar 2016)

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

- Herrn Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herrn Dr. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herrn Uwe Lissau, Präsident des Amtsgerichtes Bremerhaven, Schiffdorf
- Herrn Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin bis 7. Dezember 2016, 8. Dezember 2016 bis 5. März 2017 Staatssekretär in der Senatskanzlei Berlin
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

3.2. Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der **berlinovo GmbH** wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 580 T€

(Vorjahr: 466 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2016
		€
Herr Roland J. Stauber	Grundvergütung	260.000,04
	Variable Vergütung	87.500,00
	Sachbezug Dienstwagen	7.759,68
		355.259,72
Frau Silke Andresen-Kienz	Grundvergütung	180.000,00
	Variable Vergütung	5.208,33
	Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	12.297,12
		224.505,45

Herr Dr. Herbert Hirschler hat von der Gesellschaft keine Bezüge erhalten. Die auf der Grundlage eines Beratervertrages erbrachte Geschäftsführungstätigkeit wurde mit einem Honorar (ohne Umsatzsteuer)

von 20.000,00 € vergütet. Weiterhin wurden Herrn Dr. Herbert Hirschler ein Apartment (Sachbezug 1.604,73 €) und ein Dienstwagen (Sachbezug 895,68 €) zur Verfügung gestellt.

3.3 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 47 T€ (Vorjahr: 52 T€) an Aufwandsent-

schädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

		2016
		€
Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen	Aufwandsentschädigung	10.000,00
	Erstattung Reisekosten	1.292,88
Herr Dr. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung	7.500,00
	Erstattung Reisekosten	1.858,80
Frau Erika Jaeger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.140,00
Herr Uwe Lissau	Aufwandsentschädigung	6.000,00
Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	Aufwandsentschädigung	6.000,00
Frau Sabine Usinger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.140,00

3.4 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 354 (Vorjahr: 367) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 9 (Vorjahr: 8)

Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2016 sind 344 (Vorjahresstichtag: 358) Angestellte und 10 (Vorjahresstichtag: 7) Auszubildende beschäftigt.

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Dem Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH gehörten im Geschäftsjahr 2016 folgende Personen an:

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender)
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär, Berlin
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2016 bestellt:

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

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2016 seine in Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben und Pflichten wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und begleitete sie beratend bei der Leitung des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat in insgesamt sieben Sitzungen seine Überwachungs-, Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen. Es gab daneben drei schriftliche Beschlussverfahren und eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden.

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 zur Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie zu Beteiligungsmanagement, Risikolage und Risikomanagement und zu anderen bedeutsamen einzelnen Geschäften und Maßnahmen.

Insbesondere wurden in den Sitzungen des Aufsichtsrats folgende Gegenstände behandelt, die für das Unternehmen und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren:

- Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 8. März 2016:
 - Beteiligung an einer Projektgesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften
 - Organisatorische Veränderungen im kaufmännischen Bereich
 - Sonderprüfung Ernst & Young
- Aufsichtsratssitzung vom 20. April 2016 (42. Sitzung):
 - Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31. Dezember 2015
 - Entlastung der Geschäftsführung für 2015
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31. Dezember 2015
 - Zielerreichung 2015 für die Geschäftsführung
 - Studentisches Wohnen – Bestellung der Geschäftsführung für die Berlinovo Grundstückentwicklungs GmbH
 - Projekt Pegasus – Ergebnisse der Marktansprache
 - Jahresbericht Revision/Unternehmensentwicklung 2015
- Aufsichtsratssitzung vom 6. Juli 2016 (43. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31. März 2016
 - Ankauf Grundstück Friedenhorster Straße 10 für studentisches Wohnen

- Verschmelzung der LPFV auf die IBG
- Konzernfinanzrahmenrichtlinie
- Ankauf Grundstück „Prenzlauer Promenade“ Arnold-Zweig-Straße 1
- Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 24. August 2016:
 - Projekt Pegasus – Zustimmung zum Verkauf des Portfolios
 - Sonderprüfung Ernst & Young
- Aufsichtsratssitzung vom 14. September 2016 (44. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30. Juni 2016
 - Statusbericht Tax Compliance
 - Bericht zur Klärung verschiedener Aspekte der Liquiditätsplanung
- Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 23. November 2016:
 - Berichterstattung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young zum Sachstand der laufenden Prüfungen
- Aufsichtsratssitzung vom 14. Dezember 2016 (45. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30. September 2016 inklusive Gruppenabschluss
 - Planung 2017 ff.
 - Stranganierung diverser Apartmentobjekte
 - Finanzierung der BEFU zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in der Seehausener Straße in Berlin-Lichtenberg
 - Zielvereinbarung für die Geschäftsführung der **berlinovo** für das Jahr 2017
 - Statusbericht Ernst & Young – Berichterstattung zum Sachstand der laufenden Prüfungen
 - Information über die Ausführung von Ertüchtigungsmaßnahmen im Rahmen des Brandschutzes (1. BA) am Bestandsgebäude Arnold-Zweig-Straße/Prenzlauer Promenade

derheitsbeteiligung der **berlinovo** im Geschäftsfeld Flüchtlingsunterbringung dar. Ein weiterer Schwerpunkt war die Begleitung des Verkaufs eines Pflegeportfolios an die Deutsche Wohnen – Projekt Pegasus.

Darüber hinaus veranlasste der Aufsichtsrat Sonderprüfungen der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young u. a. zu Fragen der Tax Compliance und zu verschiedenen Aspekten der Liquiditätsplanung und begleitete die Geschäftsführung bei der Umsetzung der Empfehlungen der Wirtschaftsprüfer.



Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsratstätigkeit stellten im Geschäftsjahr 2016 die Begleitung der Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des studentischen Wohnens sowie die Begleitung einer Min-

Als Unternehmen im Besitz des Landes Berlin sind wir der verlässliche Partner sowohl für die Berliner Bürgerinnen und Bürger als auch für unsere Kunden. Die ausgewogene Balance der Interessen ist uns wichtig. Weil wir sozial denken und zugleich strikt wirtschaftlich handeln, werden wir den Ansprüchen beider Seiten gerecht:

berlinovo.



VERTRAUEN

Gruppenbilanz

 zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31. 12. 2016		31. 12. 2015
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		122.148,00	185.602,00
II. Sachanlagen			
1. Anlageimmobilien	3.423.064.255,69		3.338.758.481,04
2. übrige Grundstücke und Bauten	4.143.376,87		1.087.406,00
3. technische Anlagen und Maschinen	120.700,00		149.667,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.143.477,51		4.555.161,48
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.007.468,36		180.543,58
		3.433.479.278,43	3.344.731.259,10
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.026.647,27		1.027.646,27
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	157.645,00		214.395,00
3. Beteiligungen	284.138,88		40.073,02
4. sonstige Ausleihungen	120.966,91		120.966,91
		1.589.398,06	1.403.081,20
		3.435.190.824,49	3.346.319.942,30
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. unfertige Leistungen	48.642.315,18		52.057.422,25
2. andere Vorräte	13.053,63		21.315,99
		48.655.368,81	52.078.738,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.107.301,91		35.679.035,16
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	74.457,55		554.130,28
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.647,73		23.698,71
4. sonstige Vermögensgegenstände	100.560.866,41		100.896.144,88
		132.851.273,60	137.153.009,03
III. Wertpapiere			
sonstige Wertpapiere		1.700,00	1.700,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		893.140.123,18	689.887.519,98
		1.074.648.465,59	879.120.967,25
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		9.245.284,80	9.917.197,12
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG		68.523,69	0,00
		4.519.153.098,57	4.235.358.106,67

PASSIVA	31. 12. 2016		31. 12. 2015
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	134.000.366,26		133.446.260,34
III. Gewinnrücklagen	11.378.649,93		11.378.649,93
IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	16.944.561,55		16.917.137,68
V. Gewinnvortrag	810.635.313,33		668.703.664,06
VI. Konzerngewinn	376.699.483,51		141.931.649,27
VII. nicht beherrschende Anteile	13.813.100,21		13.489.376,78
		1.363.521.474,79	985.916.738,06
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		390.090.732,18	390.090.732,18
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.244.854,00		2.124.268,00
2. Steuerrückstellungen	729.136,00		3.149.984,00
3. sonstige Rückstellungen	113.084.601,93		141.077.866,61
		116.058.591,93	146.352.118,61
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.087.290.498,26		2.547.292.203,80
2. erhaltene Anzahlungen	52.801.599,78		54.924.257,97
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.150.487,59		12.603.525,05
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.540.673,48		13.092.842,14
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.334.104,41		1.308.877,42
6. sonstige Verbindlichkeiten	473.391.040,63		69.531.962,09
davon aus Steuern: 2.776.195,89 € (31.12.2015: 2.085.938,93 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 40,00 € (31.12.2015: 0,00 €)			
		2.636.508.404,15	2.698.753.668,47
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.973.895,52	14.244.849,35
		4.519.153.098,57	4.235.358.106,67

Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	2016	2015
	€	€
1. Umsatzerlöse	368.894.503,78	404.190.518,96
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-3.415.107,07	-16.081.701,85
3. Sonstige betriebliche Erträge davon Erträge nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB: 1.581.005,58 € (Vorjahr: 0,00 €)	78.875.671,22	71.005.507,21
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-127.937.888,97	-146.361.275,57
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-18.221.583,00	-18.419.807,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 395.087,56 € (Vorjahr: 531.703,49 €)	-3.649.596,98	-3.830.849,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.910.539,00	-1.722.388,88
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.126.919,28	-74.490.744,34
8. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	198.924.330,32	26.993.202,71
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: 776,77 €)	0,00	2.511.465,17
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.541.140,99	7.152.763,19
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.863,77	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 83.257,58 € (Vorjahr: 94.812,08 €) davon aus Abzinsungen: 1.864.640,96 € (Vorjahr: 2.026.899,20 €)	-82.889.413,34	-120.947.380,70
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo)	4.274.810,41	13.541.316,83
14. Ergebnis nach Steuern	379.357.545,31	143.540.625,57
15. sonstige Steuern	-4.619,68	-14.089,25
16. Konzernjahresüberschuss	379.352.925,63	143.526.536,32
17. auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (+) bzw. Verlust (-)	2.653.442,12	1.594.887,05
18. Konzerngewinn	376.699.483,51	141.931.649,27

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

zum 31. Dezember 2016

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 99,5% der Anteile.

In den Konzernabschluss („Legal-Konzern“) zum 31. Dezember 2016 der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH werden sechs (Vorjahresstichtag: sieben) Gesellschaften einbezogen, die zum Teil eigene Anteile an den Rückkauffonds halten.

Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der **berlinovo GmbH** wird ein sogenannter **Gruppenabschluss**, 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.) sowie der Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet, werden damit die **berlinovo GmbH** 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 FinTech 21., 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 FinTech 21., 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 Neuordnungvereinbarung
- latente Steuern

2 Konsolidierungsgrundsätze

2.1 Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss werden zum 31. Dezember 2016 neben den sechs (31. Dezember 2015: sieben) Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns auch die FinTech 21, sowie 86 (31. Dezember 2015: 94) Fonds-/Objektgesellschaften einbezogen. Die in den Gruppenabschluss einzubeziehenden Unternehmen sind in der **Anlage** aufgeführt.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises wurden die Wahlrechte analog § 296 HGB genutzt und bei 11 (2015: 14) 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 sie 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 2016 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 Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der 13 GmbHs wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgliedert.

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 Grundstücksentwicklungs 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 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 resultiert, wurde erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

2.3.2 FinTech 21. sowie Fonds-/Objektgesellschaften

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für die **Fonds-/Objektgesellschaften** sowie die **FinTech 21.** nach der **Neubewertungsmethode**. Stichtag für die Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2009.

Das neu bewertete 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 FinTech 21., 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 neu bewerteten 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 voll konsolidierten Unternehmen werden im Gruppenabschluss als reine Eigenkapitaltransaktion (Transaktion zwischen Konzerngesellschaftern) 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.

Bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns werden zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen in Höhe von 70,5 Mio. € (31. Dezember 2015: 82,3 Mio. €) bilanziert, die aufgrund der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) gebildet wurden. Diese Rückstellungen berücksichtigen teilweise Verpflichtungen gegenüber den in den Gruppenabschluss einbezogenen Fondsgesellschaften. Die 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 2016 wurden die TSBP-Rückstellungen in Höhe von 40,7 Mio. € (31. Dezember 2015: 48,5 Mio. €) konsolidiert.

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 (den Beteiligungsbuchwert erhöhende) Verbindlichkeiten bilanziert werden,

sind diese ebenfalls im Rahmen der Schuldenkonsolidierung zu eliminieren.

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

Die Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung betreffen zum 31. Dezember 2016 – neben den TSBP-Rückstellungen – mit 30,6 Mio. € (31. Dezember 2015: 36,8 Mio. €) im Wesentlichen die unterschiedliche Verfahrensweise bei der Bilanzierung der Gebühren für die Übernahme der Mietgarantie durch die IBG: 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.

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 2016: 1,6 Mio. €; Ertragsüberhang 2015: 3,6 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

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 (19,1 Mio. €; 31. Dezember 2015: 16,1 Mio. €) – aufzulösen. Im Ergebnis werden die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Endmietforderungen wieder bilanziert. Die Konsolidierungsdifferenz aus Mietgarantieaufwendungen und -erträgen ist als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren.

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 Substanzausschüttungen werden beim empfangenden Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrages – in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

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 wird 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 Bewertungsgrundsätze

3.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Von dem bei Umstellung auf die Bewertungsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) ausgeübten Wertbeibehaltungswahlrecht für Rückstellungen gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wird seit diesem Geschäftsjahr kein Gebrauch mehr gemacht. Sämtliche Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 1 und 2 HGB mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und abgezinst. Die aus dem vorzeitigen Übergang auf die Bewertungsvorschriften des BilMoG resultierenden Erträge werden in der Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gesondert angegeben.

Im Übrigen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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 2016 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.

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. Zweifelhaftheit 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 der Teilwertmethode errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2005 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 (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben) Jahre angesetzt.

Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2016 (31. Dezember 2015) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 4,01 % bzw. 4,06 % (3,94 % bzw. 4,0 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 % bzw. 0 %)

- Rententrend: 0 %, 1,0 %, 1,5 % bzw. für alle drei Jahre 4,14 % (0 %, 1,0 %, 1,5 % bzw. für alle drei Jahre 4,42 %)
- 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 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2016 (Vorjahrestichtag: 31. Oktober 2015) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 3,32 % (Vorjahrestichtag: 4,0 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzabsicherung 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 wird 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 Erfüllungsbeiträgen bilanziert.

3.2 Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung

Am 20. Dezember 2012 haben das Land Berlin, die **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 Art. 37 bis 43 Detailvereinbarung (Erfüllungsübernahme).

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 Insolvenzrisiken 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 2016 (nach Abzinsung) Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 309,0 Mio. € (31. Dezember 2015: 394,2 Mio. €) bilanziert. Diese Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die 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 Insolvenzabsicherung der LPFV nicht in Anspruch genommen werden muss. Deshalb werden im Gruppenabschluss – beginnend mit 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 Endmietforde-

rungen 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 Absicherung vor Risiken aus einem steigenden Marktzinsniveau wurden für die bestehenden Immobilienfinanzierungen Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinscaps und Zinsswaps 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.

Die Zinsswaps wurden mit den abgesicherten Immobiliendarlehen zu Bewertungseinheiten zusammengefasst und entsprechend bilanziell nicht berücksichtigt.

Berlin, den 11. April 2017

Roland J. Stauber

Silke Andresen-Kienz

² Die Veränderung des werthaltigen Anteils der garantierten Endmietforderungen (+3,0 Mio. €; Vorjahr: –5,7 Mio. €) sowie der Differenzbetrag aus der Aufrechnung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (–1,6 Mio. €; Vorjahr: +3,6 Mio. €) sind im Gruppenabschluss

als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren. Der Ertragssaldo des Geschäftsjahres 2016 (1,4 Mio. €) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Der Aufwandssaldo des Vorjahres (2,1 Mio. €) wird unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss

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 1. Januar 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 1. Januar 2015)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin (verschmolzen auf die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2015)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (seit 1. Januar 2015)

II. FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH

III. Fonds-/Objektgesellschaften

- Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds
- Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB-Fonds 3 –
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs –
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben –
- Bavaria Immobilien Verwaltungs 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/Wilmersdorfer Straße KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs 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 Verwaltungs GmbH & Co., Kyritz, Straße der Jugend KG

- 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 –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs 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 Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd
- Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Brandenburg
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Leipzig –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Görlitz –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Halle –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin
 - 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
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Objekt „Karrée-Sellin“ KG
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Brandenburg KG
 - 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. Dezember 2012)
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG

- 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 –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./29. April 2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./28. Februar /12. April 2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 24. Juli/01. August 2013)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Eta –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Theta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30. November 2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Jota – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 2016)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Kappa- (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30. November 2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Lambda – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30. November 2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Sigma- (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30. November 2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Tau –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Xi – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30. November 2015)
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Omikron – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 2016)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Pi –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Rho – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29. September 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. November/07. Dezember 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
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG
 - 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 Beteiligungs GmbH & Co. Kaiserslautern Mercado EZ KG
 - Grundstücksentwicklungsgesellschaft Sülte GmbH & Co. KG
 - 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
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Wien, Lassallestraße KG (Gemäß Handelsregister-eintragung vom 04.10.2012 ist die Firma erloschen.)
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom –
 - IBV-Immobilienfonds International 1 USA LP (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation im Dezember 2016)
- Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –
 - Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International –
 - 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. April 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
 - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG
 - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG

Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Die **berlinovo GmbH** 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 GmbH** 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 2016 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.

D&O-Versicherung Geschäftsführung (BCGK II. 11–12)

Die **berlinovo GmbH** agiert als Immobiliendienstleister des Landes Berlin aufgrund neuer strategischer Ausrichtung (zunehmendes Neubau- und größeres Modernisierungs- und Instandsetzungsvolumen sowie Verkaufsaktivitäten im Rahmen der Portfoliooptimierung) in einem Marktumfeld,

aus dem sich auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten erhöhte unternehmerische und/oder operationelle Risiken ergeben können. Für Sorgfaltspflichtverletzungen im Innen- und Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz einer D&O-Versicherung.

Für die Geschäftsführung ist ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens vereinbart. Für Intermittengeschäftsführer besteht kein Selbstbehalt.



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.

Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung des Aufsichtsrates (BCGK III. 13)

Der D&O-Versicherungsvertrag sieht bisher keine ausdrückliche Regelung zum Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrates vor. Jedoch wird derzeit

entsprechend den Vorgaben der Beteiligungshinweise des Landes geprüft, ob und wenn ja in welcher Höhe ein Selbstbehalt zu vereinbaren sei.

Effizienz des Aufsichtsrates (BCGK III. 16)

Der Aufsichtsrat hat von einer Evaluierung der Effizienz seiner Tätigkeit abgesehen. Es waren keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen. Zudem passt er die Zuständigkeit und den Umfang seiner Befassungen über die Satzung hinaus regelmäßig den Gegebenheiten an.

Berlin, 3. März 2017



Roland J. Stauber
Sprecher der Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz
Kaufmännische Geschäftsführung

Wir halten Kurs. Die strategisch gewollte Konzentration des Portfolios auf ertragreiche Immobilien im Inland, insbesondere in Berlin, ist und bleibt unser Ziel, das wir konsequent und mit Nachdruck verfolgen. Wir achten dabei auf Branchendiversifikation und Standortvielfalt:

berlinovo.



VISION



Herausgeber

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

Konzeption, Text, Gestaltung, Produktion

AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH
www.ad-agenda.com

Fotos

Titel, S. 4-5, 8-9, 17, 20, 22-25, 28-29, 34, 39, 49-51, 68: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
S. 7: Dittmer
S. 8-9, 10, 15, 16: AD AGENDA GmbH/Cathrin Bach
S. 21 (oben): AD AGENDA GmbH
S. 21 (unten): Berlinovo Apartment GmbH
S. 26: AD AGENDA GmbH/Dominik Butzmann
S. 27: SCC EVENTS GmbH/Camrer4
S. 70-71: iStockphoto/querbeet

Unsere Standorte in Deutschland

