

A woman with long brown hair is performing a handstand on a paved city street. She is wearing a red and black patterned long-sleeved top, a light blue denim skirt, and black high-heeled shoes with blue socks. The street is lined with parked cars, including a red SUV on the left and a white van on the right. The background shows green trees and buildings under a clear sky. The image is framed by a purple triangle on the top left and a yellow triangle on the bottom right.

**Eine  
Bilderbuch-Story  
für Berlin**

## **01 Eine Bilderbuch-Story für Berlin**

Darauf können wir stolz sein

## **13 Unternehmen**

- 14 Im Interview mit der Geschäftsführung
- 18 Bericht des Aufsichtsrats
- 22 Organe
- 23 Corporate Governance

## **25 Entwicklung der Gruppe 2017**

- 26 Grundlagen
- 30 Wirtschaftsbericht
- 39 Sonstige Angaben

## **41 Gruppenabschluss**

- 42 Gruppenbilanz
- 44 Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 45 Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss
- 54 Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss

## **59 Informationen**

- 60 Portfoliodaten auf einen Blick
- 64 Kontakt und Impressum



# Darauf können wir stolz sein

Für das Lösen schwieriger Aufgaben bedarf es neben einer klaren Strategie auch Entschlossenheit und Kreativität. 2012 sind wir mit **berlinovo** gestartet, um als Immobiliendienstleister für Berlin ein nicht unerhebliches Risiko abzuwenden. Heute, gerade einmal sechs Jahre später, sind wir ein erfolgreicher Service-Provider für unsere wachsende Stadt.

Das konnte uns nur gelingen, weil wir von Beginn an auch bereit waren, neue Wege zu gehen. Inzwischen haben wir nicht nur die meisten der bestehenden Probleme gelöst, sondern tragen mit unseren Ideen erfolgreich dazu bei, dass unser Berlin für die Menschen noch lebenswerter wird. Daran werden wir 2018 anknüpfen.

## Profil

**berlinovo** ist ein starker Immobiliendienstleister für das Land Berlin. Als landeseigenes Unternehmen übernehmen wir Aufgaben in den Bereichen Asset-, Property- und Fondsmanagement und entwickeln besondere Immobilienprojekte. Unser Ziel: Wir wollen Familien, Auszubildenden, Studenten, Senioren und Gruppen mit niedrigem Einkommen in Berlin Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung stellen. Dafür gehen wir auch immer wieder neue Wege.

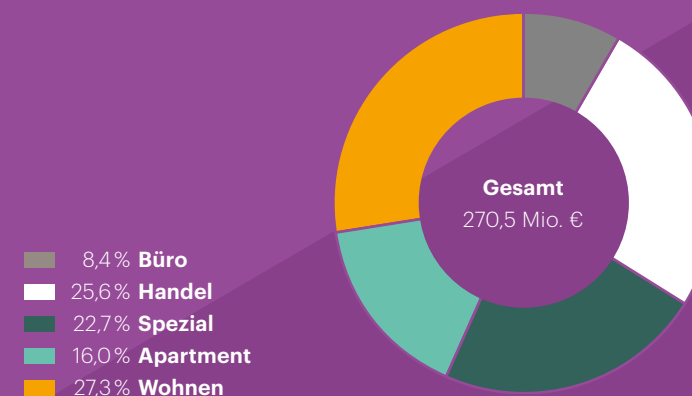
Damit wir dieses Ziel noch besser verfolgen können, werden wir unsere Strukturen in den nächsten Jahren weiter vereinfachen und unseren Fokus noch stärker als bisher auf unsere Stadt Berlin richten.

## Eckdaten der Gruppe

	2015	2016	2017
Zahl der Einzelobjekte	395	361	294
Zahl der Mieteinheiten	26.700	26.148	23.741
Mietfläche	3,34 Mio. qm	3,13 Mio. qm	2,75 Mio. qm
Sollmiete	330,2 Mio. €	315,2 Mio. €	275,3 Mio. €
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI)	237,0 Mio. €	227,1 Mio. €	182,4 Mio. €
Umsatzerlöse	404,19 Mio. €	368,89 Mio. €	327,02 Mio. €
Jahresüberschuss	143,53 Mio. €	379,35 Mio. €	258,03 Mio. €
Bilanzsumme	4.235,36 Mio. €	4.519,15 Mio. €	3.911,21 Mio. €
Eigenkapitalquote	32%	39%	51%
Loan to Value (LTV) <sup>1</sup>	77%	69%	57%
Fair Value	3,33 Mrd. €	3,42 Mrd. €	3,01 Mrd. €
Mitarbeiter zum 31.12.	340	330	340

<sup>1</sup> einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

### Sollmieten nach Assetklassen



Weitere Überblicksinformationen ab S. 60

# 01

Der **Zauberberg**  
behält seine vielen  
Seiten. —————>



Unternehmen einen hohen Verwaltungsaufwand und wenig gesellschaftsrechtliche Flexibilität. Denn es gab viele Fondszeichner, die ihre mit Mietgarantien ausgestatteten Anteile nicht an Berlin verkaufen wollten, sodass eine rechtliche Vereinfachung nicht in Frage kam. Und außerdem war da noch die dramatische Gesamtverschuldung von 100%. Allein für die Zinsen gab das Unternehmen Mitte 2012 noch 163 Mio. € p. a. aus.

Trotz dieser schwierigen Ausgangssituation setzte sich **berlinovo** das Ziel, innerhalb von zehn Jahren ein „normales erfolgreiches Immobilienunternehmen“ zu werden. Das Wichtigste dafür war, die Überschuldung aufzulösen. Dazu mussten vor allem die risikobehafteten Immobilien rasch und in marktgängigen Paketen verkauft werden. Aber auch die Finanzierungen waren zu prüfen und zum Teil grundsätzlich neu aufzustellen.

Die größte Gefahr bei hohen Schulden ist der Kapitaldienst. Deshalb haben wir uns von Beginn an darauf konzentriert, diesen und damit die Zinsen möglichst schnell in den Griff zu bekommen.

### Die Aufgabe war anspruchsvoll ...

Als sich im Juli 2012 die **berlinovo** als Immobiliengesellschaft des Landes Berlin aus der Berliner Immobilien-Holding BIH heraus gründete, war die Situation alles andere als einfach. Das Portfolio war bunt und verstreut: Es reichte von der Wohnung in Berlin über das Kino in Deutschland bis zum Einkaufszentrum in den USA. Und eine komplizierte Fondsstruktur „sicherte“ dem

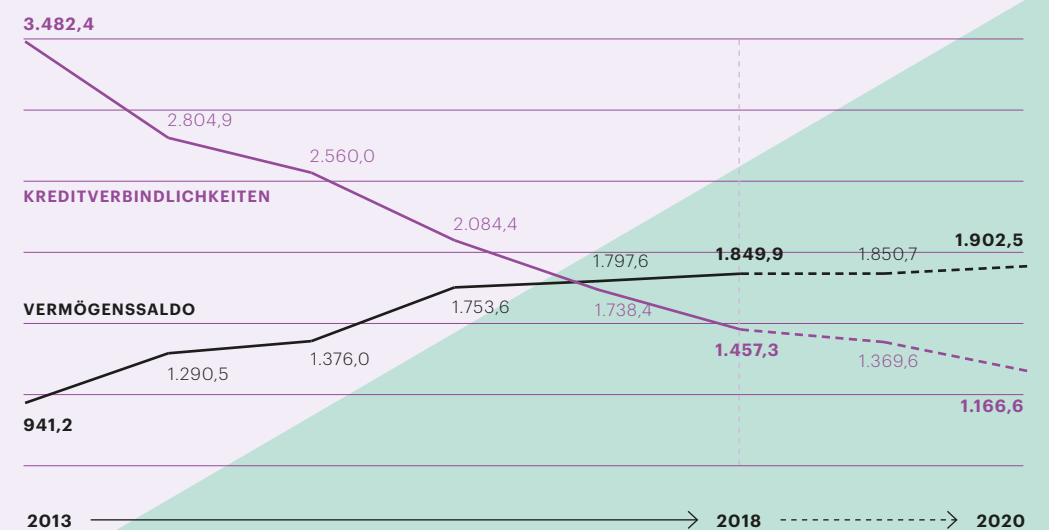
### ... aber wir haben sie gelöst

Durch rasche Entscheidungen und gestützt durch ein günstiges Umfeld trug die Neuausrichtung schnell Früchte: Schon im ersten Jahr ging die Nettoverschuldung um eine halbe Milliarde auf 2,8 Mrd. € zurück. Und so ging es weiter. 2017 lag der Verschuldungsgrad nur noch bei 57%, was dem Ziel von 50% schon sehr nahe kommt. Und auch auf der Ertragsseite passt es bestens. 2016 war **berlinovo** sogar die ertragsstärkste Landesbeteiligung Berlins.

Heute ist die **berlinovo** stark genug, dass Banken auch wieder ohne staatliche Garantien Darlehen an sie vergeben. Und die bis 2020 geltende Ausfallbürgschaft des Landes über 3,8 Mrd. € kann bald getrost aufgelöst werden.

## → Einen Schuldenberg kann man abbauen.

Entwicklung von Verschuldung und Vermögen  
in Mio. €



# 02

Eine **Auftrags-**  
**arbeit** ist manchmal  
schwierig. —————>









Bedarfsgerechter Wohnraum bietet Flüchtlingen ein Zuhause.

Auch 2017 erreichten wieder viele Flüchtlinge unsere Stadt. Für eine Perspektive brauchen sie ein Zuhause. Wir beteiligen uns an der Lösung.

## Der Handlungsbedarf ist groß

Mitte 2017 waren in Berlin mehr als 13.400 Flüchtlinge in Notunterkünften untergebracht. Das waren achtmal mehr als in ganz Nordrhein-Westfalen und zwanzigmal mehr als in Hamburg. Der Senat hat darauf reagiert und den Bau von 32 langfristig genutzten modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) auf den Weg gebracht. Zehn davon übernehmen wir – gemeinsam mit der Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (BEFU), einer Gesellschaft, die wir zusammen mit dem Land Berlin halten.

## Wir tragen zur Lösung bei

Das erste Projekt befindet sich bereits in Bau. Ein sechsgeschossiges Gebäude mit 84 Wohneinheiten für 420 Personen entsteht in

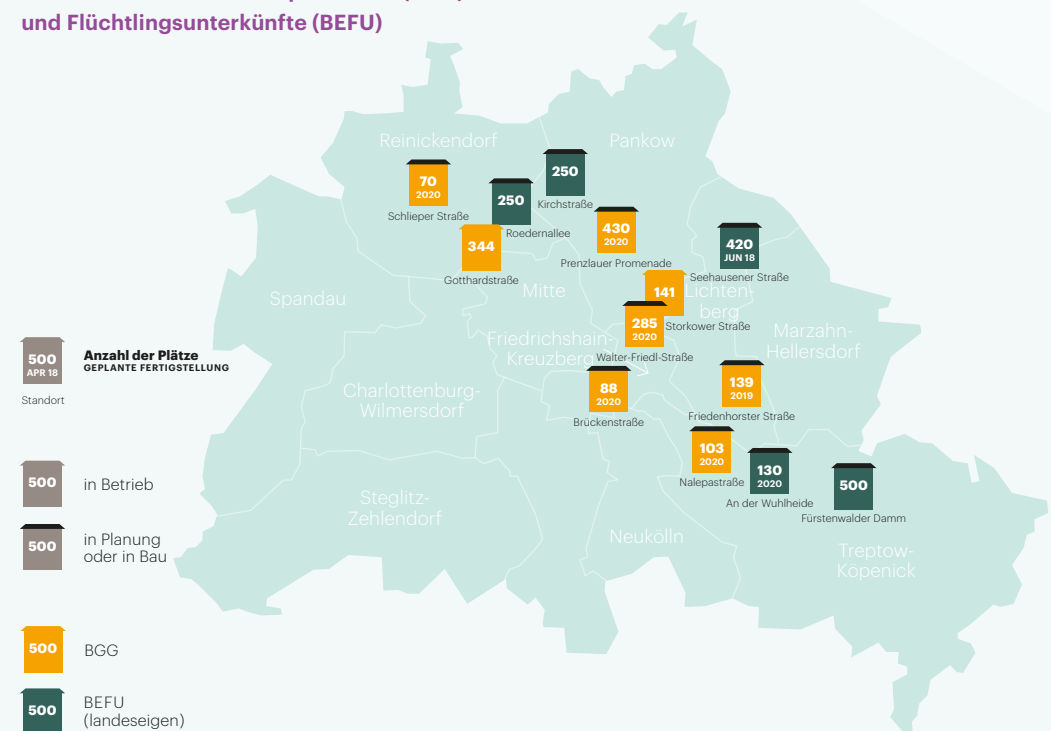
Berlin-Lichtenberg und ist im Sommer bezugsfertig. Die Wohnungen sind in einem einfachen Standard gebaut, bieten aber dennoch ausreichend Wohnlichkeit. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt rund 60 m<sup>2</sup>. Der Mietvertrag mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten LAF ist bereits abgeschlossen. Die in den nächsten Jahren als Anschlussunterkunft für Flüchtlinge genutzte Immobilie wird ohne bewegliches Inventar, aber mit Pantryküchen und sanitären Anlagen vermietet.

Ein zweites Projekt in Berlin-Köpenick befindet sich in der Planungsphase. Die Vergabe an einen Generalplaner für das 4.182 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück ist bereits erfolgt. Die Bebauung sieht drei parallel verlaufende und in der Höhe abgestufte Gebäuderiegel vor. In einem davon ist ein Wohnheim für Jugendliche, in den zwei anderen sind 1-Zimmer-Mikroapartments vorgesehen. Mieter wird die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie sein, die die Apartments für unbegleitete minderjährige Geflüchtete oder Jugendliche und andere soziale Angebote im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe nutzen wird.

Für zwei weitere Projekte werden zurzeit verschiedene Grundstücke geprüft. Wenn die Planungen passen und die Bürger in den Quartieren zustimmen, werden wir so zusammen mit der BEFU bis zu 8.000 Plätze gebaut haben.

## Für uns ist sie aber stets wichtig.

Standorte für Studentenapartments (BGG) und Flüchtlingsunterkünfte (BEFU)



# 03

Die **Berliner Luft**  
gibt's im  
Vorbeigehen. —————→





## → Ein bezahlbares Zuhause auch.

Günstig, praktisch, gut: Nach der erfolgreichen Umsetzung der ersten Projekte wollen wir in den nächsten Jahren bis zu 3.000 Mikroapartments in Modulbauweise für Studenten errichten.

### Durchdacht funktioniert es auch schnell

Zum Wintersemester 2017/18 waren an den Berliner Hochschulen 183.000 Menschen eingeschrieben, so viele wie nie zuvor. Das macht sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Dabei wird es gerade für die Studierenden eng: Ihr Portmonee ist klein und ihre Flexibilität groß. Das gefällt den wenigsten Vermietern. Hinzu kommt, dass die Stadt auch ohne Studenten rasch wächst – laut Prognose der Senatsverwaltung bis 2020 um 100.000 auf 3,7 Millionen Menschen.

Damit auch die Studenten einen Platz finden, hat die Stadt den Bau von 5.000 neuen Wohnheimplätzen versprochen. 2.800 davon stehen auf dem Aufgabenzettel von **berlinovo**.

Für die Lösung dieser Aufgabe haben wir uns mit Experten zusammengesetzt und zunächst eingehend nachgedacht: Heute kann man über Standardisierung und Vorfertigung deutlich effizienter bauen als früher. Und wenn die Zielgruppe feststeht, lassen sich dabei auch individuelle Nutzungsdetails berücksichtigen. In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauprojekts kann man bereits in der Planungsphase gutes Geld sparen: Mit Hilfe des digitalen Building Information Modeling-Systems (BIM) lassen sich die Prototypen auf dem Bildschirm bequem so lange bearbeiten, bis das Gebäude allen gewünschten Kriterien entspricht.

Das Resultat ist ein innovatives Konzept für in modularer Bauweise errichtete Mikroapartments. Nach nur neunmonatiger Bauphase gingen im Sommer 2017 die ersten 129 Apartments in die Nutzung. Das sechsstöckige Hybridgebäude in der Storkower Straße in Berlin-Lichtenberg ist aus Holz und Stahlbeton errichtet und bietet den Studenten auf kleinem Raum ein vollwertiges Zuhause. Die 16 m<sup>2</sup> großen 1-Zimmer-Apartments kosten 340 Euro bruttowarm im Monat und sind mit Bett, Schreibtisch, Schrank, Pantryküche und einem Duschbad ausgestattet. Ähnlich eingerichtet sind die rund 41 Quadratmeter großen 2-Zimmer-Apartments für zwei Personen.

Dank einer eigens entwickelten App können die Studenten die Wohnungen einfach und buchstäblich im Vorbeigehen mieten: Dabei zeigt ihnen die App nicht nur an, wo gerade ein Apartment frei geworden ist. Die App ermöglicht auch die Erledigung der Formalitäten bequem und ohne Papierverkehr über das Smartphone.

### Und weiter geht's

Ein effizienter Prozess, hohe Bauteilstandardisierung, witterungsunabhängige Vorfertigung in der Fabrik – jetzt, wo das Konzept steht, geht das Bauen wie Brötchenbacken. Und so gehen bereits in diesem Jahr weitere Apartments in den Bau: an der Arnold-Zweig-Straße in Pankow für 400, an der Walter-Friedländer-Straße in Prenzlauer Berg für rund 250 und an der Friedenhorster Straße in Lichtenberg für rund 130 Studierende.



Die innovativ geplanten und modular errichteten Mikroapartments bieten Studenten viel Ausstattung auf wenig Raum.

# 04

In **Luft-**  
**schlössern** kann man  
nicht wohnen. —————→



## Der eine braucht Geld, wir brauchen Raum

Berlin ist eine wachsende Stadt. Aber die Fläche ist begrenzt – auch für die Landesgesellschaften. Dies führt zwangsläufig zu einer Konkurrenz der Nutzungsarten. Die Verwaltungen, das Gesundheitswesen, die Bildungsinstitute, die städtischen Freizeiteinrichtungen: Sie alle brauchen Fläche. Das macht es für uns schwer, Baugrundstücke zu finden, denn die Bezirke können ein noch unbebautes Grundstück nur einmal vergeben.

Ein weiterer Engpassfaktor ist für viele Landesunternehmen das Geld. Die Berliner Bäder-Betriebe zum Beispiel betreiben mehr als 60 Hallen-, Strand- und Sommerbäder. Dafür beschäftigt der größte Bäderbetreiber Europas mehr als 700 Mitarbeiter. Die Anlagen kostenneutral zu betreiben und dabei auch die Bausubstanz in Schuss zu halten, ist ohne Quersubventionierung nicht möglich. Trotz der wirtschaftlichen Zuschüsse hat sich bei der Bädergesellschaft inzwischen ein erheblicher Investitionsbedarf für Instandhaltung angestaut. Und der Handlungsdruck wächst.

Wir brauchen Platz zum Bauen. Viele der städtischen Bäder Berlins müssen instandgesetzt werden. Dies ist eine gute Gelegenheit, über eine kreative Kombi-Lösung aus Freizeit und Wohnen nachzudenken.

Die Kombination von unterschiedlichen Nutzungsarten bietet neue Möglichkeiten und schafft Mehrwert in vielerlei Hinsicht.



## Über dem Schwimmbad schon.

### Wir machen daraus eine Win-win-Situation

Wir haben über die Situation nachgedacht und zusammen mit den Berliner Bäder-Betrieben einen Lösungsvorschlag erarbeitet, der beiden Seiten nützt: Einfach ausgedrückt lautet er „Nicht betriebsnotwendige Grundstücksfläche gegen Cash“ bzw. konkret „Studentenapartments gegen neue Schwimmbadanlage“.

Das Besondere an der Idee ist, dass wir die Nutzungskonzepte Schwimmbad und Studentenapartments übereinanderbauen. Über das „Stapelkonzept“ gewinnen wir also Terrain, ohne dass die Bäder Flächen verlieren. Und die Bäder-Betriebe erhalten ohne Mittelaufwand modernisierte und zum Teil sogar erweiterte Anlagen.

Inzwischen haben wir mit den Berliner Bäder-Betrieben eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen und in Berlin-Friedrichshain das erste Projekt in der Planung: So werden wir in der Holzmarktstraße in den nächsten Jahren für die

Bäder-Betriebe eine neue Schwimmhalle mit zwei Schwimmbecken (bisher war es nur eins) errichten und darüber rund 300 Studentenwohnungen bauen. Beide Nutzungsarten vertragen sich sehr gut miteinander.

In Berlin-Reinickendorf prüfen wir gerade ein zweites Projekt auf Realisierbarkeit. Ein wichtiger Partner bei solchen Prüfungen ist dabei immer auch die jeweilige Berliner Bezirksverwaltung.

Zwei Landesunternehmen kooperieren zum wechselseitigen Vorteil – dieses Konzept lässt sich auch auf andere Nutzungsarten übertragen, denn auch in anderen Leistungsbereichen des städtischen Lebens gibt es Investitionsbedarfe. Eine dieser Möglichkeiten sehen wir am Prenzlauer Berg in der Walter-Friedländer-Straße – hier für die Kombination Kindertagesstätte und Studentenwohnheime. Die Bauordnung sieht Wohnungen erst ab dem 1. Stockwerk vor. Wenn wir dort also unten eine Kita bauen, könnte oben Studentenwohnraum entstehen. Der Innenhof würde im Zweifel von beiden Gruppen genutzt werden können.



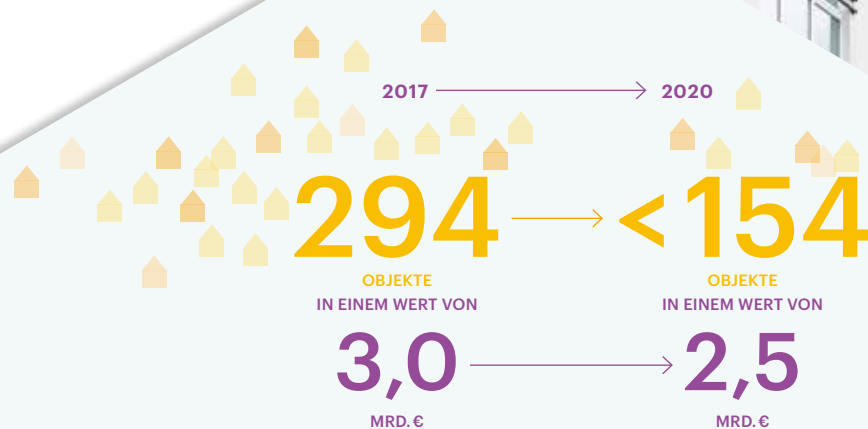
# 05

Menge ist  
nicht **Qualität.** —————→





Unser Fokus liegt auf Berlin und Beständen mit stabilem Cashflow in wertstabilen Regionen Deutschlands.



In Zukunft zahlt jede **berlinovo**-Immobilie auf die Stadt ein, entweder über ihren Ertrag oder durch die Nutzung innerhalb unserer Stadt.

## Risiken abgebaut, Portfolioqualität verbessert

Gemäß unserer Immobilienstrategie haben wir unseren Bestand seit 2012 von 550 auf 294 Immobilien zum Ende des Geschäftsjahrs 2017 reduziert. Unser Ziel war eine Risikoreduzierung durch den Verkauf von unrentablen oder renditeschwachen Objekten, insbesondere an Standorten ohne wirtschaftliche Perspektive, sowie von Betreiberimmobilien. Gleichzeitig wollten wir uns auf Berlin und Bestände mit stabilem Cashflow in wertstabilen Regionen Deutschlands konzentrieren.

Beides konnten wir erfolgreich umsetzen und damit die Portfolioqualität deutlich verbessern: Betrag der Fair Value des Immobilienbestands Ende 2012 noch 3,86 Mrd. €, so lag er Ende 2017 mit gerade einmal etwas mehr als der Hälfte der Immobilien immer noch bei 3,01 Mrd. €. Der Immobilienwert pro Quadratmeter stieg in diesem Zeitraum um 27%.

Die gestiegene Portfolioqualität spiegelt sich auch in den Risikoeinschätzungen wider, die den Immobilienbestand aus ganzheitlicher Sicht bewerten: So verbesserte sich das TEGoVA-Rating seit 2012 kontinuierlich um bisher 0,5 Ratingpunkte auf 5,5 Punkte.

Zum Risikoabbau trug insbesondere die Veräußerung unserer Auslandsobjekte, der Wohnbestände außerhalb Berlins sowie der Pflegeimmobilien bei. 2018 erfolgt der Verkauf eines Portfolios mit Kino-/Freizeitimmobilien. Der Hintergrund: Der Markt für Betreiberimmobilien ist vergleichsweise intransparent und

## Deshalb fokussieren wir uns auf Berlin.

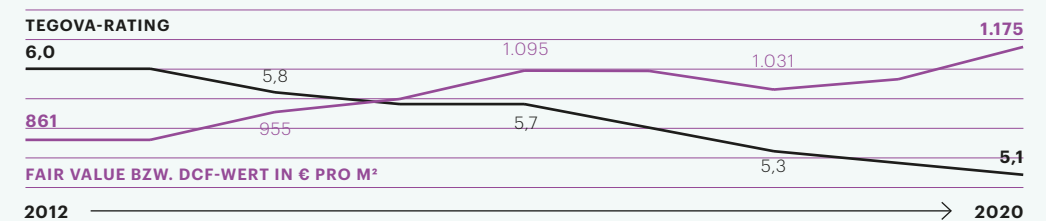
bedarf regelmäßiger und hoher Revitalisierungsaufwendungen. Der Rückzug aus Standorten ohne relevanten Immobilienmarkt mit fehlendem Mieterinteresse und damit hohen Leerständen ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ebenfalls sinnvoll.

## Schwerpunkt ist in Zukunft Berlin

Diesen Weg des sukzessiven, wertoptimalen Verkaufs werden wir in den kommenden Jahren fortsetzen. Unser Ziel ist es, bis 2020 unseren Immobilienbestand auf unter 150 Objekte ohne Neugeschäft zu

reduzieren. Dabei sind unsere 55 Wohnimmobilien und 30 Apartmenthäuser in Berlin tabu. Bei den Beständen außerhalb Berlins handelt es sich um Gewerbeobjekte mit mittel- bis langfristig stabilem Cashflow in starken, wertstabilen Regionen und Städten Deutschlands sowie um Wohnimmobilien im Berliner Umland. Die aus den Gewerbebeständen realisierten Cashflows können insbesondere zur Quersubventionierung der Berliner Bestandsobjekte und zur Gewährleistung der Kapitaldienstfähigkeit für Neugeschäftsaktivitäten der **berlinovo** genutzt werden. Anja Gotthardt, Strategisches Portfoliomanagement: „Wir verkaufen nicht das Tafelsilber, sondern erhöhen die Qualität.“

### Wertentwicklung und Risikoabbau jeweils zum 31.12. eines Jahres





# Unternehmen

- 14** Im Interview mit der Geschäftsführung
- 18** Bericht des Aufsichtsrats
- 22** Organe
- 23** Corporate Governance

## Unternehmen

Im Interview mit der Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, im Gespräch mit Roland J. Stauber, Sprecher der Geschäftsführung, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

# Im Interview mit der Geschäftsführung

Sechs Jahre nach dem schwierigen Start steht die **berlinovo** für viele Betrachter überraschend gut da. Dies soll hier Anlass sein, um Zwischenbilanz zu ziehen und zu schauen, welche Themen das Unternehmen als Nächstes angeht. Der Sprecher der Geschäftsführung, Roland J. Stauber, und die kaufmännische Geschäftsführerin, Silke Andresen-Kienz, geben einen Einblick.

**Herr Stauber, Sie wollten berlinovo mit einer Zwiebelstrategie „zu einem normalen Immobilienunternehmen“ machen. Wie zufrieden sind Sie mit dem bisherigen Ergebnis?**

**Stauber:** Sehr zufrieden. Die Zwiebelstrategie drückt ja aus, dass man ein Gemüse von außen nach innen schält. In Analogie dazu haben wir uns von den Immobilien im Ausland getrennt. Wir sind ausgestiegen aus Großbritannien, Holland, Österreich, Schweden. In den USA haben wir derzeit noch eine Shopping Mall, die wir in absehbarer Zeit veräußern werden. Ansonsten besitzen wir nur noch Immobilien in Deutschland, und dort halten wir inzwischen die Hälfte unseres Immobilienvermögens in Berlin. Hier sind wir also voll im Plan. Wir haben in den letzten sechs Jahren für 1,5 Mrd. € fast 300 Objekte verkauft. Damit liegen wir über 650 Mio. € über den Erwartungen. Wirtschaftlich können wir somit sogar besonders zufrieden sein.

**Andresen-Kienz:** Ich bin jetzt seit zweieinhalb Jahren bei **berlinovo** und erlebte unser Unternehmen bereits bei meinem Einstieg auf einem sehr guten Kurs. Die Zwiebelstrategie wurde anfangs ja sehr kontrovers diskutiert. Umso erfreulicher ist es, wie effektiv sie greift. Dazu tragen auch ihre klaren Leitplanken bei. Die alternativ diskutierten Lösungswege waren sehr kompliziert.

**Wie stark haben Ihnen die Zyklen und der aktuelle Immobilienboom geholfen?**

**Stauber:** Der Zyklus in den vergangenen Jahren war aufgrund der niedrigen Zinsen ausgesprochen immobilienfreundlich. Trotzdem ist es wichtig, das richtige Timing zu finden. Und hier konnten wir mehrfach zum richtigen Zeitpunkt durch die Tür gehen: 2014 haben wir unser Phönix-Portfolio mit 14.000 Wohnungen veräußert und 2016 das

Pegasus-Portfolio, bestehend aus 28 Pflegeimmobilien. Das war preislich der absolute Zenit. Und jetzt vor kurzem folgte das Pollux-Portfolio mit 10 Kinos und einem Hotel. Kinoimmobilien sind aufgrund des hohen Risikos eine schwer zu vermarktende Assetklasse. Hier haben wir uns gesagt: Wenn nicht jetzt, wann dann?

**Was antworten Sie denjenigen, die sagen: „Mit Verkauf kann man jedes Unternehmen gesundschrumpfen“?**

**Stauber:** Ob das stimmt, mag dahingestellt sein. Aber bei unserem Ansatz ging es ja nicht in erster Linie um Bestandsreduzierung, sondern um den Abbau von Diversität. Unser Portfolio war 2012 so breit aufgestellt, dass eine sinnvolle Bewirtschaftung schwer möglich war. Wir sind in so vielen Nutzungsarten und Gattungen tätig, dass eine Fokussierung nahe lag ...

**Andresen-Kienz:** ... und geboten war, denn der Auftrag unseres Gesellschafters lautete ja Risikoabbau. Zudem ergibt sich aus den Verkäufen auch eine neue Herausforderung: Denn mit einem kleineren Portfolio verringern sich auch unsere Erträge. Das bedeutet, dass wir, wenn wir weiter erfolgreich sein wollen, unsere Aufstellung verändern und neue Geschäftsfelder entwickeln müssen. Das Alte in einen kultivierten Aussteuerungsprozess bringen und gleichzeitig etwas Neues entwickeln – das ist eine komplexe Aufgabe.

**Neue Geschäftsfelder, woran denken Sie da?**

**Stauber:** Die Überschüsse aus den Verkäufen haben uns nicht nur beim Schuldenabbau geholfen. Sie geben uns auch Spielraum für neue Aktivitäten. So werden wir für Berlin in den nächsten Jahren etwa 3.000 studentische Apartments bauen und etwa



„Die Überschüsse aus den Verkäufen geben uns auch Spielraum für neue Aktivitäten.“

ROLAND J. STAUBER

8.000 Flüchtlingsplätze schaffen. In beiden Bereichen gibt es in Berlin großen Bedarf. Und wir werden uns neuen Themen widmen wie dem Wohnen für Ältere. Es gibt Statistiken, die besagen, dass in Berlin bis zu 200.000 Wohnungen für Familien frei werden könnten, wenn es für die älteren Menschen bezahlbare kleinere Alternativen gäbe. Da es diese aber nicht gibt, bleiben die Älteren in den Wohnungen und „blockieren“ den Wohnungsmarkt.

### Wie macht sich die veränderte Finanzlage im Austausch mit den wirtschaftlichen Partnern bemerkbar?

Stauber: Das Gesundshrumpfen hat dazu geführt, dass wir unsere Verschuldung im Gruppenergebnis auf unter 60 % senken konnten. Damit sind wir dem, was man als „normales Immobilienunternehmen“ bezeichnet, schon sehr viel näher gekommen. Wir haben heute eine Eigenkapitalquote von 51 % und eine Liquidität von 700 Mio. €.

Andresen-Kienz: Und dies öffnet uns jetzt auch den Weg dafür, die Refinanzierungskosten weiter zu senken. Der Markt ist sehr interessiert an uns. Im Zuge dessen arbeiten wir gerade intensiv daran, über entsprechende – auch sehr langfristig ausgerichtete – Umfinanzierungen unsere wirtschaftliche Situation weiter zu verbessern.

### Wie zufrieden sind Sie mit der operativen Entwicklung 2017? Was lief gut, wo hätte es besser gehen können?

Stauber: Nach guter Vorarbeit im vergangenen Jahr haben wir mittlerweile 800 Einheiten für studentische Apartments bei den Bezirksämtern zur Genehmigung liegen. Das bedeutet, dass wir nach den Genehmigungen voraussichtlich im Frühsommer mit den Vergabeverhandlungen beginnen können. Das Projekt Pollux hätten wir gerne bereits 2017 abgeschlossen. Dass es nun das erste Quartal 2018 wurde, ist aber kein Beinbruch. Wir wussten, dass der Verkauf der Kinos eine anspruchsvolle Aufgabe sein würde. Das Wichtigste ist, dass das Resultat stimmt. Und das tut es.

### Wie zufrieden sind Sie mit der wirtschaftlichen Entwicklung der berlinovo im vergangenen Jahr?

Andresen-Kienz: Als wir uns zu Beginn des abgelaufenen Jahres zusammengesetzt haben, haben wir gesagt, dass wir angesichts der Investitionen und verschiedener erwarteter Sondereffekte 2017 mit einem Jahresergebnis des **berlinovo** Konzerns im einstelligen Millionenbereich zufrieden sein können. Geworden sind es 40 Mio. €. Daher können wir mit einer entsprechenden Zufriedenheit auf die Zahlen schauen. Dass sich das Ergebnis 2017 nicht mit dem Ergebnis im Jahr davor vergleichen lässt, versteht sich von selbst. 2016 war in jeder Hinsicht ein besonders erfolgreiches Jahr. Innerhalb der Gruppe konnten sogar ein Jahresergebnis von 258 Mio. € und ein Eigenkapital von 2 Mrd. € erzielt werden.

### Was sind die operativen Schwerpunkte im laufenden Jahr 2018?

Stauber: Zunächst einmal wollen wir die 800 Einheiten Studentenapartments in diesem Jahr noch vergeben, sodass wir dann insgesamt 1.000 Einheiten projiziert haben. Um weitere Einheiten planen zu können, werden wir weitere Bauplätze finden müssen. Das ist in Berlin eine besonders anspruchsvolle Aufgabe. Ein weiteres operatives Thema werden die Unterkünfte für Flüchtlinge sein. Neben der im Bau befindlichen Einrichtung in Berlin-Lichtenberg soll 2018 in Berlin-Köpenick eine zweite in den Bau gehen.



## Was soll berlinovo Ende 2018 wirtschaftlich erreicht haben?

Andresen-Kienz: Auch in diesem Jahr rechnen wir für das Jahresergebnis des **berlinovo** Konzerns mit einem guten Geschäftsverlauf. Möglicherweise gelingt uns aber auch diesmal wieder ein höheres Ergebnis. Mittel- bis langfristig ist dies auf jeden Fall unser Ziel. Zurzeit befinden wir uns immer noch in einem Umstrukturierungsprozess. Das erschwert bis auf Weiteres die Prognosen der Planungen.

## Apropos Umstrukturierungsprozess. Wie stellen Sie Ihre Mitarbeiter darauf ein?

Andresen-Kienz: Zunächst einmal dürfen wir sagen, dass unsere Mitarbeiter unseren Weg in den bereits vergangenen Jahren sehr gut mitgegangen sind. Wir verändern uns gerade innerhalb von wenigen Jahren von einem Immobiliendienstleister mit Hypothek hin zu einem modernen Immobilien-Bestandshalter für das Land Berlin. Das fordert von jedem unserer Mitarbeiter ein hohes Maß an Flexibilität und Engagement. Wir sind dankbar und stolz, dass wir uns auf ein sehr gutes Team verlassen können. Gleichzeitig verbinden sich mit dem Wandel Herausforderungen. Dazu zählt, dass wir in Zukunft neue Kompetenzen brauchen und andere Kompetenzfelder wegfallen. Zugleich wird **berlinovo** schlanker werden. Deshalb haben wir inzwischen begonnen, mit den Führungskräften, Betriebsrat und Mitarbeitern über die neue Struktur zu sprechen. Wir verstehen uns in diesem Prozess als Brückenbauer. Letztlich ist es so, dass wir froh sind, gemeinsam etwas Neues und Stabiles aufzubauen. Den Weg dorthin gehen wir mit Klarheit und Transparenz.

## Sie führen für 1% der Anteilseigner eine komplizierte Fondsstruktur mit sich. Wird das so bleiben?

Stauber: Damit ist zu rechnen. Unsere Fonds sind Personengesellschaften. Und die Anteile eines Fondszeichners lassen sich nicht, wie etwa bei einer börsennotierten Gesellschaft, durch ein Squeeze-out einfach herauskaufen. Zurzeit haben wir in unseren Fonds noch 300 Anleger. Es waren einmal 55.000. In den vergangenen Jahren haben wir so viele Anteile wie möglich zurückgekauft. Bei den Anlegern, die jetzt noch Anteile besitzen, gehen wir davon aus,

dass sie diese auch aufgrund der guten Renditen behalten werden. Die verbleibenden Anleger mit einem goldenen Handschlag abzufinden, steht für uns nicht zur Debatte.

## berlinovo macht in der Öffentlichkeit immer mit außergewöhnlichen Projekten von sich reden. Können Sie auch „normal“?

Andresen-Kienz: Natürlich können wir auch „normal“. Aber die Erwartungshaltung unseres Gesellschafters ist, dass wir unsere Möglichkeiten für die Lösung besonderer Aufgaben nutzen. Und darauf sind wir auch ein Stück weit stolz, denn es zeigt, dass man uns viel zutraut.

Stauber: Das Vertrauen merken wir nicht nur über die positive Resonanz, sondern auch über die unternehmerischen Freiräume, die wir genießen. Ob es das Konzept „Wohnen für Ältere“ oder ganz aktuell unsere Überlegungen zur Verknüpfung von Wohnen und Coworking ist – unser Gesellschafter steht unseren Überlegungen in der Regel sehr positiv gegenüber, weil er weiß: Wir greifen immer nur solche Ideen auf, die sich mit seinen Zielvorstellungen in Einklang bringen lassen.



„Wir sind dankbar und stolz, dass wir uns auf ein sehr gutes Team verlassen können.“

SILKE ANDRESEN-KIENZ



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

## Bericht des Aufsichtsrats

### Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat konnte die Geschäftsführung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (im Folgenden: **berlinovo**) durch ein gutes Geschäftsjahr 2017 begleiten: Das Unternehmen setzte seinen Kurs zur weiteren Entschuldung erfolgreich fort. Im Zuge dessen führte es auch den Prozess der strategischen Portfoliobereinigung fort. Daneben trieb **berlinovo** im Auftrag des Landes Berlin innovative Projekte zur Schaffung von neuem Wohnraum für Flüchtlinge und Studenten voran. Die operativen Fortschritte führten auch in diesem Jahr zu einem wirtschaftlich sehr guten Jahreserfolg. Insgesamt sind wir mit der Entwicklung der **berlinovo** im Jahr 2017 sehr zufrieden.

Als Aufsichtsrat haben wir die Leitung der **berlinovo** in ihrer Geschäftsführung im Jahr 2017 den gesetzlichen Vorgaben entsprechend kontinuierlich überwacht und sie bei der Führung des Unternehmens regelmäßig beraten. Wir konnten uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

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

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr aus sechs bzw. sieben Mitgliedern. Herr Dr. jur. Eugen von Lackum schied mit Wirkung zum 05.07.2017 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Sebastian Scheel, trat dem Gremium mit Wirkung zum 15.05.2017 bei. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 folgende Personen an:

- Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellv. Vorsitzender und Mitglied, bis 05.07.2017
- Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellv. Vorsitzende seit dem 13.09.2017
- Dr. Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Mitglied seit dem 15.05.2017
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Für die Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Jahre 2017 weiterhin bestellt:

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

## Arbeitsschwerpunkte und Sitzungen

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

Schwerpunkte unserer Beratungen stellten 2017 die Begleitung der Neuaufstellung der Planungssysteme hinsichtlich ihrer technischen Basis, ihrer Verknüpfung mit dem Rechnungswesen und ihrer inhaltlichen Konzeption dar (Projekt FIPS) sowie das „Projekt Valentin“, in dem die strategische Neuausrichtung der **berlinovo** unter dem Gesichtspunkt der Begrenzung der Staatsverschuldung durch die nationale und europäische Schuldenbremse vorbereitet wird. Dabei geht es auch um den Ausstieg aus der Garantiewelt gegenüber dem Land und gegenüber den Fondsgesellschaften, die weitere Fokussierung der Immobilienstrategie sowie um die Schaffung einer Unternehmensstruktur, die Neugeschäftsaktivitäten in bestimmten Geschäftsfeldern erlaubt.

Ferner begleiteten wir die Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des Studentischen Wohnens sowie die Minderheitsbeteiligung der **berlinovo** im Geschäftsfeld Flüchtlingsunterbringung. Weitere Schwerpunkte waren die Begleitung des Verkaufs eines Pakets von Kinoimmobilien – „Projekt Pollux“ – an die Aermont Capital LLP, London, sowie das „Projekt Kontor“ zur Refinanzierung der Fondsdarlehen.

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

Die Teilnahme an den vier Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 75,6%. Ein Mitglied des Aufsichtsrats nahm während seiner Mandatszeit im abgelaufenen Geschäftsjahr nur an einer von drei Sitzungen teil und hat stattdessen durch Stimmbotschaften an den Beschlussfassungen mitgewirkt.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden folgende Themen behandelt:

Aufsichtsratssitzung vom 26.04.2017 (46. Sitzung):

- Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2016
- Entlastung der Geschäftsführung für 2016
- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.12.2016
- Zielerreichung 2016 für die Geschäftsführung
- Projekt Pollux (Verkaufsstart für Kinoimmobilienpaket)
- Finanzierung BEFU zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft in der Seehausener Straße in Berlin-Lichtenberg
- Konzept Unternehmensplanung – Optimierung des Planungssystems
- Beschleunigungsmaßnahmen Neubauvorhaben Berlinovo Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (studentisches Wohnen)
- Beschleunigungsmaßnahmen Neubauvorhaben BEFU (Flüchtlingsunterkünfte)
- Jahresbericht Revision 2016

Aufsichtsratssitzung vom 05.07.2017 (47. Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.03.2017
- Erwerb Grundstück Nalepastraße 225, 227/Siemensstraße 6 in 12459 Berlin-Oberschöneweide für studentisches Wohnen
- Erwerb Grundstück Brückenstraße 12, 13 und Spreestraße 16 in 12439 Berlin-Niederschöneweide für studentisches Wohnen
- Projekt Valentin – Vorstellung Projektleitung (externe/interne)
- Sachstand BEFU-Projekt Seehausener Straße 33–39 in Berlin-Lichtenberg
- Information über vergaberechtliche Situation der **berlinovo**
- Sachstand Projekt FIPS (Future Integrated Planning Solution)
- Vorstellung strategische Neuausrichtung des Bereichs Steuern

Aufsichtsratssitzung vom 13.09.2017 (48. Sitzung):

- Wahl der/des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden
- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2017
- Einlage der **berlinovo** in die BEFU zur teilweisen Finanzierung der Baukosten einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück An der Wuhlheide 198–202 in Berlin-Köpenick
- Bericht zum Projekt Valentin incl. Vergaberecht und Umfinanzierung Fonds
- Bericht zum Projekt Pollux
- Sachstand Studentisches Wohnen
- Information zur Marktstudie „Wohnen für Ältere in Berlin“
- Sachstand Projekt FIPS (Future Integrated Planning Solution)

Aufsichtsratssitzung vom 13.12.2017 (49. Sitzung):

- Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2017 incl. Gruppenabschluss
- Projekt Valentin
- Projekt Pollux
- Liquidationsbeschlüsse diverser Fondsgesellschaften sowie Sachstand zur Redimensionierung des Fondsgeschäfts
- Verlängerung des Mietverhältnisses Geschäftshaus Hallesches Ufer 74–76 vom 01.01.2019–31.12.2021
- Sachstand Projekt FIPS (Future Integrated Planning Solution)
- Sachstand Studentisches Wohnen
- Tax Compliance Management System – Bestätigung Funktionsfähigkeit
- Vorstellung Projekt „Kontor“ – Refinanzierungskonzept

### Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 18.07.2017 am 11.09.2017 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2017 beauftragte Ernst Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2017 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Berlin, am 25. April 2018



Für den Aufsichtsrat  
Dr. Matthias Kollatz-Ahnen

# Organe

## Geschäftsführung

### **Roland J. Stauber**

Sprecher der Geschäftsführung

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

Der diplomierte Kaufmann ist seit 1994 in der Immobilienwirtschaft tätig, zunächst als Direktor im Bereich Immobilien der Hubert Burda Media Holding GmbH & Co. KG und als Prokurist der Burda Immobilien GmbH. Anschließend folgten Stationen als Mitglied der Geschäftsführung der RWE Systems Immobilien GmbH & Co. KG, Essen, und als Vorstand der Harpen AG, Dortmund, die 2006 in die GfV Gesellschaft für Vermögensverwaltung AG umbenannt wurde. Die in Duisburg sitzende Hamborner AG leitete Roland J. Stauber als CEO und Vorstand. Darüber hinaus führte er ein eigenes Beratungsunternehmen. Seit 01.09.2011 ist Roland J. Stauber Geschäftsführer der **berlinovo**, seit November 2014 Sprecher der Geschäftsführung.

### **Silke Andresen-Kienz**

Kaufmännische Geschäftsführerin

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

## Aufsichtsrat

### **Dr. Matthias Kollatz-Ahnen**

Aufsichtsratsvorsitzender

Senator für Finanzen

### **Erika Jaeger**

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

Beraterin

### **Dr. Uwe Lissau**

Präsident des Amtsgerichtes

Bremerhaven

### **Prof. Dr.-Ing.**

### **Engelbert Lütke Daldrup**

Vorsitzender der Geschäfts-

führung der Flughafen Berlin

Brandenburg GmbH

### **Sebastian Scheel**

Staatssekretär, Senatsverwaltung

für Stadtentwicklung und Wohnen

### **Sabine Usinger**

Rechtsanwältin und Notarin

# Corporate Governance

Für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat der **berlinovo** ist die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung des Unternehmens eine grundlegende Voraussetzung für die erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Dementsprechend dienen uns die Prinzipien der Corporate Governance als wesentliche Richtschnur für das Verhalten in unserem Führungs- und Unternehmensalltag.

Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen der Stakeholder in die **berlinovo**. Zu unseren Stakeholdern zählen im Besonderen unsere Anleger und Unternehmenspartner, Organisationen und Interessenvertreter, unsere Mitarbeiter und die Öffentlichkeit. Als Unternehmen des Landes sehen wir uns diesen Gruppen gegenüber in der Pflicht zu einer transparenten und auf langfristige Stabilität ausgerichteten Unternehmenspolitik.

Dieses Selbstverständnis unterstreichen die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat einmal im Jahr durch die Abgabe einer Erklärung gemäß Corporate Governance Kodex (BCGK). Am 09.03.2018 gaben sie folgende Erklärung ab:

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

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der **berlinovo** erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) im Geschäftsjahr 2017 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

## Geschäftsführung

(BCGK II. 10)

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

## Aufsichtsrat

(BCGK III. 3)

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

## Bildung von Fachausschüssen

(BCGK III. 5 und 6)

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

## D&O-Versicherung Aufsichtsrat

(BCGK III. 13)

Der D&O-Versicherungsvertrag sieht keine ausdrückliche Regelung zum Selbstbehalt für Mitglieder des Aufsichtsrats vor.

## Teilnahme Aufsichtsratssitzungen

(BCGK III. 15)

Ein Mitglied des Aufsichtsrats hat an nur einer Sitzung des Gremiums in 2017 teilgenommen.

## Effizienz des Aufsichtsrats

(BCGK III. 16)

Für 2018 ist die Evaluierung der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats in Form eines Fragebogens vorgesehen.

## Interessenkonflikte

(BCGK IV. 3)

Der Aufsichtsratsvorsitzende erklärte in der Sitzung des Aufsichtsrats am 29.04.2015, dass er sich

wegen einer früheren Tätigkeit bei PwC an Beratung und Abstimmung die Tätigkeit von PwC für **berlinovo** betreffend für einen bestimmten Zeitraum nicht beteiligen wird.

Berlin, 09.03.2018



Dr. Matthias Kollatz-Ahnen  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Roland J. Stauber  
Sprecher der Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz  
Kaufmännische Geschäftsführung



# Entwicklung der Gruppe 2017

<b>26</b>	Grundlagen
<b>30</b>	Wirtschaftsbericht
<b>39</b>	Sonstige Angaben

# 1 Grundlagen

## 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 26 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 23 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. Eine Fondsgesellschaft der bisher 24 Rückkauffonds wurde nach dem äußerst erfolgreichen Verkauf sämtlicher in Großbritannien gelegenen Immobilien abgewickelt und im Dezember 2017 liquidiert. An diesen sogenannten Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,5%.

Am 31. Dezember 2017 umfasst das Immobilienportfolio der 23 Rückkauffonds 294 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,75 Mio. m<sup>2</sup> und einer Sollmiete von 270,5 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio teilt sich in rd. 15.250 Wohn- und 1.990 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 6.500 möblierte Apartments in Berlin auf.

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

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

im Januar 2017 auf den Käufer übergegangen sind, erfolgten in den letzten Jahren weitere Verkäufe mit dem Ziel der Homogenisierung des Bestandes und der Reduzierung von Betreiberrisiken. Weitere Transaktionen befinden sich in Vorbereitung.

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

Neben den bereits in der Bewirtschaftung befindlichen Immobilien plant die **berlinovo GmbH** die Errichtung und Bewirtschaftung von 2.800 Studentenapartments in Berlin, wobei dieses Neugeschäft über die Tochtergesellschaft Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) abgewickelt wird. Das erste studentische Wohnobjekt in der Storkower Straße in Berlin konnte im Juli 2017 erfolgreich und fristgerecht fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen werden.

## 1.2 Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2017 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)

Neben diesen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält die **berlinovo GmbH** am 31. Dezember 2017 mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 98 (Vorjahresstichtag: 118) Gesellschaften.

An 78 (Vorjahrestichtag: 95) Fonds- und deren Objektgesellschaften sind Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 69 (Vorjahrestichtag: 86) Gesellschaften die 23 Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2017 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 **berlinovo** 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 20 (Vorjahrestichtag: 23) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

### 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 23 Rückkauffonds, den Bestand von weiteren drei geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstiger Eigentümer. Dabei erbringt sie ein breites Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der Mieteinheiten erfolgt durch ein auf Assetklassen spezialisiertes Asset- und Propertymanagement (einschließlich Vermietung und WEG-Verwaltung). Darüber hinaus erfolgt aufgrund der strategischen Ausrichtung die sukzessive Entwicklung 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 2017 betreut sie 26 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2017 werden ca. 76.000 Zeichnungen von rd. 3.500 Zeichnern betreut.

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 2017 liegt das Gewährleistungsrisiko bei ca. 13,2 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 Selbständigkeit 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 selbständig 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 Fondsgesellschaften vermieden wird. Die **berlinovo GmbH** hat die IBG hierbei zu unterstützen.

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

### 1.5 Strategische Ziele

Die **berlinovo**-Gruppe verfolgt weiterhin konsequent die Ausrichtung des Immobilienportfolios der Rückkauffonds. Im Fokus steht dabei einerseits der annähernd abgeschlossene Rückzug aus dem Ausland und der Rückzug 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 vermietete Hotelimmobilien in wertstabilen Städten und Regionen – erfolgen.

Wesentliche Steuerungsgrößen im Rahmen des Asset- und Property-Managements für die 23 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, Mietvertragsanpassungen und Neugeschäft nutzen zu können.

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

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

Entwicklung der Leerstandsmietenquote	2017	2016
in %		
Wohnen	2,1	2,7
Apartment	10,6	10,6
Spezial	2,8	2,3
Büro	2,3	1,8
Handel	4,0	4,8
<b>Gesamt</b>	<b>4,1</b>	<b>4,1</b>

Bei den Wohnimmobilien verlief die Leerstandsentwicklung weiterhin positiv. So konnte die Leerstandsmietenquote von 2,7% in 2016 auf 2,1% in 2017 gesenkt werden. Der ausgewiesene Leerstand liegt damit stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

Im Apartmentsegment verzeichnet die Leerstandsmietenquote eine konstante Entwicklung. Aufgrund der gewachsenen Anziehungskraft der Hauptstadt hält die Nachfrage an möblierten Apartments unbeirrt an.

Bei den Gewerbeimmobilien (Segmente Büro, Handel und Spezial) wurden im Gesamtjahr 2017 insgesamt rund 165 Tm<sup>2</sup> Mietfläche mit rund 12,5 Mio. € Jahresnettokaltmiete vermietet, wobei hiervon anteilig rund 80% auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Mithin ist es gelungen, die

Vermietungsstände in den gewerblichen Segmenten weiterhin auf einem hohen Niveau zu stabilisieren.

In Fortführung der erfolgreichen Vermietungsstrategie stand erneut der Abbau von Leerstand sowie die Gewinnung strategisch bedeutsamer Neukunden im Vordergrund. In dieser Hinsicht sind vor allem großflächige Neuvermietungen an den Autoteilezulieferer Schlemmer Holding sowie an den Onlinehändler ccms in Dornach (Bürogebäude), an den Logistikdienstleister Geis in Regensburg (Logistik), an Dänisches Bettenlager in Voerde (Fachmarktzentrum), an Action Sonderpostenmarkt in Hennigsdorf (Wohn- und Geschäftshaus), an DHL in Löbnitz (Supermarkt/Discounter) sowie an ein Asia-Bufferrestaurant in Hamburg und an einen Diskothekenbetreiber in Wilhelmshaven (jeweils Kino- und Freizeitimobilie) zu nennen, die wesentlich zur Beseitigung langfristiger Leerstände

beitragen. Erfolge sind zudem bei der Bindung von bonitätsstarken und zuverlässigen Bestandsmietern, wobei der Fokus auf Filialisten und marktführenden, überregionalen Betreibern liegt, erzielt worden. Hervorzuheben sind hier Vertragsabschlüsse mit Möbel Roller in Pforzheim und mit Kaufland in Dresden (jeweils Fachmarktzentrum), mit einem dermatologischen Gesundheitszentrum in Scheinfeld (Einkaufszentrum), mit Berner Ladenbau in Osnabrück (Produktionsgebäude), mit Rhenus in Mettmann, mit Dachser in Herne (jeweils Logistik) sowie mit OBI in Freiburg (Baumarkt).

### 2.1.2 Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm der **berlinovo**-Gruppe zielte auch 2017 erfolgreich auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Zu den größten Projekten gehörten Dachsanierungen und Fassadeninstandsetzungen, die Vorbereitung von Strangsanierungen in den Apartmentobjekten und die Fertigstellung der Brandschutzertüchtigung des Herzzentrums Dresden. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 23 Rückkauffonds lagen im Jahr 2017 bei 17,93 €/m<sup>2</sup> (2016: 13,33 €/m<sup>2</sup> bzw. ohne Berücksichtigung von Pegasus 13,98 €/m<sup>2</sup>).

Im Rahmen eines umfangreichen Programms zur Bad- und Strangsanierung verschiedener Apartmenthäuser ist die Instandsetzung der kompletten Stränge mit Schmutzwasser- und Regenwasseranlagen, der Trinkwasseranlagen sowie der Austausch der Keramik- und Sanitärobjekte in rund 1.900 Bädern, die noch aus der Errichtungszeit der Gebäude stammen, geplant.

Daneben erfolgten im abgelaufenen Geschäftsjahr diverse Maßnahmen zur Bewirtschaftungsoptimierung. So konnte im Rahmen einer portfolioübergreifenden Ausschreibung der Gaseinkaufspreis ab 2018 (Beschaffung und Serviceleistungen) um rund

180 T€ verringert werden. Die Beschaffung sieht zudem eine CO<sub>2</sub>-Kompensation durch Förderung eines CO<sub>2</sub>-Neutralisierungsprojektes der Vereinten Nationen vor.

Im Zuge einer bundesweiten Ausschreibung zum portfolioübergreifenden Strombezug für den Beschaffungszeitraum 2019 bis 2021 konnten die preislichen Rahmenbedingungen und die gebotenen Serviceleistungen weiter verbessert werden.

Weiterhin wurde im Ergebnis von Nachverhandlungen bestehender Verträge für die Jahre 2018 bis 2020 eine kostenfreie Altpapierentsorgung für alle Berliner Wohn- und Gewerbeobjekte erwirkt, was eine Kostenoptimierung von rund 300 T€ über die Vertragslaufzeit zur Folge hat.

In 2017 erfolgten ferner eine Angebotseinholung zur zeitnahen Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung (ab 2020) zur Ausstattung aller Wohn- und Apartmentbestände in Berlin und Brandenburg mit Rauchwarnmeldern sowie vorbereitende Maßnahmen zur künftigen Umstellung der infrastrukturellen Leistungen des Facilitymanagements im Berliner Wohnbestand von Dienstleistungs- auf Werkverträge.

### 2.1.3 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Die anhaltend positive Entwicklung an den Immobilieninvestment- und Vermietungsmärkten in Verbindung mit der kontinuierlichen Umsetzung der Immobilienstrategie führte auch im Jahr 2017 zu einem Wertzuwachs des Immobilienportfolios der 23 Rückkauffonds. So erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandes der 23 Fonds zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr um 4,5%.

Entwicklung der Verkehrswerte (bezogen auf den Bestand zum 31.12.2017)	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	
			absolut	relativ
in Mio. €				
Wohnen	1.155,4	1.083,9	71,5	6,6%
Apartment	217,3	190,3	27,0	14,2%
Spezial	665,7	658,5	7,2	1,1%
Büro	290,3	278,0	12,2	4,4%
Handel	681,5	669,8	11,7	1,7%
<b>Gesamt</b>	<b>3.010,2</b>	<b>2.880,7</b>	<b>129,6</b>	<b>4,5%</b>

Die weiterhin stark wachsende Bevölkerung und die damit einhergehende steigende Nachfrage nach Mietwohnungen in Berlin treffen auf ein sich zunehmend verknappendes Angebot. Die Ausweitung des Wohnraumbereiches konnte auch im Jahr 2017 nicht mit der hohen Nachfrage Schritt halten. Daneben festigt sich die Stellung Berlins als die deutsche Investmenthochburg. Auch der Immobilienbestand der **berlinovo**-Gruppe profitiert von der gegenwärtigen Marktsituation, was sich insbesondere in den Anstiegen der Verkehrswerte von 6,6% bei den Wohnimmobilien und sogar von 14,2% bei den Apartments widerspiegelt.

Die Verkehrswerte des Segments Spezialimmobilien blieben im Jahr 2017 weitgehend stabil. Erfolgreiche Neu- bzw. Nachvermietungen konnten die sich weiter verringernden Mietvertragsrestlaufzeiten in diesem Segment kompensieren.

Durch die stark gestiegene Nachfrage an Büroflächen konnten auch in der Vergangenheit nur schwer vermietbare Objekte, wie das Bürogebäude in Aschheim (Bayern), sukzessive abvermietet werden. Darüber hinaus profitiert vor allem der Berliner Büroimmobilienmarkt von der anhaltend hohen Nachfrage und einer damit einhergehenden Leerstandsquote unter der Fluktuationsreserve. Diese positive Marktentwicklung spiegelt sich auch in der Wertentwicklung des Büroportfolios mit einem Wertzuwachs von 4,4% wider.

Der Verkehrswert des Handelsimmobilien-Portfolios der **berlinovo**-Gruppe stieg im Vergleich zum Vorjahr, trotz leicht sinkender Mieterträge, moderat um 1,7%. Dies ist unter anderem auf den Abbau von Leerstand inklusive der erfolgreichen Marktplatzierung von bisher als strukturell leerstehend eingeschätzten Flächen zurückzuführen.

#### 2.1.4 Veräußerung von Objekten

Mit dem Verkauf des „Pegasus-Portfolios“ an eine Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen SE 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.

Darüber hinaus erfolgten in 2017 bis zum 31. Dezember weitere Nutzen-Lasten-Wechsel bei 39 inländischen Objekten. Für diese Verkäufe außerhalb des „Pegasus-Portfolios“ wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 123,1 Mio. € realisiert. Die Veräußerungserlöse dieser Objekte lagen um 2,3 Mio. € über den Verkehrswerten (Fair Values per 31. Dezember 2016) von insgesamt rund 120,9 Mio. €.

Darüber hinaus wurden neun weitere inländische Objekte im 4. Quartal 2017 mit Verkaufspreisen von insgesamt 23,4 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 31. Dezember 2017 eingetreten.



## 2.1.5 Neugeschäft

Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ist weiter ungebrochen. Vor diesem Hintergrund wird die **berlinovo GmbH** auf der Basis ihrer langjährigen Erfahrung und breit aufgestellten Immobilienkompetenz mittelfristig 2.500 Einzelapartments und 300 Wohngemeinschaftsplätze für Studierende konzipieren, umsetzen und verwalten. 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 m<sup>2</sup>, 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.

Im Juli 2017 war das Projekt in der Storkower Straße mit 129 Apartments realisiert und in Betrieb genommen. Drei Projekte stehen zum Jahresende kurz vor Bauantragsreife und drei weitere Projekte sind konkret geplant. Für fünf dieser sechs Projekte sind die erforderlichen Kaufverträge bereits beurkundet worden. In einem Fall steht der Ankauf im 1. Quartal 2018 bevor. Für die drei bauantragsreifen Projekte wurde im 4. Quartal 2017 bereits mit bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Die Vermietung der Apartments der Storkower Straße erfolgte über eine eigens dafür entwickelte Vermietungs-App. Die Apartments waren in kürzester Zeit vermietet und das Objekt verzeichnet zum Beginn des Wintersemesters 2017/2018 eine Vollvermietung.

Innerhalb der nächsten Jahre sollen durch die in 2016 neu gegründete BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co KG (BEFU), eine Gesellschaft des Landes Berlin, an der die **berlinovo GmbH** als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist, eine nennenswerte Anzahl von Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungen geschaffen werden. In 2017 erfolgte der Baubeginn des ersten Projektes in modularer Bauweise mit hohem industriellen Vorfertigungsgrad. Mit einer Fertigstellung ist voraussichtlich Mitte 2018 zu

rechnen. Weitere zwei Projekte befinden sich in den Vorbereitungen für Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bau.

## 2.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.2.1 Engagement für Berlin

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

Zum unternehmerischen und gesellschaftlichen Bekenntnis der **berlinovo GmbH** zu Berlin gehören die Aktivitäten im Jugendbereich. Die **berlinovo GmbH** ist seit Anfang 2014 Jugendpartner von ALBA Berlin. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit setzte die **berlinovo GmbH** auch in 2017 ein Zeichen zur Förderung der Integration von Flüchtlingskindern. Gemeinsam mit ALBA Berlin wurde bereits in 2016 der Startschuss für ein integratives Sportfest für Schülerinnen und Schüler aus Berliner Willkommens- und Regelklassen gegeben, welches in diesem Jahr im Friedrich-Jahn Sportpark stattfand. Die in 2016 begonnene Unterstützung für Berliner Familien bei der Bildung und Förderung ihrer Kinder, z. B. im Rahmen von Diesterweg-Stipendien, wurde im Berichtszeitraum erfolgreich fortgeführt.

Als Marktführer in dem Segment temporäres Wohnen 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 und Handwerk, aber auch aus Ministerien und Verbänden auf dem aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt eine erste vorübergehende möblierte Wohnung. Darüber hinaus bietet die **berlinovo** Apartment unter der Marke EasyLiving® an verschiedenen Standorten Wohnraum für Studenten und Auszubildende an und bedient auf diese Weise die Nachfrage nach möblierten Apartments zu erschwinglichen Preisen.

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

Vermehrt drängen auch Flüchtlinge mit geklärtem Aufenthaltsstatus in den Berliner Wohnungsmarkt. Die **berlinovo GmbH** erbringt für diese Klientel über ihre Mitarbeiter, insbesondere in der Wohnungsvermietung, in zunehmendem Maße Beratungsleistungen und arbeitet dazu eng mit Externen, z. B. den Bezirksamt, der Hestia e.V. und der GEBEWO – soziale Dienste Berlin gGmbH, zusammen. 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 den letzten Jahren insgesamt 20 Mietwohnungen in unterschiedlichen Wohnanlagen in Kooperation mit den Bezirksamt und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) an Flüchtlinge vermietet.

### 2.2.2 Gesellschaftliche Verantwortung als fairer Vermieter in Berlin

Die **berlinovo GmbH** verfolgt die Ziele hoher Vermietungsquoten und einer stabilen Mieterstruktur und leistet zugleich einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Sie orientierte sich dabei an den Leitlinien aus der „Vermietungscharta 2016/2017“. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt die **berlinovo GmbH** mietspreisdämpfend und unterstützt die soziale, demografische und kulturelle Integration in verschiedenen Wohnbezirken. Sie setzt

damit ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter.

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

### 2.2.3 Unsere Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2017 beschäftigt der **berlinovo**-Konzern 354 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo GmbH** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Dementsprechend beschäftigt der **berlinovo**-Konzern am Jahresende 227 Frauen, was einer Frauenquote von 64 % entspricht.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung noch stärker zu fördern und zu ermutigen sowie einen besonderen Schwerpunkt auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu legen. Der Frauenförderplan legt die Zielvorgaben für die nächsten Jahre fest und beschreibt die geplanten Maßnahmen. Die Möglichkeit variabler Teilzeitbeschäftigung wird bereits von 14,4 % der **berlinovo**-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter genutzt.

Auch in der Ausbildung junger Menschen ist die **berlinovo GmbH** aktiv. Derzeit stellt sie zehn Ausbildungsplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor für Immobilienwirtschaft zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung junger Menschen betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche Nachwuchsförderung.

Die erfolgsrelevante Komponente eines Unternehmens ist in der Regel seine Innovationskraft, welche das Überleben auch in hart umkämpften Märkten ermöglicht. Eine der wichtigsten Voraussetzungen dafür sind kompetente, bestens ausgebildete und sich weiterentwickelnde Mitarbeiter. Um die in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich etablierten Entwicklungs- und Förderprogramme weiter zu verbessern, hat die **berlinovo GmbH** im September 2017 einen Bildungskatalog aufgesetzt. Dieser dient der fachlichen und persönlichen Weiterentwicklung von Kompetenzen und der Vermittlung von Knowhow.

Darüber hinaus fördert die **berlinovo GmbH** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm

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

## 2.3 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### 2.3.1 Ertragslage

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

berlinovo-Gruppe	2017	2016	Veränderung	
			absolut	relativ
in T€				
Gesamtleistung	323.744	365.479	-41.735	-11,4%
sonstige betriebliche Erträge	56.513	78.876	-22.363	-28,4%
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-132.348	-127.938	-4.410	3,4%
Personalaufwand	-23.281	-21.871	-1.410	6,4%
übrige Aufwendungen	-55.829	-37.037	-18.792	50,7%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>168.799</b>	<b>257.509</b>	<b>-88.710</b>	<b>-34,4%</b>
Ergebnis Neubewertung von Anlageimmobilien	131.599	198.924	-67.325	-33,8%
Finanzergebnis	-45.669	-81.350	35.681	-43,9%
Steuern (Ertragssaldo)	3.305	4.270	-965	-22,6%
<b>Jahresergebnis</b>	<b>258.034</b>	<b>379.353</b>	<b>-121.319</b>	<b>-32,0%</b>

Das **Jahresergebnis** von +258,0 Mio. € (Vorjahr: +379,4 Mio. €) ist maßgeblich vom Ergebnis der Immobilienbewertung (+131,6 Mio. €; Vorjahr: +198,9 Mio. €) geprägt.

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

<b>berlinovo-Gruppe</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>	
in T€			<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
Mieterlöse	263.860	301.797	-37.937	-12,6%
Erlöse aus Mietnebenkosten	48.820	50.647	-1.827	-3,6%
Förderzuschüsse	5.306	6.884	-1.578	-22,9%
sonstige Mieterlöse	3.480	4.713	-1.233	-26,2%
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>321.466</b>	<b>364.041</b>	<b>-42.575</b>	<b>-11,7%</b>
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	2.486	2.227	259	11,6%
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.069	2.626	443	16,9%
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>327.021</b>	<b>368.894</b>	<b>-41.873</b>	<b>-11,4%</b>
<b>Summe Bestandsveränderungen</b>	<b>-3.277</b>	<b>-3.415</b>	<b>138</b>	<b>-4,0%</b>
<b>Gesamtleistung</b>	<b>323.744</b>	<b>365.479</b>	<b>-41.735</b>	<b>-11,4%</b>

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

<b>berlinovo-Gruppe</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>	
in T€			<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
Betriebskosten	69.329	71.345	-2.016	-2,8%
Instandhaltung	52.299	43.870	8.429	19,2%
sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.095	7.391	-296	-4,0%
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	<b>128.723</b>	<b>122.606</b>	<b>6.117</b>	<b>5,0%</b>
sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.625	5.332	-1.707	-32,0%
<b>Summe Aufwendungen für bezogene Leistungen</b>	<b>132.348</b>	<b>127.938</b>	<b>4.410</b>	<b>3,4%</b>

Die Verbesserung des **Finanzergebnisses** um 35,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den um 32,2 Mio. € niedrigeren Zinsaufwendungen, die vorwiegend Darlehenszinsen betreffen. Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Anlageimmobilien erfolgen neben planmäßigen auch außerplanmäßige

Darlehensstilgungen, die im Ergebnis zu geringeren Zinsaufwendungen führen.

## 2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

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

<b>berlinovo-Gruppe</b>	<b>31.12.17</b>	<b>31.12.16</b>	<b>Veränderung</b>	
in T€			<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
<b>AKTIVA</b>				
<b>langfristiges Vermögen</b>				
Anlageimmobilien	3.010.248	3.423.064	-412.816	-12,1%
übriges Anlagevermögen	35.585	12.127	23.458	193,4%
	<b>3.045.833</b>	<b>3.435.191</b>	<b>-389.358</b>	<b>-11,3%</b>
<b>kurzfristiges Vermögen</b>				
flüssige Mittel	709.316	893.140	-183.824	-20,6%
übrige Aktiva	156.062	190.822	-34.760	-18,2%
	<b>865.378</b>	<b>1.083.962</b>	<b>-218.584</b>	<b>-20,2%</b>
	<b>3.911.211</b>	<b>4.519.153</b>	<b>-607.942</b>	<b>-13,5%</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>2.002.485</b>	<b>1.753.612</b>	<b>248.873</b>	<b>14,2%</b>
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	104.318	116.059	-11.741	-10,1%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.706.023	2.087.290	-381.267	-18,3%
Übrige Passiva	98.385	562.192	-463.807	-82,5%
	<b>1.908.726</b>	<b>2.765.541</b>	<b>-856.815</b>	<b>-31,0%</b>
	<b>3.911.211</b>	<b>4.519.153</b>	<b>-607.942</b>	<b>-13,5%</b>

Der Rückgang der **Bilanzsumme** gegenüber dem Vorjahresstichtag (-607,9 Mio. €) ist – neben Darlehenstilgungen – im Wesentlichen auf Besonderheiten bei der Umsetzung des Pegasus-Projektes zurückzuführen: Aufgrund des Nutzen-Lasten-Wechsels zum 1. Januar 2017 waren die Anlageimmobilien zum 31. Dezember 2016 noch mit den Verkaufspreisen (420,5 Mio. €) zu bilanzieren. Den bereits Ende 2016 eingegangenen Kaufpreiszahlungen, die i. H. v. 156,4 Mio. € zur Darlehenstilgung eingesetzt wurden, standen zum 31. Dezember 2016 korrespondierende sonstige Verbindlichkeiten gegenüber.

Das **langfristige Vermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 389,4 Mio. € verringert. Ursächlich ist im Wesentlichen die Entwicklung der **Anlageimmobilien**:

<b>berlinovo-Gruppe</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>	
in T€			<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
<b>Stand 01.01.</b>	<b>3.423.064</b>	<b>3.338.758</b>	<b>84.306</b>	<b>2,5%</b>
Zugänge	296	2.102	-1.806	-85,9%
Abgänge (zu Restbuchwerten)	-541.587	-117.554	-424.033	360,7%
Neubewertung der Anlageimmobilien	131.599	198.924	-67.325	-33,8%
Umgliederungen	0	10	-10	-100,0%
Effekte aus der Währungs- umrechnung	-3.124	824	-3.948	-479,1%
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.010.248</b>	<b>3.423.064</b>	<b>-412.816</b>	<b>-12,1%</b>

Der Rückgang des **kurzfristigen Vermögens** um 218,6 Mio. € betrifft im Wesentlichen die durch Darlehenstilgungen verringerten flüssigen Mittel.

Das **Eigenkapital** der Gruppe (einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung) ist vor allem aufgrund des Gruppenjahresüberschusses um 248,9 Mio. € angestiegen. An Minderheitengesellschafter wurden im Berichtsjahr insgesamt 1,8 Mio. € ausgeschüttet.

Der stichtagsbedingte Rückgang des **Fremdkapitals** um 856,8 Mio. € betrifft den Rückgang der sonstigen Verbindlichkeiten um 458,4 Mio. €, der hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Pegasus-Projekt steht, sowie die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (-381,3 Mio. €).

Das – zum Vorjahresstichtag um die Pegasus-Darlehenstilgungen bereinigte – Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den Zeitwerten der Anlageimmobilien (Loan to Value) hat sich per 31. Dezember 2017 auf 57% (Vorjahresstichtag: 66%) verbessert.

## 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.

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender (bis 5. Juli 2017)
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin (stellvertretende Vorsitzende seit 13. September 2017)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Präsident des Amtsgerichtes Bremerhaven, Schiffdorf
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (seit 23. Mai 2017)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin.

### 3.2 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der **berlinovo GmbH** wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 636 T€ (Vorjahr: 580 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Herr Roland J. Stauber

Bezüge	2017
in €	
Grundvergütung	260.000,04
Variable Vergütung	85.050,00
Sachbezug Dienstwagen	9.111,10
	<b>354.161,14</b>

- Frau Silke Andresen-Kienz

Bezüge	2017
in €	
Grundvergütung	180.000,00
Variable Vergütung	60.750,00
Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	13.695,88
	<b>281.445,88</b>

### 3.3 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 50 T€ (Vorjahr: 47 T€) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung	10.000,00
Erstattung Reisekosten	1.259,23

- Herr Dr. Eugen von Lackum

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung	3.850,81
Erstattung Reisekosten	582,63

- Frau Erika Jaeger

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.675,50

- Herr Dr. Uwe Lissau

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung	6.000,00
Erstattung Reisekosten	3.700,18

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

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung	6.000,00

- Herr Sebastian Scheel

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	3.645,16

- Frau Sabine Usinger

Bezüge	2017
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.140,00

### 3.4 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 351 (Vorjahr: 354) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 10 (Vorjahr: 9) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2017 sind 354 (Vorjahresstichtag: 344) Angestellte und 10 (Vorjahresstichtag: 10) Auszubildende beschäftigt.



# Gruppenabschluss

- 42** Gruppenbilanz
- 44** Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 45** Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss
- 54** Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss

# Gruppenbilanz zum 31.12.2017

Aktiva	31.12.2017	31.12.2016
in €		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	402.453,00	122.148,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Anlageimmobilien	3.010.247.573,94	3.423.064.255,69
2. übrige Grundstücke und Bauten	14.493.250,87	4.143.376,87
3. technische Anlagen und Maschinen	137.350,00	120.700,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.581.887,51	5.143.477,51
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	4.242.585,18	1.007.468,36
	3.034.702.647,50	3.433.479.278,43
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.026.646,27	1.026.647,27
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	157.645,00	157.645,00
3. Beteiligungen	3.531.227,78	284.138,88
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.012.749,34	0,00
5. sonstige Ausleihungen	0,00	120.966,91
	10.728.268,39	1.589.398,06
	<b>3.045.833.368,89</b>	<b>3.435.190.824,49</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. unfertige Leistungen	45.364.875,25	48.642.315,18
2. andere Vorräte	0,00	13.053,63
	45.364.875,25	48.655.368,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.776.968,11	32.107.301,91
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85.987,37	74.457,55
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	107.816,29	108.647,73
4. sonstige Vermögensgegenstände	89.032.223,52	100.560.866,41
	102.002.995,29	132.851.273,60
<b>III. Wertpapiere</b>		
sonstige Wertpapiere	143,00	1.700,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	709.315.500,40	893.140.123,18
	856.683.513,94	1.074.648.465,59
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>8.672.965,70</b>	<b>9.245.284,80</b>
<b>D. aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>21.102,16</b>	<b>68.523,69</b>
	<b>3.911.210.950,69</b>	<b>4.519.153.098,57</b>

Passiva	31.12.2017	31.12.2016
in €		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	134.639.802,63	134.000.366,26
III. Gewinnrücklagen	11.378.649,93	11.378.649,93
IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	12.585.053,70	16.944.561,55
V. Gewinnvortrag	1.187.334.796,84	810.635.313,33
VI. Konzerngewinn	255.406.107,20	376.699.483,51
VII. nicht beherrschende Anteile	10.999.739,85	13.813.100,21
	<b>1.612.394.150,15</b>	<b>1.363.521.474,79</b>
<b>B. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>390.090.732,18</b>	<b>390.090.732,18</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.473.110,00	2.244.854,00
2. Steuerrückstellungen	326.542,00	729.136,00
3. sonstige Rückstellungen	101.518.034,70	113.084.601,93
	<b>104.317.686,70</b>	<b>116.058.591,93</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.706.022.845,59	2.087.290.498,26
2. erhaltene Anzahlungen	49.679.182,78	52.801.599,78
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.583.856,99	9.150.487,59
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.363.407,00	12.540.673,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	114.033,52	1.334.104,41
6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.311.121,70 € (31.12.2016: 2.776.195,89 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 239,76 € (31.12.2016: 40,00 €)	15.031.434,57	473.391.040,63
	<b>1.792.794.760,45</b>	<b>2.636.508.404,15</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.613.621,21</b>	<b>12.973.895,52</b>
	<b>3.911.210.950,69</b>	<b>4.519.153.098,57</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
in €		
1. Umsatzerlöse	327.020.818,81	368.894.503,78
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-3.277.439,93	-3.415.107,07
3. sonstige betriebliche Erträge	56.512.719,74	78.875.671,22
davon Erträge nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB	0,00	1.581.005,58
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-132.347.975,55	-127.937.888,97
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-19.546.937,21	-18.221.583,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.733.844,11	-3.649.596,98
davon für Altersversorgung	427.624,19	395.087,56
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.202.594,37	-1.910.539,00
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.626.868,47	-35.126.919,28
8. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	131.599.203,56	198.924.330,32
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32.176,89	0,00
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.006.128,35	1.541.140,99
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-1.863,77
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-50.706.773,38	-82.889.413,34
davon an verbundene Unternehmen	44.851,48	83.257,58
davon aus Abzinsungen	1.734.136,72	1.864.640,96
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo)	3.353.643,21	4.274.810,41
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>258.082.257,54</b>	<b>379.357.545,31</b>
15. sonstige Steuern	-48.596,06	-4.619,68
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>258.033.661,48</b>	<b>379.352.925,63</b>
17. auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (+) bzw. Verlust (-)	2.627.554,28	2.653.442,12
<b>18. Konzerngewinn</b>	<b>255.406.107,20</b>	<b>376.699.483,51</b>

# Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

zum 31. Dezember 2017

## 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 so genannten Rückkauffonds hält das Land Berlin am Abschlussstichtag durchschnittlich 99,5 % der Anteile.

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

Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der **berlinovo GmbH** wird ein so genannter **Gruppenabschluss (vormals: Pro-forma-Konzernabschluss)**, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie diesen Grundsätzen, erstellt. Hierbei handelt es sich um eine konsolidierte Darstellung der Unternehmen des **berlinovo-Konzerns**, der FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech 21.) sowie der Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet werden damit **berlinovo** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Die im Rahmen des Rückerwerbs von Fondsbeteiligungen treuhänderisch durch die 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 Neuordnungsvereinbarung
- latente Steuern.

## 2 Konsolidierungsgrundsätze

### 2.1 Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss werden zum 31. Dezember 2017 neben den sechs (31. Dezember 2016: sechs) Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns auch die FinTech 21. sowie 69 (31. Dezember 2016: 86) Fonds-/Objektgesellschaften einbezogen. Die in den Gruppenabschluss einzubeziehenden Unternehmen sind in der Anlage aufgeführt.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises wurden die Wahlrechte analog dem § 296 HGB genutzt und bei acht (31. Dezember 2016: 11) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis aufgrund untergeordneter Bedeutung (analog § 296 Abs. 2 HGB), Weiterveräußerungsabsicht (analog § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB) oder Insolvenz/Liquidation (analog § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB) verzichtet.

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

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

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

### 2.2 Grundlagen der Konsolidierung und Konsolidierungstichtag

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 2017 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 **berlinovo Apartment GmbH** wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzerngewinnrücklagen umgliedert.

Bei den Erstkonsolidierungen der in den **berlinovo**-Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften waren keine stille Reserven bzw. stille 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. stille Lasten aufzudecken. Ein nach der Verrechnung verbliebener technischer aktiver Unterschiedsbetrag, der aus dem zum Erstkonsolidierungszeitpunkt aufgelaufenen Verlustvortrag resultierte, wurde erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

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

Die Anlageimmobilien der einbezogenen Fonds-/Objektgesellschaften wurden per 31. Dezember

2008 zu Zeitwerten bewertet und auf den Erstkonsolidierungsstichtag 31. Dezember 2009 fortgeschrieben.

Die von der 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 neubewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Erstkonsolidierungsstichtag verrechnet.

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

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

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Unternehmen werden im Gruppenabschluss als reine Eigenkapitaltransaktion (Transaktion zwischen 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.

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

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

Die so genannten „echten“ Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung betreffen zum 31. Dezember 2017 im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Im Zusammenhang mit den von der IBG an eine Fondsgesellschaft ausgereichten Ausschüttungssicherstellungs-/Annuitätenhilfedarlehen ergeben sich Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung in Höhe von 113,9 Mio. € (31. Dezember 2016: 111,0 Mio. €). Ursächlich sind die handelsrechtlich gebotenen unterschiedlichen Wertansätze in den einbezogenen Einzelabschlüssen.

- Bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns werden zum 31. Dezember 2017 Rückstellungen in Höhe von 60,1 Mio. € (31. Dezember 2016: 70,5 Mio. €) bilanziert, die aufgrund der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) gebildet wurden. Diese Rückstellungen berücksichtigen teilweise Verpflichtungen gegenüber den in den Gruppenabschluss einbezogenen Fondsgesellschaften. Die nachträgliche Zuordnung der Positionen der TSBP zu den jeweiligen Anspruchsberechtigten wurde auf Basis einer Plausibilisierung vom 6. April 2009 durch einen externen Gutachter bestätigt. Der auf die Fondsgesellschaften entfallende Anteil wird durch Fortschreibung dieser Aufteilung ermittelt und im Rahmen der Schuldenkonsolidierung aufgerechnet. Zum 31. Dezember 2017 wurden die TSBP-Rückstellungen in Höhe von 33,0 Mio. € (31. Dezember 2016: 40,7 Mio. €) konsolidiert.
- Aus der unterschiedlichen Verfahrensweise bei der Bilanzierung der Gebühren für die Übernahme der Mietgarantie durch die IBG resultieren Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung in Höhe von 22,3 Mio. € (31. Dezember 2016: 30,6 Mio. €): Während bei den Fonds eine aktive Abgrenzung über die Laufzeit der Garantieverträge vorgenommen wird, erfolgte bei der IBG in den 1990er Jahren eine sofortige ergebniswirksame Vereinnahmung.



## 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 2017: 0,8 Mio. €; Aufwandsüberhang 2016: 1,6 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).<sup>1</sup>

## 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 empfangenen 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 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.

---

<sup>1</sup> Die Garantiemiete entspricht der im Fondsprospekt ausgewiesenen Miete. Die IBG bilanziert die gegenüber den Fonds zu konsolidierenden Aufwendungen aus Mietgarantie in Höhe der so genannten 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 so genannten Kompensationskonten (= im Rahmen der Mietgarantie geltend gemachte Soll-Ist-Differenz) im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils (5,5 Mio. €; 31. Dezember 2016: 19,1 Mio. €) – aufzulösen. Im Ergebnis werden die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Endmietforderungen wieder bilanziert. Die Konsolidierungsdifferenz aus Mietgarantieforderungen und -erträgen ist als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren.

# 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 dem Vorjahr 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 wurden 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 2017 bilden grundsätzlich externe Immobilienverkehrswertgutachten.

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

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

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren

beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. 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 Jahre angesetzt.

Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2017 (31. Dezember 2016) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 3,67 % bzw. 3,74 %  
(4,01 % bzw. 4,06 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 % bzw. 0 %)
- Rententrend: 0 %, 1 %, 1,36 % bzw. 1,5 %  
(0 %, 1 %, 1,5 % bzw. für alle drei Jahre 4,14 %)
- 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 2017 (Vorjahresstichtag: 31. Oktober 2016) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 2,88 % (Vorjahresstichtag: 3,32 %) 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 eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

### 3.2 Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung

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

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 2017 (nach Abzinsung) Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 172,4 Mio. € (31. Dezember 2016: 309,0 Mio. €) bilanziert. Diese Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die IBG (bis 2015: LPFV) abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche erfüllt. Die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung sind spätestens zum 31. Dezember 2026 endfällig, sofern sie nicht bereits vorher durch Zahlungen aus den Ausschüttungen der Fonds erfüllt werden.

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

Am Bilanzstichtag vorhandene garantierte Endmietforderungen werden in den einbezogenen Fondsabschlüssen nicht bilanziert. Stattdessen erfolgt ein Ausweis von Ansprüchen aus Mietgarantien. Aufgrund des Verzichts auf den Ausweis von Ausgleichsansprüchen aus Neuordnungsvereinbarung sind die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Forderungen gegen Endmieter im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils – zu aktivieren. Die aus dem Ansatz der

werthaltigen garantierten Endmietforderungen resultierenden Ergebniseffekte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.<sup>2</sup>

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

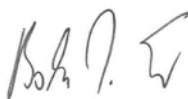
### 3.3 Zinssicherungsinstrumente

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

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

außerplanmäßige Abschreibungen auf die am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Werte.

Berlin, den 5. April 2018



Roland J. Stauber



Silke Andresen-Kienz

<sup>2</sup> Die Veränderung des werthaltigen Anteils der garantierten Endmietforderungen (-13,6 Mio. €; Vorjahr: +3,0 Mio. €) sowie der Differenzbetrag aus der Aufrechnung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (-0,8 Mio. €; Vorjahr: -1,6 Mio. €) sind im Gruppenabschluss als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren. Der Aufwandsaldo des Geschäftsjahres 2017 (14,4 Mio. €) wird unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Der Ertragssaldo des Vorjahres (1,4 Mio. €) wird unter den sonstigen betrieblichen Erträgen 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 01.01.2016)
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L.  
(verschmolzen auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2015)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin  
(verschmolzen auf die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH mit Wirkung zum 01.01.2015)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (seit 01.01.2015)

## II. FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH

## 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  
(Abschluss der Liquidation im Dezember 2017)
  - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG Objekt Salzuflen KG
  - (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation im September 2016)
  - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Seniorenwohnstift Nürnberg,  
Regensburger Straße – (angewachsen auf die Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG –  
LBB Fonds Zehn – mit Wirkung zum 30.09.2017)
  - Perseus Immobilien 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  
(Abschluss der Liquidation im September 2017)
  - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Leipzig –  
(angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –  
mit Wirkung zum 30.09.2017)
  - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Görlitz –  
(Abschluss der Liquidation im September 2017)
  - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus  
(angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –  
mit Wirkung zum 30.09.2017)
  - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Halle –  
(angewachsen auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –  
mit Wirkung zum 30.09.2017)
  - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin
  - 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 –

## Gruppenabschluss

Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss

- 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 (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 30.09.2017)
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Brandenburg KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 30.09.2017)
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG
- Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Marzahner Promenade KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 31.12.2012)
- Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG
  
- 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 29.09.2016)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./29.04.2013)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 22./28.02./12.04.2013)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 24.07./01.08.2013)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Eta – (Abschluss der Liquidation im September 2017)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Theta – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Jota – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Kappa – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Lambda – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
  - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Sigma – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)



- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Tau – (Abschluss der Liquidation im November 2017)
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Xi – (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 30.11.2015)
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Omikron – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Pi – (Abschluss der Liquidation im September 2017)
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Rho – (Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation am 29.09.2016)
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I –
- Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei –
- Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Mannheim-Neckarau KG (Auflösung durch Beschluss sämtlicher Gesellschafter vom 23./30.11./07.12.2012)
- Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG
  - Nemesis Immobilien Verwaltungs Gesellschaft Objekt Hamburg-Schenefeld KG
  - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG
  - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG (angewachsen auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland – mit Wirkung zum 30.11.2017)
  - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG
  - Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG
  - BIV Bingartes GmbH & Co. KG
- Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
  - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG
  - Grundstücksentwicklungsgesellschaft Stülte 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 (angewachsen auf die Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International – mit Wirkung zum 30.09.2017)

## Gruppenabschluss

Anlage: Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss

- Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Wien, Lassallestraße KG  
(Gemäß Handelsregistereintragung vom 04.10.2012 ist die Firma erloschen.)
- Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom –  
(Abschluss der Liquidation im Dezember 2017)
- IBV-Immobilienfonds International 1 USA LP  
(Vollbeendigung der Gesellschaft nach Abschluss der Liquidation im Dezember 2016)
  
- 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 02.04.2012)
  - IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP
  
- Folgende Gesellschaften bilden den IBV Leasing Fonds 1:
  - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG
  - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG
    - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG  
(Abschluss der Liquidation im September 2017)
    - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster  
Karrée“ KG (Abschluss der Liquidation im Juli 2017)

# Informationen

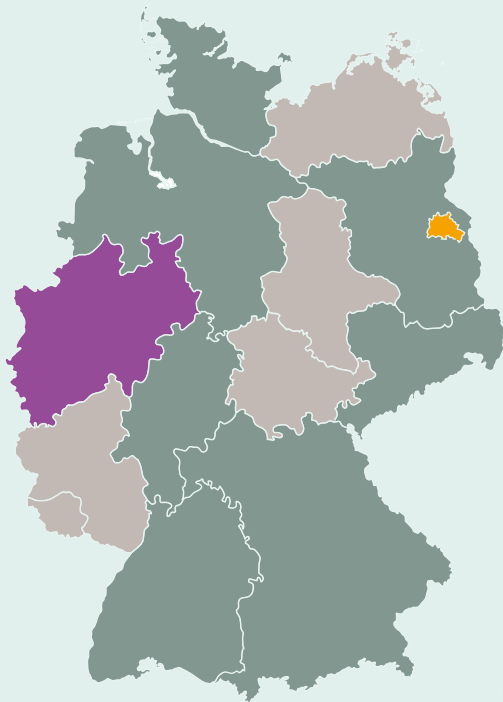
- 60** Portfoliodaten auf einen Blick
- 64** Kontakt und Impressum

# Portfoliodaten auf einen Blick

Grunddaten zum 31.12.2017

Segment/Objekttyp	Einzel- objekte	Miet- einheiten	Miet- fläche	Sollmiete		Anteil an der Gesamt- sollmiete
			in Tm²	in Mio. €	in €/m²/Monat	in %
Büro- und Geschäftshaus	8	145	52	9,3	14,88	3,45
Bürogebäude	7	18	67	13,3	16,51	4,90
<b>Büro</b>	<b>15</b>	<b>163</b>	<b>119</b>	<b>22,6</b>	<b>15,79</b>	<b>8,36</b>
Bau- und Gartenmarkt	18	30	163	12,9	6,58	4,76
Einkaufszentrum	10	443	162	18,6	9,56	6,88
Fachmarkt	9	19	71	3,6	4,21	1,32
Fachmarktzentrum	14	131	182	16,8	7,68	6,22
Nahversorgungszentrum	18	115	44	3,7	7,10	1,38
SB-Warenhaus	8	56	71	8,1	9,59	3,01
Supermarkt/Discounter	48	73	52	5,0	7,97	1,85
Verbrauchermarkt	2	5	4	0,5	10,29	0,19
<b>Handel</b>	<b>127</b>	<b>872</b>	<b>750</b>	<b>69,3</b>	<b>7,70</b>	<b>25,60</b>
Ärztelhaus	2	39	9	1,0	8,55	0,36
Autohof/Tankstelle	8	11	58	1,8	2,53	0,65
Betreutes Wohnen	1	1	9	0,6	5,60	0,22
Hotel	16	140	109	15,4	11,76	5,70
Kino-/Freizeitimmobilie	11	117	129	19,9	12,86	7,34
Klinik	2	2	32	8,0	20,93	2,97
Kombiobjekt Senioren	2	217	32	4,3	11,08	1,58
Logistik-/Lagerimmobilie	12	54	217	8,5	3,27	3,14
Produktionsgebäude	1	1	11	0,3	2,66	0,13
Restaurant/Fast Food	7	7	4	1,1	24,53	0,39
Seniorenpflegeheim	1	5	5	0,5	8,05	0,19
<b>Spezial</b>	<b>63</b>	<b>594</b>	<b>615</b>	<b>61,3</b>	<b>8,31</b>	<b>22,67</b>
Mietwohnanlage	52	14.575	924	68,3	6,15	25,24
Wohn- und Geschäftshaus	7	838	78	5,6	5,95	2,07
<b>Wohnen</b>	<b>59</b>	<b>15.413</b>	<b>1.003</b>	<b>73,9</b>	<b>6,14</b>	<b>27,31</b>
Apartmentanlage	30	6.699	265	43,4	13,64	16,06
<b>Apartment</b>	<b>30</b>	<b>6.699</b>	<b>265</b>	<b>43,4</b>	<b>13,64</b>	<b>16,06</b>
<b>Gesamtergebnis 24 Fonds</b>	<b>294</b>	<b>23.741</b>	<b>2.752</b>	<b>270,5</b>	<b>8,19</b>	<b>100,00</b>

## Wertentwicklung: Wertzuwachs um 4,5%



Fair Value nach Regionen (ohne US-Immobilie)	Fair Value in Mio. €	Anteil am Portfolio	Zahl der Objekte
Baden-Württemberg	133	4,3%	14
Bayern	158	5,2%	17
Berlin	1.650	55,2%	93
Brandenburg	111	3,7%	13
Bremen	43	1,4%	3
Hamburg	78	2,7%	3
Hessen	91	3,0%	11
Mecklenburg-Vorpommern	28	1,0%	6
Niedersachsen	101	3,4%	35
Nordrhein-Westfalen	246	8,2%	37
Rheinland-Pfalz	64	2,1%	12
Saarland	9	0,3%	1
Sachsen	99	3,3%	22
Sachsen-Anhalt	26	0,8%	9
Schleswig-Holstein	126	4,3%	10
Thüringen	27	1,0%	7
<b>Gesamt</b>	<b>2.989</b>	<b>100,0%</b>	<b>293</b>

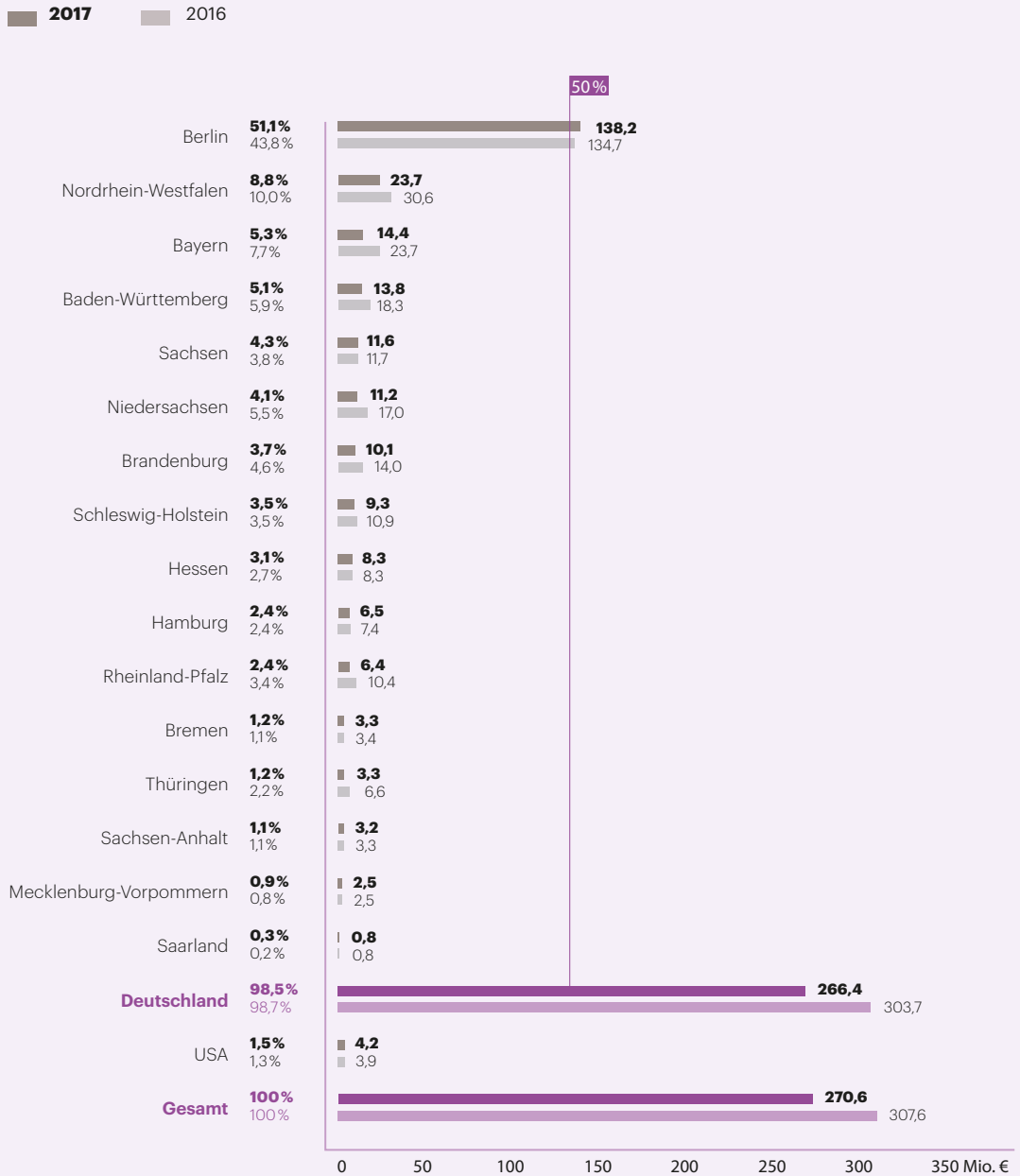
Anteil am Fair Value (in %)

■ >10   
 ■ >5 bis 10   
 ■ >1 bis 5   
 ■ 0 bis 1

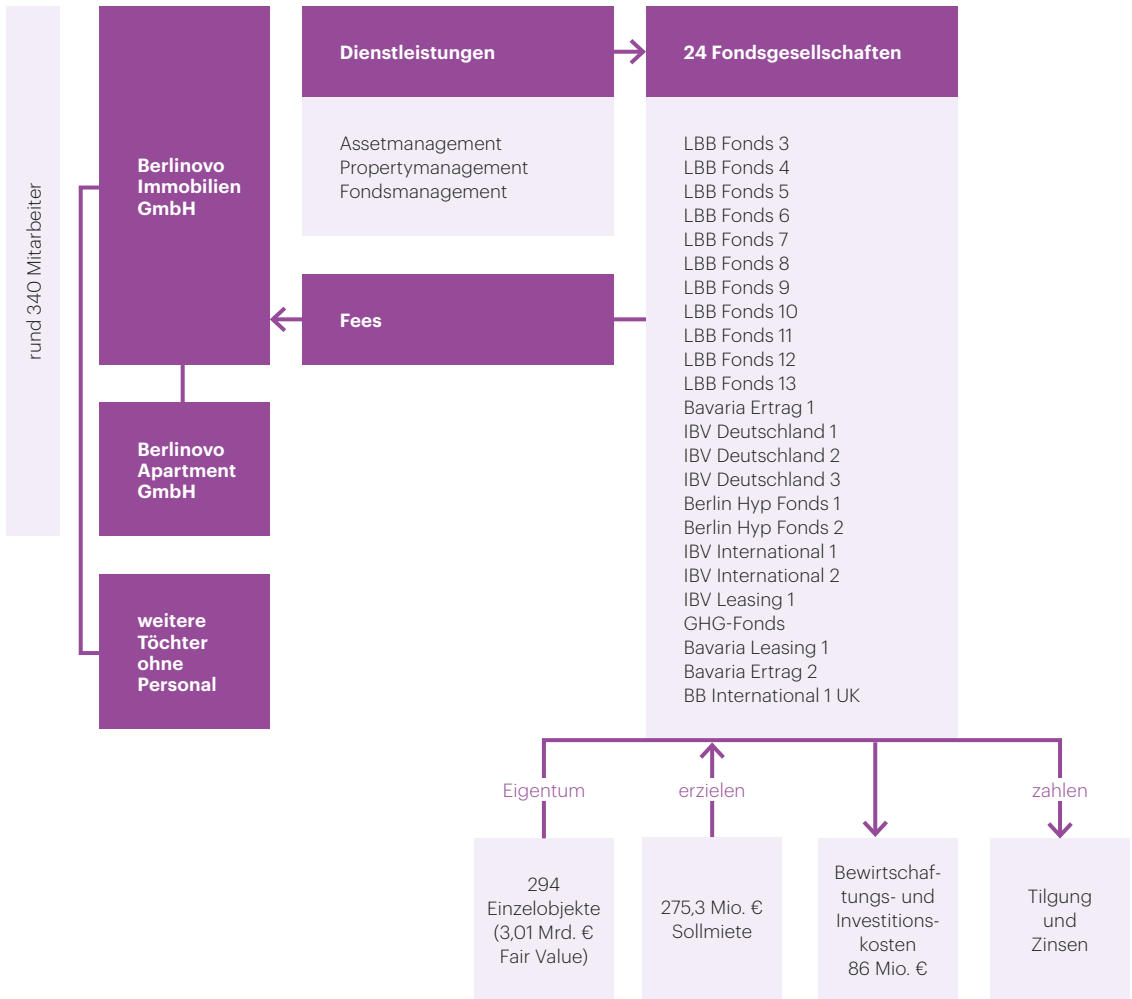
Entwicklung der Fair Value	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung	
in Mio. €				
			<b>absolut</b>	<b>relativ</b>
Wohnen	1.151,4	1.080,3	71,1	6,6%
Apartment	221,4	194,0	27,3	14,1%
Spezial	644,6	633,0	11,6	1,8%
Büro	290,3	278,0	12,2	4,4%
Handel	681,5	669,8	11,7	1,7%
<b>Summe Deutschland</b>	<b>2.989,1</b>	<b>2.855,2</b>	<b>134,0</b>	<b>4,7%</b>
Ausland	21,1	25,5	-4,4	-17,4%
<b>Gesamt</b>	<b>3.010,2</b>	<b>2.880,7</b>	<b>129,6</b>	<b>4,5%</b>

# Sollmieten: Berlin überschreitet im Anteil die 50%-Marke

Sollmiete nach Regionen zum 31.12.2017



# Bewirtschaftung über 24 Fonds: 99,5% im Eigentum des Landes Berlin



# Kontakt und Impressum

## Kontakt

### **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**

Hallesches Ufer 74–76  
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200

F +49 30 25441-1222

welcome@berlinovo.de

www.berlinovo.de

## Impressum

Herausgeber:

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Konzept, Text, Gestaltung, Produktion:

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie:

Titel: Getty Images

U2: Catrin Bach, Berlin

S. 03: Getty Images, Bild im Klapper: Manuel Frauendorf, skyfilmberlin

S. 07: Getty Images, Bild im Klapper: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

S. 11: Getty Images, Bild im Klapper: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

S. 15: Getty Images, Bild im Klapper: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

S. 19: Getty Images, Bild im Klapper: Manuel Frauendorf, skyfilmberlin

S. 14–17: Catrin Bach, Berlin

S. 18: Dittmer

Stand: Juni 2018

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

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



