

Geschäftsbericht 2014

Die Kräfte konzentrieren



Kennzahlen (31.12.2014)

Unternehmen	
Bilanzsumme	827,04 Mio. €
Gesamtleistung	194,09 Mio. €
Eigenkapital	295,19 Mio. €
Jahresüberschuss	44,06 Mio. €
Mitarbeiter	ca. 350
Portfolio*	
Einzelobjekte	433
Mieteinheiten	29.350
Gewerbe	2.650
Wohnen	19.700
Apartment	7.000
Mietfläche	3,60 Mio. m ²
Gewerbe	2,10 Mio. m ²
Wohnen	1,23 Mio. m ²
Apartment	0,27 Mio. m ²
Mietvolumen	337,3 Mio. €

* Portfoliozahlen 01.01.2015

Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI)*

	2013	2014
Sollmiete	390,7 Mio. €	375,4 Mio. €
abzgl. u. a.		
– Bewirtschaftungskosten	–68,2 Mio. €	–67,9 Mio. €
– Investitionen	–66,1 Mio. €	–42,0 Mio. €
NOI	248,8 Mio. €	259,3 Mio. €

Immobilienwert (Fair Value)*

	2013	2014
Anzahl Objekte	440 ¹	440
Fair Value	3,42 Mrd. €	3,45 Mrd. €

¹ exklusive Verkaufsobjekte 2014

Loan to Value (LTV)*

	2013	2014
Finanzierungen	3,46 Mrd. €	2,84 Mrd. €
LTV	92%	82%

Eigenkapitalquote (EK-Quote)

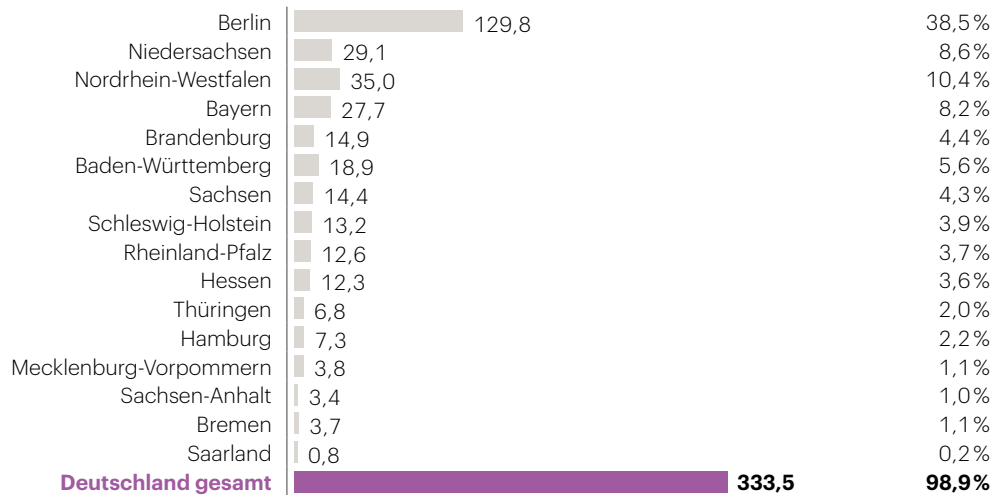
	2013	2014
EK-Quote berlinovo **	38,7%	35,7%
EK-Quote berlinovo und 24 Fonds*	20,7%	28,0%

* **berlinovo** und 24 Rückkauffonds

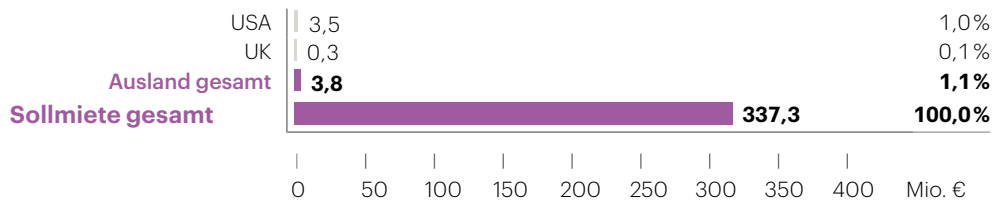
** **berlinovo**-Konzern

Portfoliosplit*

Portfoliosplit nach Bundesländern (Sollmiete), Stand: 01.01.2015



Portfoliosplit Ausland, Stand: 01.01.2015



Total Return 2014*, Stand: 01.01.2015

	berlinovo	German Property Index (GPI)
Wertänderungsrendite	4,8%	4,1%
Netto-Cashflow-Rendite	6,8%	6,2%
Total Return (Gesamtrendite)	11,6%	10,3%

* berlinovo-Konzern und 24 Rückkauffonds

Gesamtportfolio der berlinovo 01.01.2015 (24 Fonds)

Segment/Objektyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche Tm ²	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete %
				T€	€/m ² /Monat	
Büro- und Geschäftshaus	8	222	54	8.575	13,26	2,5
Bürogebäude	9	29	85	14.474	14,14	4,3
Büro	17	251	139	23.049	13,80	6,8
Bau- und Gartenmarkt	20	45	176	15.509	7,34	4,6
Einkaufszentrum	12	533	202	20.867	8,59	6,2
Fachmarkt	10	23	68	3.751	4,59	1,1
Fachmarktzentrum	27	165	278	24.253	7,27	7,2
Nahversorgungszentrum	27	181	73	5.645	6,46	1,7
SB-Warenhaus	9	57	73	8.875	10,09	2,6
Supermarkt/Discounter	91	160	100	9.446	7,89	2,8
Verbrauchermarkt	5	10	10	1.013	8,53	0,3
Handel	201	1.174	981	89.358	7,59	26,5
Ärztehaus	3	47	13	1.265	8,12	0,4
Autohof/ Tankstelle	12	21	61	2.028	2,76	0,6
Betreutes Wohnen	2	166	16	1.331	6,90	0,4
Hotel	21	153	151	21.376	11,81	6,3
Kino/Freizeitimmobilie	12	120	135	19.376	12,00	5,7
Klinik	2	2	32	8.027	20,90	2,4
Kombiobjekt Senioren	14	404	116	16.101	11,57	4,8
Logistik-/Lagerimmobilie	21	77	288	11.673	3,38	3,5
Produktionsgebäude	1	3	11	342	2,66	0,1
Restaurant/Fast Food	8	8	4	1.177	24,68	0,3
Seniorenpflegeheim	19	33	107	17.148	13,29	5,1
Spezial	115	1.034	934	99.843	8,91	29,6
Mietwohnanlage	60	17.830	1.112	73.897	5,54	21,9
Wohn- und Geschäftshaus	9	1.884	154	9.531	5,16	2,8
Wohnen	69	19.714	1.266	83.428	5,49	24,7
Apartmentanlage	31	7.180	286	41.652	12,15	12,3
Apartment	31	7.180	286	41.652	12,15	12,3
Gesamtergebnis 24 Fonds	433	29.353	3.605	337.330	7,80	100,0

Geschäftsbericht 2014

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2014



UNSER GESCHÄFTSBERICHT IST JETZT INTERAKTIV

Technologisch ist er immer auf dem neuesten Stand. Mithilfe der App **berlinovo2look** können Sie auch interaktive Elemente des Geschäftsberichtes nutzen. Die App ist sowohl für das Betriebssystem iOS als auch für Android anwendbar.

So leicht funktioniert es:



1. Bitte laden Sie die App **berlinovo2look** aus dem App-Store oder von Google-Play herunter.



2. Sie können jetzt die gekennzeichneten Abbildungen mit Ihrem Smartphone scannen.



3. Mit der Play-Taste können Sie sich die dargestellten Videos direkt auf Ihrem Smartphone anschauen.



GESCHÄFTSBERICHT 2014

Inhaltsübersicht

- 6 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 8 Vorwort der Geschäftsführung

- 12 Stark durch unternehmerische Konzentration
- 14 Solides Portfolio, stabiler Cashflow
- 16 Neues entsteht in Berlin
- 18 **berlinovo:** Berlins starke Vermietermarke
- 20 Ein attraktiver Arbeitgeber
- 21 Konsequent und engagiert für Berlin

KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

- 26 Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht
- 51 Bericht des Aufsichtsrates
- 56 Konzernbilanz
- 58 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 59 Konzernanhang
- 81 Bericht zum BCGK

- 88 Impressum



Kräfte muss
man konzentrieren.

Wir konzentrieren uns
auf Berlin.

VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN





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



Sehr geehrte Damen und Herren,

der **berlinovo** ist es in den vergangenen Jahren gelungen, ursprüngliche Problemimmobilien, die ein Risiko für das Land Berlin darstellten, in eine echte Erfolgsgeschichte zu verwandeln. Über diese konsequente Neuausrichtung freue ich mich sehr.

Auch 2014 ist die Verschuldung der Immobilien erneut gesenkt worden. Der Landesanteil an den Fonds wurde weiter gesteigert. Dank der zügigen Konzentration des Geschäfts auf Berlin kann wieder in die Stadt investiert werden, denn der Verkauf von Objekten im In- und Ausland hat der **berlinovo** zusätzliche Einnahmen beschert, die sie für kluge Investitionen in die Zukunft des Landes Berlin nutzt. Beispielhaft sei hier der Bau von 2.500 Studentenapartments genannt – ein wichtiger Schritt

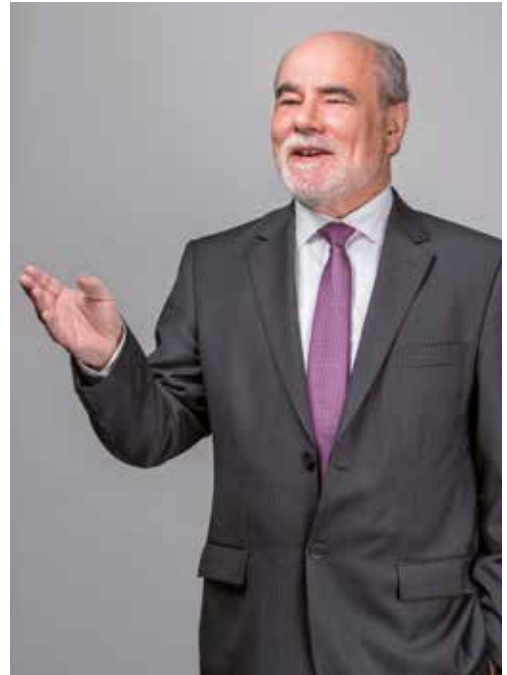
für die wachsende Stadt Berlin, die dringend preiswerten neuen Wohnraum für Studierende benötigt.

Bei den engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der **berlinovo** sowie der Geschäftsführung bedanke ich mich im Namen aller Aufsichtsratsmitglieder für die guten Ergebnisse im Jahr 2014. Wir sind zuversichtlich, dass die **berlinovo** mit der eingeschlagenen Strategie auf einem sehr guten Weg ist.

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



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



▲ Dr. Herbert Hirschler
Kaufmännischer Geschäftsführer

DER EIGENEN STÄRKE VERTRAUEN

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Strategie des Rückzugs aus der Fläche und aus risikobehafteten Assets bei gleichzeitiger Konzentration auf Berlin verfolgen wir konsequent seit 2012. Sie lässt sich deutlich und unmissverständlich auf den Punkt bringen: in Berlin, für Berlin, mit Berlin. In dieser Strategie sind drei grundlegende Aspekte enthalten.

„In Berlin“ bedeutet eine klare regionale Fokussierung und Konzentration der wesentlichen Geschäftsaktivitäten der **berlinovo**. In Berlin ist der Hauptsitz des Unternehmens.

Hier liegen historisch die Wurzeln und natürlich auch die Zukunft der **berlinovo**. Regionale Marktdurchdringung und die Kenntnis des wirtschaftlichen Umfelds erlauben die Teilhabe an der positiven Entwicklung auf dem Berliner Immobilienmarkt. Alle für die **berlinovo** relevanten Indikatoren wie Wertzuwachs, geringer Leerstand und hohe Mieterzufriedenheit entwickeln sich in Berlin überdurchschnittlich positiv. Auch das Umfeld stimmt: Im Jahr 2014 haben sich sowohl die Nachfrage als auch die Wertsteigerung von Immobilienobjekten in Berlin im direkten bundesweiten Vergleich deutlich gesteigert. Der Berliner Immobilienmarkt gehört mittlerweile zu den attraktivsten in ganz Europa.

Berlin ist unsere ureigene Stärke; dies belegen eindrucksvoll die regionale Bündelung und die geschäftliche Konzentration der **berlinovo**.

„Für Berlin“ ist mehr als nur ein Bekenntnis zum Hauptstandort der **berlinovo**. Als Landesunternehmen sehen wir uns auch in der Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern Berlins. Der Anteil der landeseigenen Fondsanteile liegt mittlerweile bei 99,4 %. Die Entschuldung des Immobilienportfolios der Fonds verläuft planmäßig. Die **berlinovo** ist, wie auch schon in den vergangenen Jahren, ein profitables Unternehmen. Das Bewirtschaftungsergebnis der 24 Fonds nach Zinsen konnte trotz fortgesetzter Objektverkäufe gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden und lag bei 165 Mio. €.

Besonders erfolgreich verlief im Jahr 2014 das Projekt Phönix, mit dem der überwiegende Teil der Mietwohnungen außerhalb Berlins an ein Konsortium unter der Führung der Westgrund AG verkauft wurde. Mit den deutlich über dem Mindestverkaufspreis liegenden Mehrerlösen aus diesem Geschäft und den ebenfalls über dem Plan liegenden äußerst profitablen Verkäufen von Auslandsobjekten konnte die Eigenkapitalgrundlage für Neuinvestitionen in Berlin gelegt werden.

Wirtschaftlicher Erfolg – hiervon sind wir überzeugt – impliziert gesellschaftliche Verpflichtung. Die Mieten der **berlinovo**, dies gilt insbesondere für die Wohnungsmieten, sind moderat und sozial ausgewogen. Unser Wohnungsangebot ist im umfassenden Sinne

fair. Der wichtigste gesellschaftliche Indikator für wirtschaftlichen Erfolg ist die Bereitschaft, auch in sozialen Kategorien zu denken und zu handeln. Damit will die **berlinovo** durchaus auch Vorbild in der Hauptstadt sein.

„Mit Berlin“ ist Ausdruck unserer Fähigkeit, erfolgreiche Trends in der Hauptstadt frühzeitig aufzugreifen und von ihnen nachhaltig zu profitieren. Dazu gehört in erster Linie das Apartmentgeschäft, auch 2014 ein wichtiger Erlösbringer des Unternehmens. Die Zukunftsinvestitionen der **berlinovo** bilden die aktuellen, empirisch belegten Bedürfnisse des Marktes nach bezahlbarem Wohnraum ab. Hierzu gehören nach unserer Überzeugung insbesondere auch bezahlbare Wohnangebote für Studenten in der Bildungsmetropole Berlin, die, gemessen am Bundesdurchschnitt, in diesem Sektor unterversorgt ist.

Von Berlin werden auch in Zukunft wichtige Impulse und Innovationen ausgehen. Als ein führender Immobilienanbieter in Berlin sind wir in der Lage, diese Trends und ihre Potenziale frühzeitig zu erkennen und auszuschöpfen.

Unser Engagement in Berlin endet nicht an den Toren unserer Immobilien. Die **berlinovo** fördert zum Beispiel Sportinitiativen für Kinder in ganz Berlin. Wir verstehen dies als selbstverständlichen Ausdruck unserer Verbundenheit mit Berlin und seinen Menschen.



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



Dr. Herbert Hirschler
Kaufmännischer Geschäftsführer



Fairness beginnt
beim **Wohnen.**
Unsere Mieter wissen
das **zu schätzen.**

Stark durch unternehmerische Konzentration

Als ein führendes Immobilienunternehmen des Landes Berlin ist die **berlinovo** ein besonders sensibler Indikator für wirtschaftliche Veränderungen. Umso erfreulicher ist es, für das gesamte Portfolio im Jahr 2014 erneut einen leichten Wertzuwachs von 1,0% feststellen zu können. Die Entwicklung des Fair Value in den einzelnen Segmenten bestätigt dabei die strategische Ausrichtung des Unternehmens mit seiner erklärten Konzentration auf Berlin.

Während das Wohnportfolio einen Wertzuwachs von 8,0% verzeichnete und das ausschließlich in Berlin befindliche Apartmentportfolio sogar um 10,5% im Wert stieg, waren die Büroimmobilien im Durchschnitt wertstabil. Standortbedingte schwierige Nachvermietungsperspektiven bei einigen Handelsobjekten führten in diesem Segment zu einem Wertrückgang von 3,8%. Gesetzgeberische Eingriffe in einigen Bundesländern bezüglich der Ausstattungsstandards von Senioren- und Pflegeimmobilien haben wegen der damit verbundenen Investitionsanforderungen in diesem Segment ebenfalls zu einem leichten Wertabschlag geführt. Positiver Werttreiber waren damit die dauerhaft im Bestand bleibenden Berliner Objekte. Die **berlinovo** profitierte von einem moderaten Wirtschaftswachstum und einer überproportional starken Nachfrage nach Immobilien in ganz Deutschland.

In einem Satz: Das vergangene Geschäftsjahr ist für die **berlinovo** erfolgreich verlaufen. Einige Kernaussagen werden dies verdeutlichen.

Wegen der hohen Nachfrage in Berlin ist im Berliner Wohnangebot der **berlinovo** de facto Vollvermietung bei zugleich sehr geringer Fluktuation zu verzeichnen. Im Gewerbeportfolio gelang es, durch massiv verstärkte Akquisitionsbemühungen bei den Top-50-Leerstandsflächen eine Reduktion um 63.000 m² zu

erreichen. Auch die 2014 fertiggestellte Projektentwicklung in Kaiserslautern konnte wie erwartet voll vermietet werden.

Insgesamt – auf das Baualter der Objekte bezogen – geringer Leerstand von bundesweit 6,1% und sichere, langfristige Mieterträge schaffen eine solide Erlösgrundlage für die **berlinovo**.

Für das Jahr 2014 ergab sich daraus ein Bewirtschaftungsergebnis nach Zinsen von 165,2 Mio. €. Die aus der geschilderten Wertentwicklung resultierende Wertänderungsrendite von 4,8% und die Netto-Cashflow-Rendite von 6,8% ergeben für das Portfolio einen Total Return von 11,6%, mit dem die **berlinovo** besser abschneidet als der German Property Index mit einem Total Return von 10,3% im Jahr 2014.

Die Entschuldung des Portfolios durch Regel- und Sondertilgungen schreitet kontinuierlich voran und liegt – gemessen an der Ausgangssituation vor acht Jahren – mittlerweile bei erfreulichen 82% LTV. Ziel bleibt eine marktübliche Verschuldung von 50 bis 60%, die im Zeitraum von 2020 bis 2022 erreicht werden soll.

Die komplexe und ehemals unübersichtliche Struktur der Immobilienfonds, noch vor wenigen Jahren ein Risiko für das Gesamtunternehmen, ist deutlich gestrafft. Mittelfristig, bis 2020, wird die Zahl der Fonds- und Objektgesellschaften auf unter 50 reduziert, langfristig verbleiben nur noch wenige Fondsgesellschaften für das Bestandsportfolio der **berlinovo**. Reduktion von Komplexität – dies äußert sich konkret in der strukturellen Verschlankeung des Immobilienportfolios, im systematischen Abbau von Risiken, durch ein vereinfachtes Garantienmanagement sowie durch eine ressourcenoptimierte Reorganisation des Unternehmens.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir die Strategie der Desinvestition in der Fläche

konsequent weiterverfolgt. An erster Stelle zu nennen ist dabei das Projekt Phönix. Mit dem Kaufvertrag vom Juli 2014 wurden im Ergebnis 54 Einzelobjekte mit 13.400 Mietwohnungen außerhalb Berlins an ein von der Westgrund AG geführtes Konsortium zum Preis von 406 Mio. € verkauft. Die Abwicklung der einzelnen Tranchen erfolgt vertragsgemäß und wird zum Ende 2015 vollständig abgeschlossen sein. Der Erfolg der Transaktion zeigt, dass das Angebot genau im richtigen Zeitpunkt erfolgte, nachdem sich das Marktinteresse von ursprünglich überwiegend gesuchten A-Städten auf die ebenfalls lukrativen B-Städte verschoben hatte.

Daneben konnten im Jahr 2014 35 weitere Inlandsobjekte mit einem Verkaufserlös von insgesamt 38,6 Mio. € veräußert werden. Vier Auslandsobjekte im angelsächsischen Raum (zwei in den USA, zwei im UK) wurden für 130,3 Mio. € verkauft.

Aus den Verkaufserlösen konnten sämtliche Darlehen getilgt und bestehende Garantieverpflichtungen abgelöst werden. Zugleich konnte ein substanzieller Mehrerlös erwirtschaftet werden, der vor allem aus dem Erfolg des Phönix-Projekts und der äußerst profitablen Vermarktung der beiden Büroobjekte in London herrührte. Damit ergeben sich Freiräume für anspruchsvolle Neukonzepte, die zukünftige demografische Entwicklungen abbilden und antizipieren. Hierzu gehören beispielsweise Investitionen in Studentenapartments am Wissens- und Bildungsstandort Berlin. Hier sieht die **berlinovo** interessante Wachstumschancen für sich.

Im Bereich Apartments spielt der berufsbedingte Gesellschaftstrend zu mobilem Wohnen deutlich zugunsten der **berlinovo**. Entsprechend hoch ist die Auslastung der überaus profitablen Berliner Apartments.

Durch die Verkäufe im Jahr 2014 war die kumulierte Jahresmiete aller Immobilienobjekte mit 375 Mio. € gegenüber 390 Mio. € im Vorjahr – verkaufsbedingt – leicht rückläufig.

In einem sich leicht abkühlenden Wirtschaftsklima, bei niedrigen Zinsen und einer risikoaversen ökonomischen Grundstimmung hat sich die **berlinovo** 2014 gut am Markt behauptet. Wichtiger als die kurzfristigen Erfolge ist jedoch die kontinuierliche Umsetzung der Strategie, die wir 2014 gehalten haben und 2015 konsequent weiterverfolgen: Konzentration auf die wesentlichen Geschäftsfelder, in denen wir Sicherheit haben und unsere Stärken umsetzen können.



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

Solides Portfolio, stabiler Cashflow

Auf dem Berliner Immobilienmarkt verfügt die **berlinovo** über eine traditionell starke Position. Wohnimmobilien sowie Apartments bilden die zwei wichtigsten Ertragssäulen; ausgewählte Büro- und Spezialimmobilien ergänzen das Angebot in Berlin.

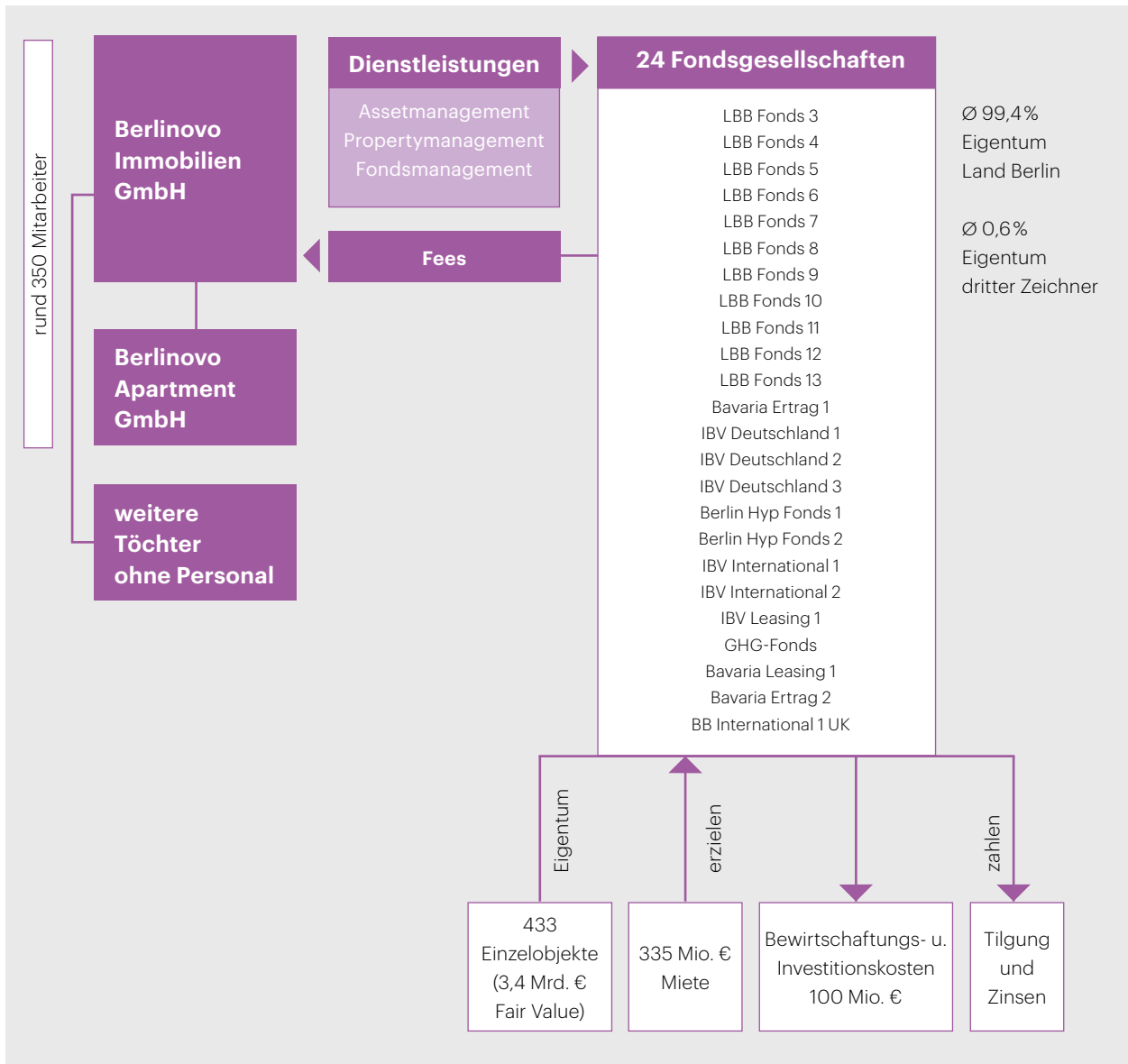
Dies verhält sich bundesweit in den nächsten Jahren noch umgekehrt. Das Portfolio gewerblicher Immobilien wie Handel, Spezial und Büro ist in der Fläche breit gefächert. In den prosperierenden Wirtschaftsregionen um Hamburg, in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz ist die **berlinovo** mit attraktiven Gewerbeimmobilien in guten Mikrolagen vertreten. Hier erweist sich die regionale Streuung durchaus auch als robuste Standortstärke. Das macht uns flexibel und bietet zusätzliche Freiräume. Unsere innovativen Verwaltungs- und Steuerungstools setzen nicht nur im Berliner Immobilienmarkt Maßstäbe für Datenqualität und -wiedergabe zur erfolgreichen Verwaltung von Immobilien.

Die **berlinovo** ist eine etablierte Immobilienmarke in Deutschland und hat sich eine respektable Reputation erarbeitet. Kontinuität und Berechenbarkeit gegenüber Eigentümern, Partnern, Banken, Mitarbeitern und Kunden sind wesentliche Bedingungen für diese starke Markenpräsenz.

Für die **berlinovo** sind Seriosität, Transparenz und Fairness Ausdruck unternehmerischer Verlässlichkeit. Mit dieser offen kommunizierten Grundhaltung ist es uns gelungen, über mehrere Jahre hinweg überdurchschnittliche Wirtschaftsergebnisse in einem heterogenen Marktumfeld zu erzielen. Geradlinigkeit betrachten wir als die optimale Verbindung zwischen Unternehmen, Partnern und Öffentlichkeit. Diese Strategie der transparenten Kontinuität, die Teil unserer Unternehmenskultur geworden ist, hat sich in den vielfältigsten Situationen bewährt.



Der Immobiliendienstleister **berlinovo** und 24 Fonds



Neues entsteht in Berlin

Die **berlinovo** investiert. Insbesondere im Kernmarkt Berlin setzen wir sichtbare Zeichen einer gesellschaftlich orientierten Wohnungspolitik, die auf demografischen Faktoren aufbaut. Über 160.000 Studierende leben und wohnen in Berlin. Daher wollen wir ab 2015 ein umfangreiches Wohnprojekt umsetzen, das gerade auch auf studentische Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Bis 2020 sollen insgesamt 2.500 Studentenapartments entstehen. Während die Nachfrage nach hochpreisigen Wohnangeboten durch andere Anbieter weitgehend beantwortet wird, hat sich die **berlinovo** das Ziel gesetzt, ein einfaches und zugleich attraktives Angebot für die weniger zahlungskräftigen Studierenden zu schaffen. Die Herausforderung liegt darin, durch kostengünstige modulare Bauweise, kluge Finanzierung und insbesondere durch ein effizientes Betreibermodell einen attraktiven Mietpreis anzubieten, der nachhaltig die Vermietung der neuen Objekte sichert. Dabei setzen wir vor allem auf die langjährige Erfahrung der Berlinovo Apartment GmbH, die die neuen Apartments

zusätzlich zu den bestehenden 7.000 bewirtschaften wird.

Die Planungen sind in einem fortgeschrittenen Stadium, erste geeignete Grundstücke wurden in Lichtenberg und Pankow identifiziert. Nun folgt die zügige Realisierung.

Schon heute ist die **berlinovo** im Segment Wohnimmobilien einer der führenden Anbieter in Berlin. Das Wohnangebot der **berlinovo** spiegelt die spezifische Bevölkerungsentwicklung und regionale sozioökonomische Faktoren in der Hauptstadt wider. Die **berlinovo** ist ein verlässlicher Vermieter und bietet bezahlbaren Wohnraum in attraktiven Lagen für Auszubildende, Studenten, Familien, Singles und Senioren.

Bundesweit breit aufgestellt, in Berlin auf einzelne Segmente stark fokussiert: So ergibt sich für die **berlinovo** ein klares strategisches Profil – nach innen und außen.



▲ Architektorentwurf Studentenapartments



Die Segmente der **berlinovo** in Berlin



- Büro
- Spezial
- Wohnen
- Apartment

berlinovo: Berlins starke Vermietermarke

Mit 14.000 Berliner Mietwohnungen und 7.000 Apartments für das Segment „Wohnen auf Zeit“ ist die **berlinovo** ein wichtiger Baustein auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Nahbarkeit und Nachhaltigkeit zeichnen die Kommunikation der **berlinovo** aus. Der direkte Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern ist von großer Wichtigkeit, um auch mittel- und langfristig die für die **berlinovo** spezifische überdurchschnittliche Mieterzufriedenheit und geringe Wechselbereitschaft zu erhalten. 2014 wurden daher weitere kommunikative Maßnahmen ergriffen, um Kontakt- und Servicequalität auf bereits hohem Niveau zu stärken und auszubauen. Dies betrifft insbesondere die Kommunikation über elektronische Kanäle.

Das digitale Mietermagazin DER FAIRBERLINER wurde im vergangenen Geschäftsjahr entwickelt und publiziert. Als Online-Paper konzipiert, ist das Mietermagazin mit zahlreichen Informationsangeboten und unterhaltsamen Reportagen über das Wohnen schon nach wenigen Ausgaben zu einem zentralen, zeitgemäßen Instrument der Unternehmenskommunikation geworden.

DER FAIRBERLINER informiert zudem über einzelne Serviceangebote wie die erleichterte

Überprüfung der Betriebskostenabrechnung, die – bundesweit einmalig – online für jeden einzelnen Mieter einsehbar ist.

Im neuen Geschäftsjahr werden wir die Ansprechbarkeit der **berlinovo** in den Wohngebieten stärken. Personelle Ressourcen, die durch den Verkauf der Phönix-Objekte frei geworden sind, werden genutzt, um die bisherige Vermietung durch Makler in Zukunft in Eigenvermietung der Wohnungen zu verändern. Die Erreichbarkeit der Ansprechpartner vor Ort wird durch neue FAIRcenter und FAIRpoints erhöht.

Dieser kontinuierliche und offene Dialog ist für die **berlinovo** ein wesentliches Element einer transparenten Kommunikationskultur.

Dies zeigt sich auch in der Kampagnenkommunikation der **berlinovo**. Mit frischen Motiven in den unverkennbaren Farben der **berlinovo** setzen wir unübersehbare Akzente und platzieren unsere Botschaften prominent in der lokalen Öffentlichkeit: Verlässlichkeit, Fairness und Orientierung an den Bedürfnissen der Menschen.





▲ Mietermagazin der **berlinovo**



▲ Motive City-Light-Poster



▼ Kampagne **berlinovo** Apartment



Ein attraktiver Arbeitgeber

Als landeseigenes Unternehmen bietet die **berlinovo** auch ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen attraktiven Arbeitsplatz. Das erfolgreiche Management eines anspruchsvollen Immobilienportfolios verlangt eingespielte Teams, spezifisches Know-how und die Bereitschaft, eigenes Wissen weiterzugeben. Diese Fähigkeiten und Kompetenzen werden in regelmäßigen internen und externen Fortbildungen geschult. Sport und Freizeitaktivitäten werden durch das unternehmensinterne **aktinovo**-Programm großzügig unterstützt.

Menschen unterschiedlichster Herkunft arbeiten bei der **berlinovo**. Weltoffenheit, Toleranz und zwischenmenschlicher Respekt sind selbstverständlich Teil unserer Unternehmenskultur. Diversität ist nur möglich in der Anerkennung der Unterschiede. Als erfolgreiches Wirtschaftsunternehmen mit über 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen wir nicht außerhalb, sondern inmitten der Gesellschaft.

Zu diesem Selbst- und Werteverständnis gehört auch die Förderung von Frauen. Die Frauenbeauftragte der **berlinovo** berichtet direkt an die Geschäftsführung. Nur durch eine gezielte Förderung kann es gelingen, eine faire Frauenquote in Unternehmen zu erreichen. Landeseigene Unternehmen stehen besonders in der Verantwortung.

Unternehmensintern pflegt die **berlinovo** eine transparente und offene Kommunikationskultur. Auch hierarchische Strukturen müssen ergebnisoffene Dialoge zulassen, um funktional zu bleiben. Davon sind wir überzeugt.



Konsequent und engagiert für Berlin

Die Immobilien der **berlinovo** sind integraler Bestandteil des Berliner Stadtbildes. In den zentralen Bezirken Berlins wie Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf ist die **berlinovo** ebenso präsent wie in den peripheren Wohnlagen. Bei allen lokalen Unterschieden gibt es dennoch eine wesentliche Konstante: das zivilgesellschaftliche Engagement für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt, das sich nicht auf die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbeimmobilien beschränkt. Dieses Engagement resultiert aus dem Selbstverständnis des Unternehmens, wirtschaftlich zu agieren und zugleich soziale Verantwortung zu übernehmen.



Deshalb fördert die **berlinovo** direkt vor Ort, in den Berliner Kiezen, Gemeinschaftssinn und Zusammengehörigkeitsgefühl, Toleranz und Integrationsfähigkeit. Auf diese Weise trägt auch die **berlinovo** dazu bei, soziales Miteinander in Berlin aktiv zu leben.



Die **berlinovo** ist Sponsor der Bambini-Laufserie und Jugendpartner von ALBA Berlin. Förderung des Sports im jugendlichen Alter ist besonders wichtig. Denn auch die kommende Generation soll fit sein – und bleiben.



Berlin

wächst weiter.

Wir haben den passenden

Wohnraum

dafür.



KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2014

(Auszug)



Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014
bis zum 31. Dezember 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

Geschäftsmodell

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo**“) 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 30 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 24 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. An diesen sogenannten Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,4%.

Das Immobilienportfolio der Rückkauffonds umfasst am 31.12.2014 eine vermietbare Fläche von rund 3,6 Mio. m² bzw. 440 Einzelobjekte mit rund 29.400 Mieteinheiten und einer jährlichen Sollmiete von 340 Mio. € (Vorjahr: 389 Mio. €). Darin enthalten sind Wohn-, Handels-, Büro- und Spezialimmobilien. Hiervon sind 13.800 Wohnungen sowie 7.000 Apartments in Berlin gelegen.

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

Daneben wickelt **berlinovo** für ihre Tochtergesellschaften LPFV und IBG die mit den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse ab, die aus der Risikoübernahme des Landes Berlin hinsichtlich in der Vergan-

genheit von der Bankgesellschaft Berlin AG eingegangener Verpflichtungen gegenüber den von ihr aufgelegten Fonds resultieren.

Der von **berlinovo** bewirtschaftete Immobilienbestand der Fonds ist nach Art und Lage der Objekte noch stark diversifiziert. Im Interesse des Landes Berlin verfolgt **berlinovo** die Strategie, das Immobilienengagement in Zukunft stark auf Berlin auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessive Verkäufe ausländischer sowie ausgewählter inländischer Immobilien außerhalb Berlins. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt 82 Objekte im Inland und vier im Ausland veräußert. Darunter befanden sich 2014 rund 10.500 Einheiten eines außerhalb Berlins gelegenen Wohnportfolios („Phönix-Portfolio“) von insgesamt über 13.000 Einheiten. Für das Jahr 2015 und Folgejahre sind weitere Immobilienverkäufe geplant.

Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2014 umfasste der **berlinovo**-Konzern neben der Berlinovo GmbH die folgenden Gesellschaften (alle mit Sitz in Berlin):

- Berlinovo Apartment GmbH (bis 15. April 2014: ARWOBAU GmbH)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (BAVARIA)

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV)
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin (Bavaria PE)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L. (BIH GEG)

Neben diesen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält **berlinovo** mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 26 (im Vorjahr 30) Gesellschaften, bei denen es sich zum Teil um zur Abwicklung vorgesehene Gesellschaften handelt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

An 113 (im Vorjahr 114) Fonds- und deren Beteiligungsgesellschaften sind Tochtergesellschaften von **berlinovo** in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 100 Gesellschaften die 24 Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31.12.2014 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 99,4 % beteiligt ist. Eine Einbeziehung in den Konzernabschluss von **berlinovo** erfolgt nicht, da die Anteilsmehrheiten an diesen Gesellschaften nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Konzerns stehen, sondern treuhänderisch für das Land Berlin gehalten werden.

Geschäftstätigkeit

In der **berlinovo**, die 2012 durch Umfirmierung aus dem BIH-Konzern („Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin“) hervorging, 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 **berlinovo** und den Gesellschaften Berlinovo Apartment, LPFV,



IBV, IBG und BAVARIA bestehen Gewinnabführungsverträge.

Im Fokus von **berlinovo** steht zum einen die Wertstabilisierung und -steigerung des verwalteten Immobilienbestands. Sie bewirtschaftet und managt derzeit, neben dem Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds, den Bestand von weiteren sechs geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstigen Eigentümern. Sie erbringt dabei ein breites Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der bundesweit rund 30.000 Wohn- und Gewerbeimmobilien erfolgt durch ein auf Assetklassen spezialisiertes Asset- und Propertymanagement (einschließlich Vermietung und WEG-Verwaltung).

Darüber hinaus rückt aufgrund der strategischen Neuausrichtung zunehmend die Vorbereitung und Abwicklung von Immobilienverkäufen in den Vordergrund. Daneben sind die Umsetzung und die effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Realisierung wertsteigernder Investitionen von hoher Bedeutung.

berlinovo 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 31.12.2014 betreut sie 30 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,6 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3,2 Mrd. €. Zum 31.12.2014 werden rund 77.000 Zeichnungen von rund 7.800 Zeichnern betreut. Von diesen sind 857 an Rückkauf- und 7.009 an Drittfonds beteiligt.

Die **Berlinovo Apartment** bewirtschaftet vor allem rund 7.000 in Berlin gelegene möblierte Apartments verschiedener Kategorien. Die Objekte werden im Rahmen langfristiger Generalmietverträge von diversen Fondsgesellschaften gemietet. Die Gesellschaft ist in diesem Zusammenhang durch einen Freistellungsvertrag mit der IBG von sämtlichen Risiken aus den bis zum 31.12.2000 geschlossenen Generalmietverträgen freigestellt.

Die **IBG** fungiert als Garantin im Hinblick auf die Garantien, mit denen die Fondsgesellschaften bei Vertrieb ausgestattet wurden. Sie übernimmt das Vertragsmanagement und die Abwicklung der verbliebenen Verpflichtungen.

Die **LPFV** ist Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der nunmehr von **berlinovo** verwalteten Immobilien und Fondsanteile. Sie hat diese Risiken im Jahr 2000 von der IBG bzw. deren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften mit schuldrechtlicher Wirkung, jedoch ohne Berührung des Außenverhältnisses, übernommen. Sie weist in ihrer Bilanz 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 der LPFV vom Land abgetreten wurden, erfüllt.

Für die **BAVARIA**, die sich bereits in Liquidation befand, wurde der Liquidationsstatus im Vorjahr wieder aufgehoben. Die Gesellschaft wickelt überwiegend das ihr verbliebene Gewährleistungsvolumen aus ehemaligen Bauträger-, Immobilienentwicklungs- bzw. Generalübernehmer-Aktivitäten ab. Zum 31.12.2014 liegt das Gewährleistungsrisiko bei ca. 14,1 Mio. € (im Vorjahr 12,1 Mio. €).

Rechtsbeziehungen zum Land Berlin

Die Aktivitäten von **berlinovo** 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.

berlinovo (damals BIH) und ihre Tochtergesellschaften übernahmen in der Folge die Bewirtschaftung der Fondsimmobilen, 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 16.04.2002 („DetV“) ab.

Diese unmittelbare Übernahme der Risiken durch das Land wurde mit der am 20.12.2012 abgeschlossenen „Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo-Gruppe“ („**Neuordnungsvereinbarung**“) aufgehoben. Damit wurde die Gruppe in die wirtschaftliche Selbstständigkeit überführt: Das Land Berlin leistete eine Einmalzahlung und trat sämtliche bestehenden und zukünftigen laufenden Ausschüttungen aus den im Rahmen verschiedener Programme sukzessive erworbenen Fondsanteilen an die LPFV ab.

Die Neuordnungsvereinbarung ermöglicht **berlinovo**, die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit den übernommenen Risi-



ken und Garantien selbstständig neu zu ordnen, in effiziente und einheitliche Strukturen zu überführen und sich auf die Bewirtschaftung und Optimierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaften zu fokussieren.

Die Finanzierung der Garantieverpflichtungen erfolgt weiterhin über die Tochtergesellschaft LPFV, der die Ausschüttungsansprüche aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen zustehen. Sie ist im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung gegen Insolvenzrisiken abgesichert. Diese Absicherung umfasst die Gewährleistung einer bestimmten Mindestliquidität sowie die Absicherung von Verpflichtungen aus Garantiezusagen gegenüber Fondsgesellschaften. Im Gegenzug ist die LPFV 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. **berlinovo** wird die LPFV hierbei unterstützen.

Strategische Ziele

berlinovo verfolgt konsequent die Neuausrichtung des Immobilienportfolios der Rückkauffonds. Damit verbunden ist einerseits der

Rückzug aus dem Ausland und aus Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive sowie aus stärker risikobehafteten Assetklassen. Andererseits sollen gezielte Reinvestitionen – mit dem Fokus auf Wohnimmobilien – in den prosperierenden Standort Berlin erfolgen. Damit einhergehend treibt **berlinovo** auch die Bestandsoptimierung bei Gewerbeimmobilien voran, bei denen vor allem Büro- und Handelsimmobilien in wertstabilen Städten und Regionen zur Cashflowstabilisierung beitragen sollen.

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

2. Wirtschaftsbericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einem überraschend guten Start im ersten Quartal 2014 hat die deutsche Konjunktur im weiteren Verlauf des Jahres leichte Dämpfer erhalten. Ursächlich hierfür waren sowohl der Außenhandel als auch die Bruttoanlageinvestitionen. Der normalerweise robuste Außenhandel stand zunehmend unter geopolitischem Druck: Neben den Risiken im Euroraum sorgten der anhaltende Konflikt zwischen Russland und der Ukraine und die damit verbundenen Handelssanktionen sowie weitere geopolitische Krisen für Verunsicherung. Hinzu kam die allgemein ungünstige wirtschaftliche Entwicklung in großen Mitgliedstaaten des Euroraums. Positive Effekte ergaben sich dagegen aus dem von einer geringen Inflationsrate gestützten privaten Konsum, dem anhaltend hohen Beschäftigungsniveau sowie dem weiterhin niedrigen Zinsniveau. Im Vergleich zu den zwei Vorjahren ist die Inflationsrate mit 0,9% deutlich geringer. Der private Konsum verzeichnet einen deutlichen Anstieg um 0,8%; die Arbeitslosenquote lag mit 6,7% im Jahresdurchschnitt 2014 rund 0,2 Prozentpunkte unter der des Jahres 2013.

Insgesamt konnte 2014 ein Wachstum des deutschen Bruttoinlandsproduktes von 1,5% erreicht werden. Damit wächst Deutschland weiterhin stärker als andere Länder des Euroraums.

Branchenbezogenes Umfeld – Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Die nach wie vor starke wirtschaftliche Stellung Deutschlands in Europa beflügelte, in Verbindung mit den anhaltend niedrigen Zinsen, erneut den einheimischen Immobilienmarkt. Der massive Mangel an Anlagealternativen im derzeitigen Niedrigzinsumfeld führte, in Kombination mit den weiterhin sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, zu einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens auf dem Investmentmarkt für

Gewerbeimmobilien. Das Volumen stieg von 30,7 Mrd. € im Jahr 2013 um rund ein Drittel auf ca. 40,5 Mrd. €.

Trotz zunehmender Risikobereitschaft halten die finanzierenden Banken und Investoren an ihren Präferenzen in Bezug auf die Objekt- und Lagequalität fest. Die Nachfrage nach Core-Immobilien in den Metropolregionen ist ungebrochen, dies gilt auch für „B-Lagen“. Durch den bei den Investoren herrschenden Anlagedruck geraten neben den als sicher geltenden Büro- und Wohnimmobilieninvestments zunehmend auch Handels- und Logistikkimmobilien in den Fokus. Auch hier wurden 2014 erneut größere Volumina als im Vorjahr gehandelt, sodass sich der Druck auf die Renditen weiter erhöhte.

Wohnimmobilien

Das Jahr 2014 war von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten und Metropolen geprägt, einhergehend mit deutlichen Steigerungen der Miet- und Kaufpreise sowie zunehmender Flächenknappheit. Strukturschwache und ländliche Regionen verzeichneten demgegenüber eine rückläufige Entwicklung. Die Umsatzzahlen der im Jahr 2014 gehandelten Wohnungsportfolien belegen jedoch insgesamt die anhaltende Attraktivität dieser Anlageklasse. So wurden 2014 im Rahmen von Portfolio-transaktionen rund 218.000 Wohneinheiten gehandelt. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rund 12,9 Mrd. €.

Insbesondere der Berliner Wohnungsmarkt mit seinem stetigen Bevölkerungszuwachs profitierte von dieser Marktentwicklung. Die Verknappung des Wohnraums führte zu steigenden Mieten und Preisen, auch wenn der Anstieg 2014 deutlich geringer ausfiel als in den Vorjahren. Die Neuvertragsmieten stiegen um 6,6% und erreichten durchschnittlich rund 8,55 €/m². Überdurchschnittliche Preisanstiege verzeichneten vor allem die Bezirke Mitte, Lichtenberg und Neukölln. Die

mittlerweile angelaufene Neubautätigkeit kann den anhaltenden Nachfrageüberhang angesichts eines geschätzten Neubaubedarfs von jährlich mehr als 16.000 Wohneinheiten nicht merklich verringern.

Apartments

Vor allem aufgrund der zunehmenden Mobilität der Bevölkerung hat sich das Segment „Wohnen auf Zeit“ zu einer Branche mit hohem Potenzial entwickelt. Aktuelle Studien zeigen für Deutschland ein Potenzial von knapp 28,3 Mio. Übernachtungen von Mitarbeitern in- und ausländischer Unternehmen in Apartments pro Jahr auf. Derzeit beträgt die Zahl jedoch nur gut 5,6 Mio. Die durchschnittliche Auslastung der rund 20.000 Mikroapartments in Deutschland beträgt rund 77%. Gerade Berlin zieht eine große Zahl von unterschiedlichen Nachfragegruppen, wie beispielsweise Arbeitspendler, Berufseinsteiger, Praktikanten, Studenten und Freiberufler, an. Diese suchen erfahrungsgemäß zunächst flexible Wohnformen, bevorzugt möblierte Apartments im Zentrum von Berlin, aber auch solche in Stadtrandlagen mit guter Verkehrsanbindung. Auch die generell angespannte Marktsituation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, hier insbesondere bei den kleinen Wohnungen, trägt zu der erfreulichen Entwicklung im Apartmentbereich bei.

Büroimmobilien

Im abgelaufenen Jahr zeigten sich am Büromarkt sehr unterschiedliche Trends für den Vermietungs- und den Investmentmarkt. Der Vermietungsmarkt verzeichnete 2014 gegenüber dem Vorjahr eine leichte Abkühlung. Diese beruhte vor allem auf einer verschlechterten Einschätzung der konjunkturellen Entwicklung und führte dazu, dass Anmietungsentscheidungen ausgesetzt wurden. Positiv wirkte dagegen die anhaltend gute Lage auf dem Arbeitsmarkt, sodass sich insgesamt ein moderater Abbau von Leerständen ergab. Messbare Steigerungen lassen sich jedoch fast ausschließlich bei Neubauten in sehr guten Lagen erkennen. Die Nachfrage nach Investments in Büroimmobilien ist dagegen weiter-

hin ungebrochen. Das Investitionsvolumen betrug rund 17,0 Mrd. € und machte ca. 43,0% des Gesamtvolumens gewerblicher Immobilieninvestments aus, wobei Nebenlagen wenig zu dieser Entwicklung beitrugen.

Handelsimmobilien

Das Handelssegment verzeichnete 2014 eine positive Entwicklung. Deutschlandweit wurden rund 582.400 m² neu vermietet. Der Großteil der Anmietungen erfolgte – bedingt durch die weitere Verstärkung des Onlinehandels und neue Citykonzepte großer Handelsketten (z. B. von IKEA oder dem Dänischen Bettenlager) – überwiegend in zentralen Lagen größerer Städte.

Das Investitionsvolumen in Bezug auf Handelsimmobilien stieg vor allem aufgrund der weiterhin starken Nachfrage ausländischer Kapitalanleger gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund 6,0% auf 9,2 Mrd. € an. Getrieben vom Verdrängungsprozess an Topstandorten im Core-Segment, wichen Investoren vermehrt auf Regionalzentren und B-Städte aus. Gleichzeitig wuchs der Anteil der Portfoliokäufe von Fachmärkten/Fachmarktzentren sowie Supermärkten/Discountern auf einen Anteil von 41% der Transaktionen im Einzelhandelssegment. Dies entspricht einem Volumen von rund 3,8 Mrd. €. Die parallel stattfindende Verlagerung der Investmentaktivitäten sowohl auf Nebenlagen als auch auf Fachmärkte und Supermärkte/Discountern zeigt die zunehmende Risikobereitschaft der Investoren.

Spezialimmobilien

Das Segment Spezialimmobilien umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Objekttypen, wobei vor allem Logistik- und Seniorenimmobilien sowie Hotels derzeit im Fokus der Investoren stehen.

Der deutsche **Logistikmarkt** entwickelte sich insbesondere durch die weitere Stärkung des Onlinehandels sehr positiv. Hierzu haben auch Standortfaktoren wie beispielsweise die geografische Lage Deutschlands in Mitteleuropa und das umfangreiche Straßen- und

Schiennetz beigetragen. Bezogen auf Vermietungen, ergab sich für den deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt ein Umsatzvolumen von rund 5,2 Mio. m², das fast 25 % über dem 10-Jahres-Durchschnitt lag. Auch für – vor allem institutionelle – Investoren sind Logistikimmobilien zunehmend attraktiv, da sie im Vergleich zu anderen Assetklassen höhere risikoabhängige Renditen bieten. 2014 wurden rund 3,6 Mrd. € bzw. 57 % mehr als im Vorjahr investiert. Die Nachfrage konzentrierte sich dabei auf sehr große Distributionshallen mit Flächen von mehr als 50.000 m² und guter Autobahnanbindung.

Die anhaltend hohe Attraktivität von Deutschland als Reiseziel für Touristen aus aller Welt spiegelt sich in der positiven Entwicklung des **Hotelmarktes** wider. Das Umsatzvolumen der Übernachtungen in Hotels und Pensionen betrug 2013 insgesamt rund 412,0 Mio. €, die Hotelauslastung stieg parallel um 1,0 % auf knapp 67,0 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich dagegen lediglich um 0,7 %. Auch 2014 fiel der Zuwachs des Ertrags pro verfügbares Zimmer (RevPAR) mit 1,7 % niedrig aus. Erkennbar sind anhaltende Investitionsmaßnahmen, die 2014 vor allem Modernisierungsmaßnahmen und Ersatzbeschaffungen betrafen. Wichtiger Impulsgeber hierfür war neben dem niedrigen Zinsniveau immer noch die Senkung der Umsatzsteuer auf Übernachtungsleistungen. Das zunehmende Interesse von Investoren an Hotelimmobilien kommt in der Steigerung des Investmentumsatzes um 82 % gegenüber 2013 auf rund 3,1 Mrd. € zum Ausdruck. Der Handel mit Hotelobjekten wurde im Wesentlichen von Portfoliotransaktionen und Umsätzen in der Risikoklasse „Value Added“ getrieben. Bevorzugte Investitionsstandorte waren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Bedingt durch die demografische Entwicklung in Deutschland, wird im Bereich der **Senioren- und Pflegeimmobilien** selbst bei zurückhaltender Betrachtung von einer Zunahme der Nachfrage nach Pflegeplätzen von ca. 25 % in den kommenden zehn Jahren ausgegangen. Dies entspricht rund 350.000

zusätzlichen Plätzen. Gleichzeitig werden in diesem Zeitraum ca. 20 % der bestehenden Pflegeplätze erneuerungsbedürftig sein bzw. könnten durch gesetzliche Vorgaben einiger Bundesländer hinsichtlich der Umwandlung von Doppel- in Einzelzimmer ab 2016 entfallen. Da sich die Renditen für Pflegeheime je nach Lage und Qualität der Objekte und Betreiber zwischen 5,6 % und 7,0 % bewegen, steigen die Transaktionszahlen in diesem Nischensegment trotz des beschränkten Investorenkreises kontinuierlich an. 2014 wurden Objekte mit einem Volumen von rund 811 Mio. € gehandelt, was einer Steigerung von rund 25,0 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Beliebte sind vor allem moderne Objekte mit 80 bis 150 Pflegeplätzen und Double- bzw. Triple-Net-Mietverträgen mit Laufzeiten von 20 bis 25 Jahren.

Ergebnisbeiträge und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Tätigkeitsfelder von **berlinovo** umfassen im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsmanagement und -geschäftsführung. Daneben betreibt die Gesellschaft das Management und die Abwicklung bestehender Garantieverhältnisse, den Rückkauf und die treuhänderische Verwaltung von Fondsanteilen sowie die Abwicklung von Gewährleistungs- und sonstigen Risiken.

Die Qualität und der Erfolg der von **berlinovo** erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst unmittelbar in den Ergebnissen der Fonds- und Objektgesellschaften nieder. Mittelbar beeinflussen die Fondsergebnisse die finanzielle Ausstattung des Konzerns jedoch maßgeblich, da die Ausschüttungen der Fondsgesellschaften **berlinovo** bzw. ihrer Tochter LPFV zustehen und die wesentliche Finanzierungsquelle des Konzerns darstellen.

Auf das Jahresergebnis von **berlinovo** wirken sich die Ergebnisse der Fonds jedoch nur mittelbar über die von Konzerngesellschaften gehaltenen Beteiligungen aus. Vor allem die Tochtergesellschaften IBG und IBV halten Anteile an den Fondsgesellschaften. Den Fonds geschuldete Garantieleistungen beeinflussen

das Konzernergebnis dagegen nicht, da in gleicher Höhe Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin aktiviert werden. Diese Ansprüche werden durch die an **berlinovo** abgetretenen Fondsausschüttungen beglichen. Auch negative Bewirtschaftungsergebnisse von Konzerngesellschaften aus generalangemieteten, garantiebehafteten Objekten werden auf diese Weise neutralisiert. Diese Abschirmung ist, abgesehen von einer Insolvenz- sowie Liquiditätsabsicherung, grundsätzlich auf den Betrag beschränkt, den **berlinovo** bei Abschluss der Neuordnungsvereinbarung für die Erfüllung von Garantieverpflichtungen bereits erhalten hat sowie aus den Fondsausschüttungen erhalten wird.

Dass **berlinovo** durch eine effektive Bewirtschaftung der garantiebehafteten Immobilien

dazu beiträgt, die aus Garantieverpflichtungen zu erbringenden Leistungen zu reduzieren, lässt sich an den folgenden **Leistungsindikatoren** erkennen:

Vermietung

Im Jahr 2014 wurde weiterhin ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement betrieben und der Verkauf von Leerstandsobjekten forciert. Damit ist es **berlinovo** gelungen, die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil zu halten.

Die Leerstandsmietenquote über alle Immobilienklassen veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Entwicklung der Leerstandsmietenquote	2014	2013
	%	%
Wohnen	5,3	6,1
Apartment	17,2	16,3
Spezial	2,7	3,2
Büro	2,3	2,6
Handel	6,5	4,2
Gesamt	6,1	5,7

Zur Festigung der Vermietungsstände haben vor allem die Aktivitäten im Teilportfolio Wohnen beigetragen. Die Leerstandsquote konnte von 6,1% im Jahr 2013 auf 5,3% 2014 gesenkt werden. Durch die Bereinigung des Bestands im Zuge der Veräußerung eines großen Wohnungsportfolios außerhalb Berlins („Phönix-Transaktion“) und weitere Mietvertragsabschlüsse zu marktüblichen Konditionen konnten deutliche Verbesserungen erzielt werden. Auch im Bereich der Gewerbeimmobilien wurde mit Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen von insgesamt rund 215 Tm² Mietfläche (ca. 13,9 Mio. € Jahresmiete) ein gutes Ergebnis erzielt. Hierzu hat z. B. die nach erfolgreicher Umsetzung eines neuen technischen Gesamtkonzepts realisierte größte Einzelvermietung

einer seit längerem leer stehenden Logistikimmobilie in Hilden mit insgesamt ca. 17.800 m² im vierten Quartal beigetragen.

Im Handelsbereich wirken Entwicklungen der Vorjahre, insbesondere die Insolvenzen großer Handelsmieter (Max Bahr, Praktiker), weiterhin negativ auf die Leerstandsmietenquote (4,2%, im Vorjahr 6,5%) ein. Intensive Vermietungsaktivitäten haben mittlerweile zu konkreten Interessenbekundungen aus unterschiedlichen Branchen geführt, jedoch sind erfolgreiche Vertragsabschlüsse an langwierige Klärungen bezüglich Bau- und Nutzungsrechten sowie an die Umsetzung technischer Anforderungen der Mieter geknüpft.

Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm wurde von **berlinovo** 2014 weiter forciert. Es zielt auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte durch geeignete wertschöpfende Maßnahmen sowie die Beseitigung von Instandhaltungstau ab. Zu den größeren Projekten zählten der erste Bauabschnitt der Fenster- und Fassaden-sanierung eines Apartmenthauses in Berlin-Neukölln, die Fertigstellung der grundlegenden Modernisierung von 69 Apartments eines Apartmenthauses in Steglitz sowie die Schadstoffsanierung von rund 355 Apartments. Darüber hinaus konnten ein Neubau des Fachmarktzentrum Kaiserslautern und die Revitalisierung eines SB-Warenhauses in Paderborn erfolgreich abgeschlossen sowie die bauliche Neukonzeption eines Bau- und Gartenmarktes in Kassel-Lohfelden initiiert werden.

Die Aufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 24 Rückkauffonds lagen im Jahr 2014 insgesamt bei rund 16,60 €/m² (2013: 19,20 €/m²).

Daneben wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder diverse Maßnahmen zur Kostenoptimierung eingeleitet. Eine wesentliche Maßnahme betraf die Bündelung von Facilitydienstleistungen für einen Großteil des Gewerbeimmobilienportfolios.

Diese Maßnahme dient der Optimierung des Propertymanagements sowohl im Hinblick auf eine hohe und einheitliche Qualität der Dienstleistungen als auch im Hinblick auf Kostenoptimierung und -transparenz (z. B. effiziente Steuerung durch einheitliches Reporting). Aufgrund der breiten Streuung des Gewerbeportfolios waren bisher zahlreiche regionale Anbieter von Facilitymanagementleistungen aufwendig zu überwachen und zu koordinieren.

Ferner wurde 2014 zur Senkung der Energiekosten des Apartmentbestandes die Beleuchtung auf LED-Technik umgestellt. Hieraus wird jährlich ein Einsparpotenzial in sechsstelliger Höhe erzielt. Darüber hinaus trägt diese Maßnahme dazu bei, den CO₂-Ausstoß der Objekte zu verringern. Im Zuge der turnusmäßigen Überprüfung aller Wärmelieferverträge konnten die jeweiligen Anschlusswerte erneut gesenkt werden. Auch hieraus ergeben sich zukünftig geringere Bewirtschaftungskosten in jährlich sechsstelliger Höhe.

Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Entsprechend ihrer Strategie der Konzentration auf den Kernmarkt Berlin sowie auf Handel und Büro an ausgewählten deutschen Standorten betreibt **berlinovo** aktiv die Bereinigung des Portfolios der Fondsgesellschaften. In diesem Zusammenhang wurden 2014, begünstigt durch die positive Marktentwicklung, zahlreiche Immobilien veräußert.

Entwicklung der Verkehrswerte in Mio. €	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Wohnen	1.111,1	1.028,6	82,5	8,0
Apartment	138,0	124,8	13,2	10,5
Spezial	1.026,3	1.050,9	-24,6	-2,3
Büro	298,3	299,7	-1,4	-0,5
Handel	881,3	916,3	-35,1	-3,8
Gesamt	3.454,9	3.420,4	34,6	1,0

Durch die positive Marktentwicklung in den Segmenten Wohnen und Apartment erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandsportfolios zum 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahr um 1,0 %.

Nach dem Verkauf des sogenannten Phönix-Portfolios liegen rund 88 % der Wohnmietfleichen der Fonds in Berlin. Die Apartments befinden sich ausschließlich in der deutschen Hauptstadt. Dementsprechend spiegelt die Entwicklung der Verkehrswerte der Segmente Wohnen (+8,0%) und Apartments (+10,5%) sowohl die hohe Nachfrage nach Investments am Standort Berlin als auch den Anstieg der Marktmieten und den Rückgang der Leerstandsquoten wider.

Die Verkehrswerte des sehr heterogenen Segments Spezialimmobilien waren 2014 rückläufig. Dies ist im Wesentlichen auf die Änderungen der gesetzlichen Anforderungen an Seniorenpflegeheime in drei Bundesländern zurückzuführen. Hiermit verbunden sind – bei der Bewertung berücksichtigte – Aufwendungen für Umbaumaßnahmen bzw. Belegungsänderungen (Reduzierung von Pflegeplätzen) und entsprechend zu erwartende Mietreduzierungen. Die Werte der Logistik-, Lager- und Produktionsimmobilien sowie der Kinos und Hotels verhielten sich dagegen weitgehend wertstabil.

Trotz leicht positiver Marktentwicklungen im Bürosegment schlagen sich die kürzeren Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge in einem marginalen Wertrückgang von 0,5% nieder.

Auch das Segment Handel verzeichnet eine moderate Abwertung der Verkehrswerte von 3,8% gegenüber dem Vorjahr. Die Gründe liegen u. a. in den kürzeren Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge und vielfach schwierigen Nachvermietungsprospektiven. Hinzu kommen zum Teil schwache Bewirtschaftungsergebnisse aus kleinteiligen Immobilien mit teilweise veralteten Flächenkonzepten sowie die Folgewirkungen der Insolvenz eines Ankermieters im Jahr 2013.

Veräußerung von Objekten

Einen wesentlichen Anteil an der Reduzierung des Immobilienbestands, der von **berlinovo** für die 24 Rückkauffonds bewirtschaftet wird, hat die Veräußerung des auf 35 Städte in acht Bundesländern verteilten „Phönix“-Wohnungsportfolios mit ca. 13.100 Einheiten („Phönix-Portfolio“), von denen gut 10.500 im Jahr 2014 übertragen wurden. Hierdurch konnten über alle 2014 übertragenen Objekte Mehrerlöse gegenüber den Verkehrswerten von 2013 von rund 64,9 Mio. € erzielt werden.

Im gewerblichen Bereich sind 2014 insgesamt 35 Inlandsobjekte mit einem kumulierten Verkaufserlös von rund 38,6 Mio. € verkauft worden. Daneben konnten vier Auslandsobjekte in den USA und Großbritannien für umgerechnet 130,3 Mio. € veräußert werden.

Die Veräußerungserlöse aller gewerblichen Objekte lagen 2014 um 68,3 Mio. € über den Verkehrswerten von insgesamt ca. 100,5 Mio. €.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Abwicklung von Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin

Mit der Abwicklung der Garantieverpflichtungen gegenüber den Fonds ist für **berlinovo** ein erheblicher administrativer Aufwand verbunden. Dieser ist mit der vom Land Berlin im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung zugesagten Gesamtfinanzierung der originären Garantieverpflichtungen abgegolten. Daher haben **berlinovo** und einzelne Tochtergesellschaften für den mit der Abwicklung und Überwachung von Liquiditätsmodell und Fondsgarantien einhergehenden administrativen Aufwand bis zum Ende der Garantielaufzeit, zumeist im Jahr 2026, entsprechende Rückstellungen gebildet.

Zum Jahresende 2014 bestehen noch Garantieverpflichtungen gegenüber 17 Fonds, die sich auf knapp 400 Einzelobjekte mit rund 32.500 Mieteinheiten beziehen. Durch die erfolgreiche Veräußerung garantiebehalteter Immobilien konnten im Geschäftsjahr

53 Garantieverträge durch den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen zwischen der IBG und den Fonds beendet werden.

Das Land Berlin strebt im Rahmen von sogenannten Rückkaufprogrammen („FAE-Programme“) den Erwerb sämtlicher Anteile an den 24 Rückkauffonds an. Mit der Abwicklung dieser Programme ist **berlinovo** beauftragt. Die Abwicklung ist für die Gesellschaft grundsätzlich ergebnisneutral, da die anfallenden Kosten jeweils erstattet werden. Im Jahr 2014 konnte die Zahl der verbliebenen Zeichner erfolgreich weiter reduziert werden, sodass das Land Berlin mittlerweile über 99,4 % der Fondsanteile (im Vorjahr 98,8 %) verfügt.

Engagement für Berlin

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

Insbesondere Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen profitieren von dem breiten Wohnangebot. Auszubildende und Studenten finden vor allem über die Tochtergesellschaft **Berlinovo Apartment**, die möblierte Single- und WG-Apartments sowohl in zentralen als auch Stadtrandlagen anbietet, preisgünstigen Wohnraum. Darüber hinaus trägt das Wohnungsangebot der Berlinovo Apartment auch dem demografischen Wandel der Gesellschaft Rechnung. An drei Standorten in Berlin stellt die Berlinovo Apartment moderne Seniorenwohnungen 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.

Darüber hinaus steht die **berlinovo** in regelmäßigem Austausch mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin (LAGeSo), das sie mit Wohnungsangeboten bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewer-

bern unterstützt. Aktuell sind drei Mitarbeiter von **berlinovo** dem LAGeSo bei der Planung und Prüfung von weiteren Unterbringungsmöglichkeiten in Berlin im Rahmen einer Entsendung behilflich.

Gesellschaftliche Verantwortung als fairer Vermieter in Berlin

Auch 2014 war der Markt für Mietwohnungen in Berlin äußerst angespannt; die Nachfrage überstieg deutlich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Die Mieten sind, insbesondere in den nachgefragten Innenstadtlagen, im Vergleich zu 2013 nochmals angestiegen.

Hier setzt **berlinovo** ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter. Die Wohnungsmieten blieben 2014 weitgehend stabil. Einsparungen bei den Nebenkosten konnten durch den Abschluss vorteilhafter Verträge mit den Lieferanten erzielt werden. Dazu gehörte auch der Einkauf von Strom und Gas nach ökologischen Gesichtspunkten; **berlinovo** setzt bei allen Berliner Objekten zur Vermeidung klimaschädlicher CO₂-Emissionen auf die Versorgung mit Grünstrom. Darüber hinaus wurden 2014 alle Apartmenthäuser auf energiesparende Leuchtmittel umgerüstet.

Auch eine hohe Mieterzufriedenheit zählt zum Selbstverständnis von **berlinovo**: Die Hotline für Mieter ist an 365 Tagen im Jahr erreichbar. In drei Servicecentern können Mieter unsere Mitarbeiter direkt ansprechen. Über die **berlinovo**-Mitarbeiterzeitung „Der Fairberliner“ erhalten die Mieter zudem regelmäßig Informationen zu Aktivitäten der Gesellschaft sowie ihres Kiezes.

Zum unternehmerischen und gesellschaftlichen Bekenntnis von **berlinovo** zu Berlin gehören nicht zuletzt die Sponsoringaktivitäten im Jugendbereich. **berlinovo** ist Jugendpartner von ALBA Berlin und unterstützt die Bambini-Laufserie der SCC Events GmbH.

Unsere Mitarbeiter

berlinovo beschäftigt zum 31.12.2014 355 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Davon sind 226 Frauen; dies entspricht einem Anteil von 63,7%. 10,1% unserer Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit; 4,5% aller Beschäftigten haben einen Schwerbehindertenstatus. Die Fluktuationsquote bei **berlinovo** betrug 2014 5,6%.

In der Planung sind regelmäßig neun Stellen für Auszubildende mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor für Immobilienwirtschaft vorgesehen. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert sich **berlinovo** den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Die umfassenden Veränderungen in der Vergangenheit und der damit verbundene Erfolg des Unternehmens konnten u. a. auch durch die Einführung umfangreicher Entwicklungs-

und Förderprogramme erreicht werden, an denen sowohl Mitarbeiter als auch Führungskräfte teilnehmen.

Darüber hinaus fördert **berlinovo** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm „**aktinovo**“. **berlinovo** ist es ein wichtiges Anliegen, die Gesundheit, Leistungsfähigkeit sowie Arbeitszufriedenheit ihrer Mitarbeiter nachhaltig zu fördern. **aktinovo** bietet allen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich mit den Themen Gesundheitsprävention, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung auseinanderzusetzen.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

Die folgende Übersicht zeigt die Ertragslage der Muttergesellschaft **berlinovo**:

berlinovo	2014	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse (inkl. aktivierter Eigenleistungen)	40.833	35.343	5.490
Bestandsveränderungen	-902	958	-1.860
Bezogene Leistungen	-4.689	-5.089	400
Sonstige betriebliche Erträge	8.376	14.566	-6.190
Rohergebnis	43.618	45.778	-2.160
Personalaufwand	-21.996	-21.171	-825
Abschreibungen	-209	-345	136
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.423	-15.300	-11.123
Betriebsergebnis	-5.010	8.962	-13.972
Ergebnis aus Finanzanlagen	2.602	2.595	7
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	52.656	1.777	50.879
Zinsergebnis	-1.488	-1.844	356
Finanzergebnis	53.770	2.528	51.242
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	48.760	11.490	37.270
Außerordentliches Ergebnis	0	-32	32
Ergebnis vor Steuern	48.760	11.458	37.302
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.042	-328	-4.714
Sonstige Steuern	-3	-3	0
Jahresergebnis	43.715	11.127	32.588

berlinovo hat im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von 43,7 Mio. € (im Vorjahr 11,1 Mio. €) erzielt. Hierzu haben vor allem die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften von insgesamt 52,7 Mio. € (im Vorjahr 1,8 Mio. €) erheblich beigetragen.

Das Betriebsergebnis ist dagegen vor allem aufgrund der Erhöhung der Rückstellung für

die Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung mit – 5,0 Mio. € (im Vorjahr 9,0 Mio. €) sowie deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen negativ.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo	2014	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit	17.255	18.264	-1.009	-5,5
aus Geschäftsbesorgung	16.645	16.284	360	2,2
aus anderen Leistungen	6.934	794	6.139	772,8
Summe Umsatzerlöse	40.833	35.343	5.490	15,5

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft von 40,8 Mio. € liegen um knapp 16% über denen des Vorjahres. Dabei sind die Erlöse aus Betreuungstätigkeit und Immobiliendienstleistungen aufgrund der erfolgten Immobilienverkäufe um 5,5% zurückgegangen. Dagegen sind die in den anderen Leistungen enthaltenen Erlöse aus Verkaufsprovisionen im Zusammenhang mit der Veräußerung des Phönix-Portfolios sowie zahlreicher anderer Objekte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6,1 Mio. € angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind dagegen insgesamt um 6,2 Mio. € zurückgegangen. Ursächlich für diese Veränderung ist maßgeblich eine im Vorjahr erfolgte Zuschreibung zu den Anteilen an der Berlinovo Apartment GmbH von 5,5 Mio. €. Während die bezogenen Leistungen vor allem aufgrund rückläufiger Betreuungsleistungen leicht gesunken sind, haben sich die Aufwendungen für Personal um 0,8 Mio. € bzw 3,9% erhöht. Ursächlich für den Anstieg sind die im Vorjahr unterjährig erfolgte Nachbesetzung verschiedener Leistungspositionen sowie Mitte des Jahres 2013 erfolgte Gehaltserhöhungen. Daneben wurden im Geschäftsjahr Leistungsprämien für die erfolgreiche Vorbereitung und Durchführung des Phönix-Portfolio-Verkaufs gewährt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich insgesamt um 11,1 Mio. € auf 26,4 Mio. € erhöht. Hierin wirkt sich wesentlich die im Vergleich zum Vorjahr deutlich höhere Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen von 10,0 Mio. € aus. Diese betrifft die Rückstellung für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Neuordnungsvereinbarung, für die die Gesellschaft keine gesonderte Vergütung erhält. Im Geschäftsjahr wurden die zukünftig anfallenden Kosten neu beurteilt, was im Ergebnis zu einer Zuführung zur Rückstellung geführt hat.

Die rund 53 Mio. € Ergebnisabführung von Tochtergesellschaften resultieren im Wesentlichen aus Gewinnabführungen von insgesamt 82,2 Mio. €, von denen 76,1 Mio. € auf die IBG und die IBV entfallen, sowie aus der Übernahme der Verluste der LPFV von 29,5 Mio. €.

Das Zinsergebnis ist mit rund 1,5 Mio. € negativ. Höhere Zinssätze, vor allem aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen, haben im Geschäftsjahr zwar zu höheren Zinserträgen geführt, die Zinsaufwendungen von insgesamt 6,7 Mio. € sind jedoch stärker angestiegen und liegen um 2,2 Mio. € über dem Vorjahr (4,5 Mio. €). Darin enthalten

sind Zinsen im Zusammenhang mit drohenden Steuernachzahlungen sowie höhere Zinsaufwendungen für Cash-Pool-Einlagen von verbundenen Unternehmen.

Die Gesellschaft weist einen Steueraufwand von insgesamt 5,0 Mio. € aus, der sowohl auf die laufende Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2005 bis 2009 als auch die laufende Besteuerung entfällt. Diese wurde vorsichtigerweise auf Basis der Erkenntnisse aus der Betriebsprüfung berechnet.

Insgesamt ergibt sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von 43,7 Mio. €, der maßgeblich durch nicht zahlungswirksame Zuschreibungen auf Anteile an Fondsgesellschaften bei den Tochtergesellschaften IBG und IBV zustande gekommen ist.

Die Ertragslage des **berlinovo**-Konzerns stellt sich wie folgt dar:

Insgesamt hat der Konzern einen Jahresüberschuss von 44 Mio. € erzielt. Das Ergebnis

berlinovo-Konzern	2014	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	187.758	177.910	9.848	6
Bestandsveränderungen	6.334	4.042	2.292	-57
Bezogene Leistungen	-363.216	-310.732	-52.484	-17
Sonstige betriebliche Erträge	329.550	211.414	118.136	56
Rohergebnis	160.426	82.634	77.792	94
Personalaufwand	-23.630	-23.112	-518	-2
Abschreibungen	-1.361	-1.816	455	25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-62.159	-64.851	2.692	4
Betriebsergebnis	73.276	-7.145	80.421	-1.126
Ergebnis aus Finanzanlagen	3.134	3.700	-566	-15
Zinsergebnis	-19.231	5.498	-24.729	-450
Finanzergebnis	-16.097	9.198	-25.295	-275
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	57.179	2.053	55.126	2.685
Außerordentliches Ergebnis	416	47	369	785
Ergebnis vor Steuern	57.595	2.100	55.495	2.643
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-13.532	-157	-13.375	8.519
Sonstige Steuern	-7	-3	-4	133
Ergebnis nach Steuern	44.056	1.940	42.116	2.171
Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge	0	7.027	-7.027	-100
Jahresergebnis	44.056	8.967	35.089	391

liegt damit um 35 Mio. € über dem des Vorjahrs und wird wesentlich von der positiven Entwicklung der Beteiligungen an Fonds- und Objektgesellschaften und den von diesen im Jahr 2014 erfolgreich realisierten Immobilienverkäufen geprägt. Insgesamt wurden Zuschreibungen um 73 Mio. € vorgenommen,

denen gegenläufige Effekte vor allem aus Zinsen und Steuern gegenüberstanden.

Die Umsatzerlöse im Konzern haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2014	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Mieterträge IBG	104.032	98.274	5.758	5,9
Mieterträge BAp	42.872	42.872	0	0,0
Mieterträge BAVARIA	4.122	6.389	-2.267	-35,5
Objektbetreuung berlinovo	13.207	14.184	-977	-6,9
Fondsgeschäftsführung IBV	13.019	13.483	-464	-3,4
Portfoliomanagement	8.853	795	8.058	1.013,6
Übrige Umsatzerlöse	1.653	1.913	-260	-13,6
Summe Umsatzerlöse	187.758	177.910	9.848	5,5

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen die Bewirtschaftung von Immobilien, die im Rahmen von Garantieverpflichtungen der Konzerngesellschaften, vor allem der IBG, der Berlinovo Apartment GmbH und der BAVARIA, angemietet werden. Soweit die Aufwendungen für Generalmiete und Bewirtschaftung nicht durch die erzielten Endmieten gedeckt werden, werden in Höhe der Differenz grundsätzlich Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin aktiviert. Damit erfolgt die Bewirtschaftung im Rahmen von Generalmietverträgen grundsätzlich ergebnisneutral. Den hierfür angefallenen bezogenen Leistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen stehen korrespondierende Beträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus Mieten haben sich aufgrund von im Geschäftsjahr erfolgten weiteren Überleitungen von mit Mietgarantien versehenen Objekten der Fonds in Generalmietverhältnisse mit der Garantin IBG erhöht. Die Mieterträge der BAVARIA sinken planmäßig aufgrund des Auslaufens von Garantieverträgen; hierdurch können auch die jeweiligen Generalmietverhältnisse beendet werden. Bei den Dienstleistungserlösen zeigen sich die Auswirkungen der 2014 erfolgten Bereinigung des Immobilienportfolios der Fonds. Rückläufigen Betreuungs- und Fondsgeschäftsführungserlösen stehen um 8 Mio. € gestiegene Erlöse aus dem Portfoliomanagement im

Zusammenhang mit den erfolgten Verkäufen gegenüber.

Das Betriebsergebnis ist von -7,1 Mio. € auf 73,3 Mio. € stark angestiegen. Hier wirken sich vor allem die bei den beiden Tochtergesellschaften IBG und IBV erfolgten Zuschreibungen zu den Werten der von ihnen gehaltenen Beteiligungen an Fonds- und Objektgesellschaften um 73,1 Mio. € (im Vorjahr 6,6 Mio. €) aus, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist weiterhin auf die im Zusammenhang mit der Veräußerung garantiebehalteter Fondsimmobilien erfolgte entgeltliche Beendigung von Garantieverträgen in Höhe von 58,2 Mio. € (im Vorjahr 1,2 Mio. €) zurückzuführen. Diesen stehen jedoch bezogene Leistungen in gleicher Höhe gegenüber, sodass das Betriebsergebnis hiervon unberührt bleibt.

Insgesamt sind im Betriebsergebnis 217,4 Mio. € (im Vorjahr 171,4 Mio. €) Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung enthalten, die vor allem aufgrund der Aufhebung von Garantieverträgen für abgehende Objekte um insgesamt 52,2 Mio. € gestiegen sind. Diese Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung neutralisieren korrespondierende Aufwendungen diverser Posten der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Unterdeckungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von nunmehr 62,2 Mio. € haben leicht (um 4,2%) abgenommen.

Das Zinsergebnis des Konzerns ist um 24,7 Mio. € auf – 19,2 Mio. € (im Vorjahr + 5,5 Mio. €) gesunken. Ursächlich hierfür sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Ansprüche gegenüber dem Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 10,5 Mio. €. Diese sind auf der Grundlage der für die nächsten Jahre geplanten Zahlungs- bzw. Ausschüttungszeitpunkte ermittelt worden. Aufgrund der andauernden Stundung von Mietgarantieleistungen an die Fonds sind im Vergleich zum Vorjahr um 6,0 Mio. € höhere Stundungs- und Verzugszinsen von 7,8 Mio. € angefallen. Weitere Zinseffekte ergeben sich

im Zusammenhang mit drohenden Steuernachzahlungen für Vorjahre aus der laufenden Betriebsprüfung. Dagegen stehen 8,0 Mio. € Zinserträge aus Steuererstattungen für Vorjahre.

Die erhebliche Belastung des Ergebnisses durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind maßgeblich auf die derzeit erkennbaren Auswirkungen der Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2005 bis 2009 zurückzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der Muttergesellschaft **berlinovo** stellt sich wie folgt dar:

berlinovo	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	110.533	140.431	-29.898	-21
Übrige Aktiva	498	636	-138	-22
	111.031	141.067	-30.036	-21
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen an verbundene Unternehmen	324.841	126.122	198.719	158
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	52.253	-52.253	-100
Flüssige Mittel	102.848	125.882	-23.034	-18
Übrige Aktiva	16.667	8.060	8.607	107
	444.356	312.317	132.039	42
	555.387	453.384	102.003	22
PASSIVA				
Eigenkapital	158.767	115.053	43.714	38
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	23.688	16.454	7.234	44
Verbindlichkeiten	12.004	12.752	-748	-6
	35.692	29.206	6.486	22
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	13.532	5.110	8.422	165
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	294.542	280.088	14.454	5
Übrige Passiva	52.854	23.927	28.927	121
	360.928	309.125	51.803	17
	555.387	453.384	102.003	22

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 102 Mio. € bzw. 22,5% erhöht.

Einer Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um rund 207 Mio. € steht ein Rückgang der Finanzanlagen um 30 Mio. € sowie der Wertpapiere und der liquiden Mittel um zusammen rund 75 Mio. € gegenüber.

Die Reduzierung der Finanzanlagen betrifft die Ausleihungen an Fondsgesellschaften, die durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen abgebaut wurden.

Innerhalb der Forderungen sind im Wesentlichen die Ansprüche gegenüber verbundenen Unternehmen, die sich mit 324,8 Mio. € mehr als verdoppelt haben, stark gestiegen. Zum einen wirken sich die Ansprüche aus Ergebnisabführungsverträgen mit den Tochtergesellschaften IBG, IBV, BAVARIA und Berlinovo Apartment GmbH von zusammen 82,2 Mio. € aus. Vor allem IBG und IBV haben hohe Jahresüberschüsse vor Gewinnabführung erzielt. Ansprüche gegenüber der LPFV von insgesamt 212 Mio. € resultieren dagegen aus von **berlinovo** als Cash-Pool-Führerin der Gruppe gewährten Darlehen. Diese sind im Geschäftsjahr um 122,9 Mio. € angewachsen.

Der Bestand an Wertpapieren des Umlaufvermögens ist von 52 Mio. € im Vorjahr auf null zurückgegangen; eine Neuanlage frei werdender Mittel in Wertpapiere erfolgt in Anpassung an die geänderte Anlagestrategie nicht mehr.

Das Eigenkapital der Gesellschaft hat sich aufgrund des höheren Bilanzgewinns von 43,7 Mio. € auf 158,8 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 28,6% (im Vorjahr 25,4%).

Auf der Passivseite spiegelt sich die Erhöhung der Bilanzsumme u. a. in den Rückstellungen wider. Sowohl die (unter den kurzfristigen Rückstellungen abgebildeten) Steuerrückstellungen als auch die sonstigen Rückstellungen sind deutlich angestiegen. Die Steuerrückstellungen haben sich vor allem aufgrund der Erkenntnisse aus der laufenden Betriebsprüfung zu ertragssteuerlichen Sachverhalten um 8,9 Mio. € erhöht. Der Anstieg der sonstigen (langfristigen) Rückstellungen um rund 9 Mio. € betrifft vor allem Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Neuordnungsvereinbarung. Der Inanspruchnahme im Geschäftsjahr von 1,4 Mio. € steht eine Zuführung von 10,6 Mio. € gegenüber, die aus der Aktualisierung und Präzisierung der bisherigen Berechnungen resultiert.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten von rund 12 Mio. € handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber fünf Fondsgesellschaften aus abgetretenen Aufwendungsdarlehen der IBB, an deren Rückzahlungen sich **berlinovo** beteiligen muss. Der Rückgang betrifft die planmäßigen Tilgungen des Geschäftsjahrs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Cash-Pooling betreffen vor allem höhere Einlagen der IBG (+ 11,8 Mio. €) sowie der Berlinovo Apartment GmbH (+ 6,6 Mio. €). Die (kurzfristigen) übrigen Passiva sind fast ausschließlich aufgrund der Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber der LPFV aus dem Ergebnisabführungsvertrag gestiegen.

Die Vermögenslage des **berlinovo**-Konzerns zeigt folgendes Bild:

berlinovo-Konzern	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Anteile an verbundenen Unternehmen / Beteiligungen	72.886	45.373	27.513	60,6
Ausleihungen	46.246	76.234	-29.988	-39,3
Ansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung	419.990	260.823	159.167	61,0
Übrige Aktiva	4.968	4.574	394	8,6
	544.090	387.004	157.086	40,6
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen gegen das Land Berlin	14.450	14.148	301	2,1
Beteiligungen des Umlaufvermögens	69.921	42.089	27.833	66,1
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	52.253	-52.253	-100,0
Flüssige Mittel	130.661	152.595	-21.934	-14,4
Übrige Aktiva	67.919	59.670	8.249	13,8
	282.951	320.754	-37.804	-11,8
	827.040	707.758	119.282	16,9
PASSIVA				
Eigenkapital	295.186	251.130	44.056	17,5
Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	22.641	22.641	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	91.057	96.938	-5.881	-6,1
Übrige Verbindlichkeiten	11.406	12.209	-803	-6,6
	102.463	109.147	-6.684	-6,1
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	7.617	7.617	0	0,0
Übrige Rückstellungen	70.562	59.611	10.952	18,4
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	4.153	2.785	1.367	49,1
Übrige Passiva	324.418	254.827	69.591	27,3
	406.750	324.840	81.910	25,2
	827.040	707.758	119.282	16,9

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 119,3 Mio. € erhöht, wobei einem Anstieg des langfristigen Vermögens um 157,1 Mio. € ein Rückgang des kurzfristigen Vermögens von 37,8 Mio. € gegenübersteht.

Das langfristige Vermögen hat insbesondere aufgrund laufender Garantieleistungen an

die Fondsgesellschaften zugenommen. Die Ansprüche gegenüber dem Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung sind insgesamt um 159,2 Mio. € gestiegen (im Vorjahr 160,3 Mio. €). Auch hier wirkt sich die Auflösung von Garantieverträgen aufgrund von Verkäufen mit 58,2 Mio. € erhöhend aus. Gegenläufig wirken im Jahr 2014 Zahlungseingänge

auf die vom Land Berlin abgetretenen Fondsausschüttungen von insgesamt 28,5 Mio. € sowie eine pauschal berechnete Wertberichtigung von 3% auf den Bruttobetrag der Ansprüche, die möglichen Abrechnungsrisiken Rechnung trägt. Darüber hinaus wurden die Ansprüche aufgrund ihrer Unverzinslichkeit über die voraussichtliche Laufzeit abgezinst (– 15,2 Mio. €; im Vorjahr – 4,7 Mio. €).

Bei den Finanzanlagen, die sich insgesamt um 2,5 Mio. € verringert haben, gleichen sich der Anstieg der Beteiligungswerte um 27,5 Mio. € und der Rückgang der Ausleihungen an Fondsgesellschaften weitgehend aus. Bei den Beteiligungen wirken sich Zuschreibungen von insgesamt 35,1 Mio. € aus, denen gegenläufige Effekte, vor allem Abgänge aufgrund von Substanzausschüttungen, gegenüberstehen.

Der Anstieg der Beteiligungen des Umlaufvermögens um 27,8 Mio. € betrifft mit 38,0 Mio. € Zuschreibungen auf Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften. Auch hier wirken sich Substanzausschüttungen gegenläufig aus. Die kurzfristigen Forderungen gegenüber dem Land Berlin, die mit 6,8 Mio. € Ansprüche aus dem FAE-Programm sowie Buchwertgarantien betreffen, sind dagegen annähernd konstant geblieben.

Wertpapiere und flüssige Mittel haben zusammen um 74,2 Mio. € abgenommen. Dies ist vor allem auf die laufend zahlbaren Generalmieten zurückzuführen. Für die gestundeten Mietgarantien führten im Jahr 2014 Stundungs- und Verzugszinsen zu Mittelabflüssen von 22,0 Mio. €.

Auf der Passivseite spiegelt sich die höhere Bilanzsumme im ergebnisbedingt um 44,1 Mio. € gestiegenen Eigenkapital wider. Weiterhin sind die kurzfristigen Rückstellungen um 11 Mio. € angestiegen. Ursächlich sind drohende Steuernachzahlungen aus der laufenden Betriebsprüfung (20,9 Mio. €) sowie verschiedene gegenläufige Effekte aus Auflösungen und Inanspruchnahmen. Die um 69,6 Mio. € gestiegenen übrigen Passiva betreffen hauptsächlich Mietgarantiever-

pflichtungen einschließlich der Ablösebeträge von 58,2 Mio. € aus Verkäufen von Fondsimmobilien, die zur Aufhebung der jeweiligen Garantieverträge führten.

Investitionen

Die Zugänge zum Anlagevermögen (2,0 Mio. €, im Vorjahr 7,4 Mio. €) betreffen vorwiegend Investitionen in Sachanlagen (überwiegend Apartementausstattung). Die Investitionen des Vorjahrs betrafen ein an eine Fondsgesellschaft ausgereichtes Darlehen zur Finanzierung eines Bauvorhabens.

Finanzlage

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, der liquide Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens umfasst, ist von 205 Mio. € auf 131 Mio. € zurückgegangen. Die Reduzierung um 74 Mio. € ist im Wesentlichen auf den negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (– 138 Mio. €) zurückzuführen, in dem sich vor allem im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlte Generalmieten sowie sonstige Garantieleistungen an die Fonds auswirken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (+32 Mio. €) ist aufgrund von Zuflüssen aus dem Abgang von Finanzanlagen (34 Mio. €) positiv. Im Wesentlichen bedingt durch die Einzahlungen aus den vom Land Berlin im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung abgetretenen Fondsausschüttungen ist auch der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (+32 Mio. €) positiv. Die Mittelzuflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit reichen jedoch nicht aus, um die Abflüsse aus der operativen Tätigkeit zu kompensieren.

Cash-Pooling

berlinovo steuert das Liquiditätsmanagement des Konzerns. Zu diesem Zweck hat sie mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften im April 2013 die Vereinbarung zur zentralen Liquiditätssteuerung abgeschlossen, die den früheren Cash-Pool-Vertrag ersetzt hat. Von der Möglichkeit, Entleihungen aus dem Cash-

Pool vorzunehmen, macht **berlinovo** seit 2013 vor allem Gebrauch, um der LPFV Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Die von **berlinovo** und ihren Konzerngesellschaften gemanagten Immobilienfonds und

Objektgesellschaften werden aufgrund ihrer Gesellschafterstruktur nicht in den Cash-Pool einbezogen. Liquiditätssteuerung und Darlehensmanagement der Fonds werden von **berlinovo** im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die mit der Fondsgeschäftsführung beauftragte Tochtergesellschaft IBV übernommen.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen

Das Geschäftsmodell von **berlinovo** beruht im Wesentlichen auf Immobiliendienstleistungen, die größtenteils für die 24 Rückkauffonds erbracht werden. Auch die eigenen Vermietungsaktivitäten des Konzerns stehen in direktem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien. Es handelt sich um mit Mietgarantien ausgestattete Fondsimmobilien, die von den Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns (vor allem IBG und Berlinovo Apartment) im Rahmen von Generalmietverträgen bewirtschaftet werden.

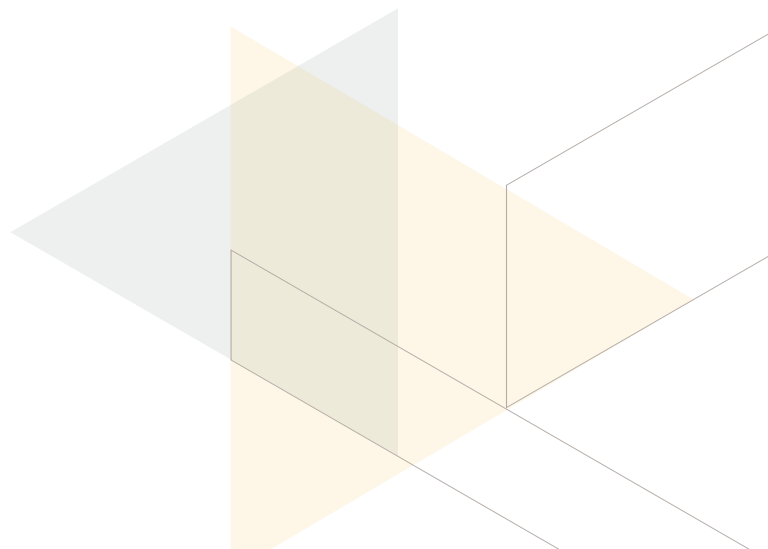
Das Bestreben des Landes Berlin, sein Immobilienengagement langfristig auf den Großraum Berlin zu konzentrieren, eröffnet **berlinovo** die Möglichkeit, das heterogene Immobilienportfolio der Fonds neu auszurichten. Durch den gezielten Verkauf von Immobilien kann sich die Gesellschaft einerseits auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der Fondsobjekte in und um Berlin konzentrieren und sich im ersten Schritt von renditeschwachen und instandsetzungsbedürftigen auswärtigen Objekten trennen. Hierdurch reduziert sich für die Fonds die Belastung durch Kreditzinsen sowie Instandhaltungsaufwendungen. Durch die Ausrichtung auf die stark nachgefragten Berliner Immobilien sowie ausgewählte profitable Handels- und Büroimmobilien kann die Ertragssituation der Fonds stabilisiert bzw. verbessert werden.

Durch die Bereinigung des Immobilienportfolios werden andererseits die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich **berlinovo**

im Rahmen ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabenfelder erschließen kann. Sie ist dazu aufgefordert, aktiv an der Schaffung von Wohnraum für Studenten in Berlin mitzuwirken, und hat dazu bereits ein Konzept entwickelt, das sie auf geeigneten Grundstücken umsetzen wird.

Daneben trägt die Neuausrichtung des Portfolios dazu bei, weitere Garantieverträge mit den Fonds zu beenden. Hierdurch entfällt die aufwendige laufende Garantiermittlung und -abwicklung für diese Objekte. Damit kann auch die bisher noch stark von Garantieverpflichtungen und Risikoabschirmung geprägte komplexe gesellschaftsrechtliche Struktur sukzessive vereinfacht werden.

Die derzeitige Situation auf den Finanzmärkten begünstigt die zügige Umsetzung der mit der Neuausrichtung einhergehenden Verkaufsplanung, da die niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Anlageimmobilien weiter ansteigen lassen.



Risiken

Mit der Neuordnungsvereinbarung wurde die bisherige Abschirmung von **berlinovo** gegen Risiken aus Garantieverpflichtungen durch eine Finanzierung aus Fondsüberschüssen sowie eine Insolvenzabsicherung ersetzt. Damit wird **berlinovo** aus der bisherigen, stark von Garantieabwicklung und -leistungen und den damit verbundenen Kontrollmaßnahmen geprägten Situation teilweise befreit, unterliegt jedoch gleichzeitig neuen Risiken. Diese ergeben sich insbesondere aus der durch die Neuordnungsvereinbarung geschaffenen Abhängigkeit der **berlinovo** von der wirtschaftlichen Entwicklung der 24 Rückkauffonds bzw. deren Immobilienportfolio.

Diese Beziehung bestimmt maßgeblich die Finanzierung und Liquidität der **berlinovo**-Gruppe, da **berlinovo** die ihr obliegenden Garantieverpflichtungen gegenüber den Fonds aus den ihr vom Land Berlin abgetretenen Ausschüttungsansprüchen aus diesen Fonds begleichen soll. Daher ist einerseits der Liquiditätsbedarf von **berlinovo** jeweils bis zu den Zeitpunkten der jeweiligen Zahlungszuflüsse aus Ausschüttungen der Fonds zu sichern. Zudem ist sicherzustellen, dass die geplanten Ausschüttungen der Fonds zu den vorgesehenen Zeitpunkten und in der erforderlichen Höhe erfolgen. Aus dieser Abhängigkeit ergeben sich zum einen Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken, da die Fondsgesellschaften über ihre Garantieansprüche regelmäßig Liquidität des Konzerns beanspruchen. Aufgrund ihrer Verpflichtung, das Land Berlin von den Risiken der den Fonds gegebenen Kreditgarantien frei zu halten, müsste die **berlinovo**-Gruppe zudem die Finanzierung der Fonds sicherstellen und hierfür gegebenenfalls eigene Liquidität einsetzen.

Durch diesen Zusammenhang ist **berlinovo** abhängig von der Entwicklung der Parameter, die den wirtschaftlichen Erfolg und die Liquidität der Fonds bestimmen, und unterliegt dadurch folgenden Risiken:

- **Zinsrisiko:** Ein Anstieg der derzeit auf einem extrem niedrigen Niveau befindlichen

Finanzierungszinsen könnte die Ergebnisse der Fonds erheblich belasten.

- **Marktrisiko:** Ein Zinsanstieg, aber auch andere negative Entwicklungen des Immobilienmarktes könnten die Umsetzung der geplanten umfangreichen Immobilienverkäufe, die mit der Fokussierung auf Berlin und Umgebung einhergehen, gefährden. Dies könnte durch sinkende Verkaufserlöse sowie die Bestandshaltung von Objekten mit negativen Bewirtschaftungsergebnissen aufgrund erfolgloser Vermarktung Ergebnis und Liquidität der Gruppe beeinträchtigen.
- **Risiken aus der Immobilienbewirtschaftung:** Durch die über die Neuordnungsvereinbarung hergestellte enge wirtschaftliche Verbindung zwischen den Fondsgesellschaften und dem **berlinovo**-Konzern bestimmen die Qualität und der Erfolg der von **berlinovo** für die Fondsgesellschaften erbrachten Immobiliendienstleistungen auch den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns. Abhängig von der effizienten Bewirtschaftung der Fondsobjekte durch **berlinovo** im Sinne einer marktgerechten Vermietung, angemessener Instandhaltungsleistungen und eines kostenbewussten Betriebs kann die Höhe der Garantieverpflichtungen gegenüber den Fonds in einem gewissen Maße beeinflusst werden. Insofern unterliegt **berlinovo** mittelbar den typischen Risiken aus der Bestandshaltung wie z. B. aus Leerstand, Forderungsausfällen, nicht zeitnaher Anschlussvermietung und steigenden Bewirtschaftungskosten.

Weiterhin unterliegt **berlinovo** unabhängig von der Entwicklung der Fondsgesellschaften folgenden Risiken:

- **Abrechnungsrisiken:** Diese könnten sich daraus ergeben, dass die von **berlinovo** und ihren Tochtergesellschaften gegenüber den Fonds erbrachten Garantieleistungen zum Abrechnungszeitpunkt vom Land Berlin aus inhaltlichen oder formalen Gründen

nicht vollumfänglich als berechtigt anerkannt werden. Die Neuordnungsvereinbarung sieht eine detaillierte Abrechnung erst im Jahr 2026 vor, sofern zu diesem Zeitpunkt per Saldo noch ein Anspruch gegenüber dem Land besteht.

- **Stuerrisiken:** Die Komplexität zahlreicher Altsachverhalte, die Garantieverpflichtungen sowie die umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre werfen zahlreiche steuerliche Fragen auf, die in den Betriebsprüfungen aufgegriffen und gegebenenfalls anders beurteilt werden können.

Management der Chancen und Risiken

berlinovo verfügt über ein funktionsfähiges Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem, das eine rechtzeitige Erkennung, Bewertung und Bearbeitung der Risiken ermöglicht.

Den Risiken selbst begegnet sie mit einem Bündel von Maßnahmen, die von der fortschreitenden Entschuldung der Fondsgesellschaften über die Straffung und Neuausrichtung des Immobilienportfolios bis hin zu einem detaillierten Zinssicherungskonzept reichen. Sie erwartet, dass damit ausreichende Finanzierungspotenziale zur Verfügung stehen werden.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2014

Uns sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt, die sich nach dem Abschluss des Geschäftsjahrs ergeben haben.

Prognosebericht

Das für 2014 von der Muttergesellschaft erwartete positive Jahresergebnis in einstelliger Millionenhöhe ist deutlich übertroffen worden. Unter anderem hat die erfolgreiche Veräußerung von Fondsimmobilien zur Realisierung stiller Reserven in den überwiegend von Tochtergesellschaften gehaltenen Beteiligungen geführt. Insgesamt sind nicht geplante Zuschreibungen von 73 Mio. € erfolgt. Von diesen entfallen rund 29 Mio. € auf die Anteile an zwei Fondsgesellschaften, deren Bewertung maßgeblich von der im Dezember 2014 erfolgten Veräußerung einer Büroimmobilie in London-Islington zu einem weit über dem

geschätzten Verkehrswert liegenden Verkaufspreis beeinflusst wurde.

Dem stehen überwiegend nicht in der Planung vorgesehene Aufwendungen von insgesamt rund 40 Mio. € gegenüber, die aus der laufenden Steuerprüfung sowie der Berücksichtigung von Abzinsung und Abrechnungsrisiken bei den Ansprüchen aus der Neuordnungsvereinbarung resultieren. Über die bestehenden Ergebnisabführungsverträge wirken sich diese Effekte sowohl auf das Konzern- als auch auf das Jahresergebnis der Muttergesellschaft aus.

Für 2015 wird wiederum ein positives zweistelliges Jahres- und Konzernergebnis erwartet. Die Umsatzerlöse aus Immobilien-dienstleistungen und Fondsgeschäftsführung werden sich einerseits aufgrund der 2014 erfolgten Verkäufe rückläufig entwickeln. Andererseits sind in den Folgejahren weitere Immobilienverkäufe geplant, die zu einem deutlichen Anstieg der Erlöse aus Portfoliomanagement bzw. Verkaufsprovisionen führen werden.

Dagegen werden geplante Anteils-kündigungen an den von Konzerngesellschaften gehaltenen Beteiligungen zu zusätzlichen Erträgen führen. Durch die Inanspruchnahme der in Vorjahren gebildeten Rückstellungen wird die Erfüllung von Verpflichtungen aus

der Neuordnungsvereinbarung das Gesellschafts- bzw. Konzernergebnis im Folgejahr nicht belasten.

Auch die Belastung durch Zinsaufwendungen wird im Folgejahr erheblich abnehmen, da sich die vorgenommene Abzinsung der Ansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung sowie die Begleichung bisher gestundeter Verbindlichkeiten aus Mietgarantien positiv auswirken werden.

Auch für das Folgejahr 2016 geht die Gesellschaft von einem deutlich positiven Jahresergebnis aus.

Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung von **berlinovo** erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] vom 17. Februar 2009, inkl. Aktualisierung von Juli 2011) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung vom 25.02.2015 zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 25. März 2015

Roland J. Stauber

Anke Pinther (bis 01.04.2015)



BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2014

Dem Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH gehörten im Geschäftsjahr 2014 folgende Personen an:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender) (bis 11.12.2014)
- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (vom Land Berlin am 16.12.2014 in den Aufsichtsrat der **berlinovo** entsandt)
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2014 bestellt:

- Frau Kira Baitalskaia, Berlin
- Herr Roland J. Stauber, Berlin

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2014 seine in Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben und Pflichten wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und begleitete sie beratend bei der Leitung des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat in insgesamt fünf Sitzungen seine Überwachungs-, Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen. Schriftliche Beschlussverfahren gab es keine.

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, wirtschaft-

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

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

- Aufsichtsratssitzung vom 03.04.2014 (34. Sitzung):
 - Jahres- und Konzernabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2013
 - Entlastung der Geschäftsführung für 2013
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.12.2013
 - Bericht zum Verkauf des Wohnportfolios außerhalb Berlins „Projekt Phönix“
 - Fortschreibung des Liquiditätsmodells
 - diverse Verkaufs- und Vermietungsvorgänge
 - Zielvereinbarung 2014 für die Geschäftsführung
 - Information über Incentivierungsmaßnahmen für Phönix-Mitarbeiter
- Aufsichtsratssitzung vom 09.07.2014 (35. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.03.2014
 - Entscheidung über den Verkauf des Phönix-Portfolios
 - diverse Einzelentscheidungen zu Verkaufs- und Vermietungsvorlagen
 - Zustimmung zur Incentivemaßnahme im Rahmen des Projektes Phönix
 - Weiterentwicklung der Finanzierungs- und Anlagerichtlinie – Konzernfinanzrichtlinie
 - Information über den Stand von Zinssicherungsmaßnahmen

- Aufsichtsratssitzung vom 27.09.2014 (36. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2014
 - Abschlussbericht zur Umsetzung der Zinssicherungsmaßnahmen
 - Beschlussfassung über das weitere Vorgehen beim Fondsrückkauf
 - Veräußerung der Büroimmobilie in London-Islington

- Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 26.11.2014:
 - Änderung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
 - Bestellung von Frau Anke Pinther zur kaufmännischen Geschäftsführerin zum 01.04.2015
 - Ernennung von Herrn Roland J. Stauber zum Sprecher der Geschäftsführung
 - Zuordnung der Stabsstelle Unternehmenskommunikation in den Geschäftsbereich von Herrn Stauber

- Aufsichtsratssitzung vom 17.12.2014 (37. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2014
 - Planung 2015 ff.
 - diverse Verkaufs- und Vermietungsentscheidungen
 - Ertüchtigung des Apartmenthauses Sewanstraße in Berlin-Lichtenberg zur dauerhaften Wohnnutzung
 - Bestellung von Frau Anke Pinther zur Geschäftsführerin zum 01.02.2015
 - Zielvereinbarung 2015 für die Geschäftsführung
 - Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Ergebnisse der 24 Fondsabschlussprüfungen

Einen besonderen Schwerpunkt der Aufsichtsratstätigkeit stellte im Geschäftsjahr 2014 die Begleitung des Portfolioverkaufs „Projekt Phönix“ dar, mit dem alle verkaufsfähigen Objekte des Wohnportfolios der **berlinovo** außerhalb Berlins veräußert wurden. Weitere Schwerpunkte waren die Beratungen der Alternativen und die Entscheidung zum weiteren Vorgehen beim Fondsrückkauf sowie die Begleitung der Umsetzung des Zinssicherungskonzepts für die Fondsfinanzierungen.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat wie bereits im Vorjahr die Geschäftsführung bei der Optimierung der immobilienwirtschaftlichen Prozesse hinsichtlich Bewirtschaftung, Vermietung sowie der fortlaufenden Abwicklung des Fondsrückkaufs.

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist am 18.02.2015 über den Stand der Jahresabschlussarbeiten 2014 von der Geschäftsführung unterrichtet worden. Die Geschäftsführung stellte die vorläufigen Ergebnisse dar.





Ideen
brauchen Räume.

Räume brauchen **Menschen**
mit Ideen.

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31. 12. 2014		31. 12. 2013
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		250.864,00	344.384,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.195.844,00		1.242.921,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	146.611,00		122.769,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.029.768,51		2.339.362,51
4. Geleistete Anzahlungen	0,00		704,76
		4.372.223,51	3.705.757,27
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.088.566,17		3.201.349,87
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	214.395,00		217.680,00
3. Beteiligungen	68.797.743,39		42.171.545,24
4. Sonstige Ausleihungen	46.031.348,87		76.015.926,17
		119.132.053,43	121.606.501,28
		123.755.140,94	125.656.642,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	19.219.023,40		12.885.172,94
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	139.000,00		139.000,00
3. Andere Vorräte	48.702,26		61.319,05
		19.406.725,66	13.085.491,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.271.888,52		8.666.340,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	837.941,51		1.409.363,51
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224.907,85		555.093,06
4. Sonstige Vermögensgegenstände	534.671.841,16		345.991.815,13
		546.006.579,04	356.622.612,65
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		0,00	52.252.850,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		130.661.358,38	152.594.976,48
		696.074.663,08	574.555.931,12
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.210.446,85	7.545.702,82
		827.040.250,87	707.758.276,49
Treuhandvermögen		1.943.765.164,22	1.943.915.141,66

PASSIVA	31.12.2014		31.12.2013
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	99.000.000,00		99.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	11.387.797,90		11.387.797,90
IV. Bilanzgewinn	184.747.868,28		140.691.935,38
		295.185.666,18	251.129.733,28
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		22.641.462,27	22.641.462,27
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.781.974,00		1.590.448,00
2. Steuerrückstellungen	24.670.678,00		3.799.537,97
3. Sonstige Rückstellungen	142.783.717,43		158.775.512,70
		169.236.369,43	164.165.498,67
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen	20.996.156,79		19.048.524,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.979.786,83		7.687.989,36
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.539.890,16		13.086.011,31
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.987.077,32		7.804.241,12
5. Sonstige Verbindlichkeiten	265.654.477,99		213.813.264,95
davon aus Steuern: 511.780,69 € (31.12.2013: 600.737,70 €)		332.157.389,09	261.440.031,47
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 696,07 € (31.12.2013: 496,43 €)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.819.363,90	8.381.550,80
		827.040.250,87	707.758.276,49
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		4.025.506.301,54	5.045.836.259,12
Treuhandverbindlichkeiten		1.943.765.164,22	1.943.915.141,66

Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2014	2014	2013
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		187.757.518,14	177.910.344,81
2. Erhöhung des Bestands an nicht abgerechneten Leistungen		6.333.850,46	4.041.802,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		329.549.791,70	211.414.261,75
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-363.215.687,50	-310.732.038,93
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-19.824.061,08		-19.245.396,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.806.211,91		-3.866.301,24
davon für Altersversorgung: 386.209,56 € (Vorjahr: 350.320,60 €)		-23.630.272,99	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.361.263,34	-1.815.636,60
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-62.158.859,69	-64.851.282,35
8. Erträge aus Beteiligungen		753.125,65	1.545.451,22
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 2.455,69 € (Vorjahr: 2.107,09 €)		2.383.068,01	3.227.540,85
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 8.063,54 € (Vorjahr: 457.500,18 €) davon aus Abzinsungen: 0,00 € (Vorjahr: 5.038.151,55 €)		13.021.666,75	11.833.743,43
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-1.663,85	-1.070.206,65
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	-2.960,43
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 141.334,96 € (Vorjahr: 81.945,26 €) davon aus Abzinsungen: 1.407.889,47 € (Vorjahr: 1.581.928,73 €) davon aus Abzinsungen von Forderungen: 10.489.102,20 € (Vorjahr: 122.820,68 €)		-32.252.532,85	-6.335.828,92
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		57.178.740,49	2.053.493,72
15. Außerordentliche Erträge		416.158,80	90.403,00
16. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	-43.429,13
17. Außerordentliches Ergebnis		416.158,80	46.973,87
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-13.531.806,95	-157.263,77
19. Sonstige Steuern		-7.159,44	-3.543,44
20. Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge		0,00	7.027.153,24
21. Konzernjahresüberschuss		44.055.932,90	8.966.813,62
22. Gewinnvortrag		140.691.935,38	131.725.121,76
23. Bilanzgewinn		184.747.868,28	140.691.935,38

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

1 Allgemeine Grundsätze

Der Konzernabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**) ist nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) und den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt.

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der einheitliche Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31.12.2014.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31.12.2014 sind neben **berlinovo** die Abschlüsse folgender 7 (Vorjahr: 7) inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH, Berlin (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV)
- Berlinovo Apartment GmbH, Berlin (BAp) (bis 15.04.2014 firmierend unter ARWOBAU GmbH)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH, Berlin (IBV)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (BIH GEG)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH, Berlin (BAVARIA)
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin, Berlin (BavPE)

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat **berlinovo** Wahlrechte genutzt und bei 24 (Vorjahr: 26) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 10 (Vorjahr: 12) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegenden Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von 8.884 T€, Eigenkapital von 1.351 T€, Umsatzerlöse von 666 T€ und Ergebnisse von 353 T€.

Bei 8 (Vorjahr: 8) Gesellschaften wird das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt, da diese ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung gehalten werden.

Wegen der Beschränkung der Geschäftsausübung aufgrund Insolvenz bzw. Liquidation gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurden 6 (Vorjahr: 6) Gesellschaften nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

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

3 Konsolidierungsgrundsätze

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

GEG entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der BAp wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzerngewinnrücklagen umgegliedert.

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

Weitere Konsolidierungen betreffen die Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen. Gleichermaßen wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet.

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

4.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Nach Klärung der Rechtslage bezüglich der bereits in Vorjahren ausgesprochenen Freistellung der ARWOBAU Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH (ARWOBAU IuB) von Verpflichtungen aus Anteilsandienungsrechten weist der Konzern hieraus erstmals Haftungsverhältnisse aus. In Vorjahren waren diese Verpflichtungen als Merkposten unter

den sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus dem bestehenden Ergebnisabführungsvertrag ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die 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 steuerlichen Vorschriften des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis 150,00 € ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird seit dem Geschäftsjahr 2010 regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 € und bis 410,00 € Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 410,00 € ohne Umsatzsteuer werden zeitanteilig abgeschrieben. In den Jahren 2008 und 2009 wurden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 € und bis 1.000,00 € ohne Umsatzsteuer jeweils zu einem geschäftsjahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die sich zum 31.12.2009 ergebenden Restbuchwerte der in den Sammelposten aus den Geschäftsjahren 2008 und 2009 enthaltenen Vermögensgegenstände werden seit dem Geschäftsjahr

2010 grundsätzlich über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB. Nicht ertragswirksame Bestandteile der Fondsausschüttungen (Kapitalrückzahlungen) reduzieren die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerte.

Unfertige Leistungen sind Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie noch nicht abgerechneten Leistungen aus Verwalter-, Geschäftsbesorgungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftigkeit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Zur Abgeltung des allgemeinen Kreditrisikos werden angemessene Pauschalwertberichtigungen vorgenommen. 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 den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der Teilwertmethode errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Abzinsung erfolgt gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Den Berechnungen liegen zum 31.12.2014 (31.12.2013) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 4,58% bzw. 4,62% (4,90%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 0%, 1,0%, 1,5% bzw. für alle drei Jahre 4,78% (0%, 1,0%, 1,5% bzw. für alle drei Jahre 4,76%)
- 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. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 30.11.2014 (Vorjahresstichtag: 31.10.2013 bzw. 31.12.2013) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 4,58% (Vorjahresstichtag: 4,90% bzw. 4,88%) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Das hieraus resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Der sich ergebende 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.

Soweit die Neubewertung zum 1. Januar 2010 aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) eine Verminderung der Rückstellung zur Folge hatte, die bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder aufgeholt werden müsste, wurde das Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB in Anspruch genommen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Passive latente Steuern aus den nur steuerlich zulässigen Rücklagen nach § 5 Abs. 7 EStG und § 6 Abs. 1 UmwStG wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze der Rückstellungen für drohende Verluste und der Rückstellung aus latenten Risiken aus Prozessen verrechnet. Passive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB sind nicht

zu berücksichtigen, da sich auf Einzelabschlusssebene jeweils ein Überhang an aktiven Steuerlatenzen ergab. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Steuerabgrenzungen aufgrund einer Anpassung an konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) sowie aus der Konsolidierung (§ 306 HGB) waren nicht erforderlich.

4.2 Neuordnungsvereinbarung und Detailvereinbarung

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

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

Mit der DetV stellte das Land Berlin die LPFV mit Wirkung ab dem 30.12.2001 im Wege der Erfüllungsübernahme von sämtlichen Verpflichtungen aus der Vereinbarung zwischen der LPFV und der IBG einerseits sowie aus der Rahmenvereinbarung zwischen LPFV, IBG, BAVARIA, BAp und IBV andererseits (beide Verträge vom 28.12.2000) frei, soweit diese Verpflichtungen über einen Betrag von

100 Mio. €. (Selbstbehalt) hinausgehen. Der Selbstbehalt wurde bis zum 31.12.2003 vollständig verbraucht.

Am 20.12.2012 haben das Land Berlin, **berlinovo**, die LPFV und die IBG eine Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**-Gruppe (**Neuordnungsvereinbarung**) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichteten mit Wirkung ab dem 01.01.2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Art. 37 bis 43 DetV (Erfüllungsübernahme). Zur Erfüllung der bis zu diesem Stichtag entstandenen und noch nicht ausgeglichenen sowie aller zukünftigen Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme hat das Land Berlin einen Ablösebetrag von 419.340 T€ geleistet sowie sämtliche bestehenden und zukünftigen laufenden Ausschüttungsansprüche auf die von den Gesellschaften der **berlinovo**-Gruppe treuhänderisch für das Land Berlin erworbenen und zukünftig noch zu erwerbenden Fondsanteile (Treuhandanteile) an die LPFV abgetreten. Die Neuordnungsvereinbarung sieht im Übrigen zugunsten der LPFV eine Absicherung gegen Insolvenzrisiken vor.

Der die Forderungen gegen das Land Berlin übersteigende Ablösebetrag wurde mit Rückwirkung zum 01.01.2012 in die nach der Neuordnungsvereinbarung vorgesehenen Rückstellungen für künftige Garantiebelastungen eingestellt. Die nach dem 01.01.2012 entstehenden Garantieverpflichtungen sind – unter Inanspruchnahme dieser Rückstellungen – auszugleichen. Gemäß § 3.5 der Neuordnungsvereinbarung garantiert das Land Berlin zur Insolvenzabsicherung der LPFV die ausreichende Dotierung der nach der Neuordnungsvereinbarung zu bildenden Rückstellungen. Die **Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung** werden – nach kompletter Inanspruchnahme im Geschäftsjahr 2012 – mit einem Erinnerungswert von 1,00 € bilanziert.

Im Anschluss an den vollständigen Verbrauch der nach der Neuordnungsvereinbarung zu

bildenden Rückstellungen sind aufgrund laufender Garantieverpflichtungen entsprechende **Ausgleichsansprüche** gegen das Land Berlin aus der Insolvenzabsicherung **gemäß Neuordnungsvereinbarung** zu aktivieren. Diese Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt. Eine Verzinsung der Ausgleichsansprüche sieht die Neuordnungsvereinbarung nicht vor.

Die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung sind spätestens zum 31.12.2026 endfällig, sofern sie nicht bereits vorher durch Zahlungen aus den laufenden Ausschüttungen der Fonds erfüllt werden. Als unverzinsliche Forderungen werden diese Ausgleichsansprüche mit dem Barwert angesetzt. Dabei wird der sich aus der konzerninternen Cash-Pooling-Abrechnung ergebende Zinssatz zugrunde gelegt. Die Restlaufzeit wird anhand der Planungsrechnung der künftigen Zahlungsströme in der **berlinovo**-Gruppe und den Garantiefonds (Liquiditätsmodell) bestimmt.

Für Abrechnungsrisiken in Bezug auf Ansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung wurde auf den nominalen Forderungsbestand erstmals eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 3 % gebildet.

Sollten künftige Zahlungen an die LPFV aus den abgetretenen laufenden Ausschüttungen die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag – zum Ausgleich zukünftiger Garantiebelastungen – in die Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung einzustellen.

Gemäß § 4.1 der Neuordnungsvereinbarung wird die Beendigung der **Bilanzgarantien** durch die TSBA und die TSBP bestätigt. Nach § 4.1 Satz 3 bleiben allerdings die Regelungen zur Abwicklung der bis zum Stichtag

der TSBA bzw. TSBP bereits abgerechneten Ansprüche unberührt.

Nach § 1.4 i. V. m. § 2.2 der Neuordnungsvereinbarung wird der Erwerb von Treuhandanteilen durch das Land Berlin durch Umsetzung der bestehenden Verträge zum Fondsanteilerwerb (**FAE-Verträge**) fortgesetzt. Die Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche der LPFV nach den FAE-Verträgen bleiben von der Beendigung der Erfüllungsübernahme unberührt. Die im Zusammenhang mit dem Fondsanteilerwerb entstehenden Ausgleichsansprüche sind damit auch künftig direkt vom Land Berlin auszugleichen. In dem am 28.08.2013 mit dem Land Berlin geschlossenen „Vertragswerk zur Ausführung der Neuordnungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Fondsanteilen“ (**Ausführungsvereinbarung zur Neuordnungsvereinbarung**) wurden einheitliche Regelungen definiert, die für die Abwicklung des Erwerbs und die Verwaltung der Treuhandanteile gelten.

Aufgrund der Regelungen des § 5.2 Satz 3 Neuordnungsvereinbarung bestehen für ausgereichte und künftig noch zu gewährende **Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen** seit dem 01.01.2012 keine Rückführungsverpflichtungen mehr gegenüber dem Land Berlin.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Die in Vorjahren mehreren Fondsgesellschaften gewährten Darlehen wurden im Berichtsjahr mit 2.172 T€ planmäßig und mit 27.495 T€ außerplanmäßig getilgt. Die bereitgestellten Mittel dienen der Ablösung von Immobilienfinanzierungen bei verschiedenen deutschen Banken sowie der Finanzierung von Bauvorhaben. Die **sonstigen Ausleihungen** bestehen im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	26.255,2	33.804,8
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland (IBV D3)	11.357,5	11.732,4
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	6.861,3	7.086,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	831,3	831,3
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	0,0	12.238,2
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	0,0	9.279,7
Übrige sonstige Ausleihungen	726,0	1.043,2
Summe Umsatzerlöse	46.031,3	76.015,9

Die Darlehen sind durch Grundpfandrechte, die Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen und Mietgarantieverträgen mit Miettrittsverpflichtung, die Abtretung

von Miet- und Pachtzinsforderungen, die Verpfändung von Bankguthaben sowie umgewidmete Kreditgarantien gemäß DetV besichert.

5.2 Umlaufvermögen

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen 546.007 T€ (Vorjahresstichtag: 356.623 T€). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2014 (31.12.2013)	Gesamt	Bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.271,9 (8.666,3)	10.271,9 (8.666,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	838,0 (1.409,4)	838,0 (1.409,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	224,9 (555,1)	224,9 (555,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	534.671,8 (345.991,8)	242.874,1 (206.070,2)	291.797,7 (139.921,6)	0,0 (0,0)
	546.006,6 (356.622,6)	254.208,9 (216.701,0)	291.797,7 (139.921,6)	0,0 (0,0)

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 434.439 T€ (Vorjahresstichtag: 274.972 T€) **Forderungen gegen Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten.

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

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin		
Neuordnungsvereinbarung	419.989,7	260.823,1
Buchwertgarantie	7.610,2	7.610,2
Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche nach den Vertragswerken zum Fondsanteilerwerb	6.839,3	6.538,2
	434.439,2	274.971,5
Forderungen aus Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen IBV D3 abzüglich Wertberichtigungen	96.187,8 –96.187,8	89.347,0 –89.347,0
	0,0	0,0
Beteiligungen des Umlaufvermögens	69.921,1	42.088,6
Steuererstattungsansprüche	8.628,8	3.819,6
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	21.682,7	25.112,1
	534.671,8	345.991,8

Für Abrechnungsrisiken in Bezug auf Ansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung wurde auf den nominalen Forderungsbestand eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 3 % (13.652 T€) gebildet.

Die gemäß der Neuordnungsvereinbarung bilanzierten Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt (vgl. Abschnitt 4.2). Sie sind abzuzinsen (vgl. Abschnitt 4.2). Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Abzinsungsbetrag von 15.186 T€ (Vorjahresstichtag: 4.697 T€). Die Zinsaufwendungen aus der Abzinsung betragen 10.489 T€ (Vorjahr: 123 T€) (vgl. Abschnitt 6.7).

Den Forderungen gegen das Land Berlin aus Buchwertgarantie stehen Rückstellungen für Abrechnungsrisiken in Höhe von 7.617 T€ (Vorjahresstichtag: 7.617 T€) gegenüber (vgl. Abschnitt 5.5).

Die am Vorjahresstichtag gehaltenen kurzfristigen **Wertpapiere** wurden im Berichtsjahr veräußert bzw. bei Endfälligkeit eingelöst.

Aus Wertpapierverkäufen bzw. der Einlösung fälliger Wertpapiere resultieren im Berichtsjahr Buchgewinne von 57 T€ (Vorjahr: 29 T€) sowie Buchverluste von 322 T€ (Vorjahr: 1 T€). Darüber hinaus betragen die Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Vorjahresstichtag 853 T€. Gleichzeitig waren Zuschreibungen aufgrund von Kurssteigerungen in Höhe von 24 T€ vorzunehmen.

5.3 Eigenkapital

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

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

In den **Gewinnrücklagen** des **berlinovo**-Konzerns werden seit dem Geschäftsjahr 2006

die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV (1.648 T€), und der BIH GEG (108 T€) sowie 50 % des zum 31.12.2006 bestehenden passiven Unterschiedsbetrages hinsichtlich der BAp (9.632 T€) ausgewiesen.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt zum 31.12.2014 unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von 184.748 T€ (Vorjahresstichtag: 140.692 T€) 295.186 T€ (Vorjahresstichtag: 251.130 T€).

Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.4 Passiver Unterschiedsbetrag

Der **passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** betrifft fast ausschließlich die verbliebenen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (12.957 T€) bzw. der BAp (9.635 T€).

Im Kaufpreis der Beteiligung der **berlinovo** an der **IBG** wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der Posten wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst.

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **BAp** resultiert aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. Eine Auflösung des Postens wird vorgenommen, wenn sich die bei der Erstkonsolidierung antizipierten negativen Entwicklungen einstellen. Die BAp erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung), sodass eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages im Jahr 2014 nicht vorzunehmen ist.

5.5 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen

die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (121 T€; Vorjahresstichtag: 122 T€) gegenüber 3 (Vorjahresstichtag: 3) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (1.661 T€; Vorjahresstichtag: 1.468 T€) von unverändert 25 Mitarbeitern.

Unter den **Steuerrückstellungen** werden drohende Belastungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer (13.170 T€) sowie Umsatzsteuer (3.800 T€) zuzüglich Zinsen nach § 233 a AO

(3.900 T€) aufgrund voraussichtlicher Feststellungen im Rahmen der Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2005 bis 2009 ausgewiesen. Daneben sind Verpflichtungen für die ausstehende Veranlagung zur Körperschaftsteuer für 2013 (1.443 T€) und 2014 (2.247 T€) sowie für ungewisse Zahlungen betreffend die Umsatzsteuer 2005 (111 T€) erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen		
Haftungs- und Bürgschaftsrisiken	54.682,5	59.960,6
Gewährleistungen	14.601,7	12.646,4
Prozessrisiken einschließlich Rückabwicklung	14.124,5	16.096,0
Zinsverpflichtungen aus abgetretenen Aufwendungsdarlehen	5.527,0	6.466,7
übrige Rückstellungen	280,4	3.405,9
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	25.709,4	28.751,4
Mietabführungsverpflichtungen der LPFV	8.516,2	8.516,2
Risiken aus der Abrechnung von Bilanzgarantien gemäß DetV	7.616,7	7.616,7
Ausstehende Rechnungen	5.151,9	5.167,4
Jahresabschluss und Steuerberatung	2.251,8	1.952,2
Personalrückstellungen	2.245,5	3.116,0
Übrige Rückstellungen	2.076,1	5.080,0
	142.783,7	158.775,5

Für im Zeitpunkt der BilMoG-Umstellung am 01.01.2010 vorhandene langfristige Rückstellungen wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Diese Verpflichtungen werden weiterhin in Höhe der Nominalwerte passiviert. Die Überdeckung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB beträgt zum 31.12.2014 insgesamt 13.023 T€ (Vorjahresstichtag: 13.045 T€); sie betrifft ausschließlich die aufgrund der TSBP gebildeten Rückstellungen von insgesamt 62.887 T€.

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 41 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 42 Mitarbeitern) **Altersteilzeitvereinbarungen** nach dem Blockmodell, wobei sich 32 Mitarbeiter (Vor-

jahresstichtag: 41 Mitarbeiter) in der Aktivphase und 9 Mitarbeiter (Vorjahresstichtag: 1 Mitarbeiter) in der Passivphase befinden. Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungsvertrag bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Die resultierenden Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtungen und sind dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Das vom Versicherer nachgewiesene Deckungskapital entspricht den geleisteten Bareinlagen zuzüglich realisierter Zinserträge

und abzüglich der Auszahlung von Vertragsguthaben in der Passivphase.

Der Bilanzansatz für die Rückstellungen aus Altersteilzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	T€	T€	T€
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit		2.921,3		2.372,7
abzüglich Rückdeckungsansprüchen				
Bareinlagen (Aktivphase)	2.671,2		1.061,1	
realisierte Zinsen	5,9		1,2	
Abgeltungssteuer/Solidaritätszuschlag	0,0		-0,3	
Auszahlung von Vertragsguthaben (Passivphase)	-216,1		-11,6	
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen		-2.461,0		-1.050,4
Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit		460,3		1.322,3

Die Auflösung der Steuerrückstellungen (3.221 T€) wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag bzw. den sonstigen Steuern gezeigt. Auflösungsbeträge der sonstigen Rückstellungen werden mit 19.065 T€ unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

5.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen 332.157 T€ (Vorjahresstichtag: 261.440 T€). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2014 (31.12.2013)	Gesamt	Bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen	20.996,1 (19.048,5)	20.996,1 (19.048,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.979,8 (7.688,0)	23.739,1 (7.453,4)	232,8 (226,7)	7,9 (7,9)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.539,9 (13.086,0)	13.539,9 (13.086,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.987,1 (7.804,2)	7.987,1 (7.804,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	265.654,5 (213.813,3)	254.489,3 (201.838,7)	4.032,8 (3.752,4)	7.132,4 (8.222,2)
	332.157,4 (261.440,0)	320.751,5 (249.230,8)	4.265,6 (3.979,1)	7.140,3 (8.230,1)

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 4.153 T€ (Vorjahresstichtag: 2.785 T€) **Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten. Sie betreffen ausschließlich Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den FAE-Verträgen (vgl. Abschnitt 4.2).

5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit jeweils 7.115 T€ (Vorjahresstichtag: 7.533 T€) die Abgrenzung einer 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31.12.2031) abgegrenzt und jährlich mit 418,5 T€ aufgelöst. Die entsprechenden Erträge werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den

Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Daneben wird im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ein im Geschäftsjahr 2010 erhaltener Baukostenzuschuss über die Laufzeit des Endmietverhältnisses abgegrenzt (290 T€; Vorjahresstichtag: 381 T€).

5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung		
Generalmiete/Mietgarantie	3.316.541,6	4.316.884,1
Andienungsrechtsverträge ARWOBAU IuB	225.129,0	225.129,0
Ausschüttungssicherstellung	139.447,5	149.545,8
Annuitätenhilfe	90.339,0	98.726,8
Freistellung für Tilgungsleistungen aus Aufwendungsdarlehen	24.383,9	24.383,9
Andienungsrechtsverträge der IBG	23.250,0	27.851,0
IIS-Garantie	2.576,9	3.354,1
	3.821.667,9	4.845.874,7
Mithaftung als Gesellschafter	117.649,1	112.357,4
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	78.977,6	79.946,9
Sicherheiten für fremde Garantien	6.983,0	7.332,6
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	228,7
Patronate	0,0	96,0
	4.025.506,3	5.045.836,3
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(226.241,0)	(226.261,2)

Die von der Neuordnungsvereinbarung erfassten Haftungsverhältnisse ergeben sich aus den vertraglichen Verpflichtungen und zeigen die größtmögliche Inanspruchnahme.

Der Konzern wird durch das Land Berlin nach den Regelungen der Neuordnungsvereinbarung von den dargestellten Verpflichtungen abgeschirmt.

Die Freistellung der ARWOBAU IuB von Verpflichtungen aus Anteilsandienungsverträgen wird erstmals unter den Haftungsverhältnissen gezeigt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. In Vorjahren wurde eine mögliche Inanspruchnahme aus den Andienungsverträgen im Zusammenhang mit dem bestehenden Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag unter den sonstigen finanziellen Verpflichtungen ausgewiesen. Die ARWOBAU IuB hat mit fünf Fondsgesell-

schaften in den Jahren 1997 und 1998 Verträge über Andienungsrechte abgeschlossen. Danach sind die Anteilseigner der Fonds berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, zum 31.12.2027 bzw. 31.12.2028 von der ARWOBAU IuB die Übernahme der von ihnen gehaltenen Kommanditanteile an Objektgesellschaften zu verlangen. Vertragsgemäß bemessen sich die Kaufpreise nach den erbrachten Kommanditeinlagen von 225,1 Mio. €, vermindert um die zum Übertragungsstichtag festzustellenden Verbindlichkeiten und erhöht um die zum gleichen Zeitpunkt festzustellenden Forderungen der Objektgesellschaften. Nach

Klärung der bestehenden Rechtslage hat die ARWOBAU IuB einen unmittelbaren Anspruch auf Freistellung von den Risiken aus den vorgenannten Andienungsverträgen. Die Freistellungsverpflichtungen werden in Höhe der erbrachten Kommanditeinlagen für die von den Andienungsrechten erfassten Anteile angesetzt, die Basis der Kaufpreisermittlung sind. Am 31.12.2014 beträgt der Zeitwert der den Kommanditeilen anteilig zuzurechnenden Immobilien der Objektgesellschaften 138,8 Mio €. Weiteres nennenswertes Vermögen ist in den Gesellschaften nicht vorhanden.

	31.12.2014	31.12.2013
	T€	T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Generalmieten und Anmietung Büroräume	7.378,8	9.077,9
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.643,1	2.266,3
Wartungsverträge	1.340,6	1.157,9
Übrige Vertragsverhältnisse	1.569,9	353,2
	11.932,4	12.855,3
Fälligkeit bis 1 Jahr	5.442,5	4.243,4
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	6.489,9	8.611,9

5.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Der Rückkauf von Fondsanteilen und deren Verwaltung erfolgt u. a. durch die FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech 21.), eine Tochtergesellschaft der LPFV. Die erworbenen Fondsanteile werden als Treuhandvermögen (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.759 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.759 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Der Rückkauf ist durch das Land Berlin freigestellt (vgl. Abschnitt 4.2).

Darüber hinaus erwarb auch die IBV im Rahmen der sogenannten Fondsanteilerwerbe III und IV treuhänderisch für das Land Berlin Fondsanteile. Hieraus resultieren am Bilanzstichtag Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten jeweils in Höhe von 239.384 T€ (Vor-

jahresstichtag: 239.384 T€). Die Bewertung erfolgt in Höhe der gezahlten Kaufpreise.

Aus Kapitalerhöhungstreuhandverträgen betreffend die Anteile an einem Fonds werden Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten für das Land Berlin in gleichlautender Höhe (3.658 T€; Vorjahresstichtag: 3.658 T€) ausgewiesen.

Für die von der IBG im Geschäftsjahr treuhänderisch für das Land Berlin bzw. die FinTech 21. erworbenen Fondsanteile werden Treuhandvermögen (1.168 T€) und Treuhandverbindlichkeiten (1.168 T€) gezeigt. Die Bewertung erfolgte zu den mit Drittzeichnern vereinbarten Kaufpreisen für die Anteilsrücknahme.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner

von US-Fonds (841 T€; Vorjahresstichtag: 2.181 T€) sowie aus sonstigen treuhänderisch gehaltenen Bankguthaben (1 T€; Vorjahresstichtag: 1 T€) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 955 T€ (Vorjahresstichtag: 932 T€) erfasst.

6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des **berlinovo**-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Mieterträge		
Mieterträge IBG	104.031,5	98.274,2
Mieterträge BAp	42.872,0	42.872,0
Mieterträge BAVARIA	4.122,3	6.389,4
	151.025,8	147.535,6
Objektbetreuung	13.207,0	14.184,1
Geschäftsbesorgung / Fondsgeschäftsführung	13.112,4	13.929,6
Portfoliomanagement	8.852,5	794,5
Auflösung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Aufwendungen für bezogene Leistungen bzw. Abschnitt 5.7)	418,5	418,5
Übrige Umsatzerlöse	1.141,3	1.048,0
	187.757,5	177.910,3

Die Umsatzerlöse (nach Konsolidierung) wurden in den folgenden Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns erwirtschaftet:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	104.450,4	98.697,0	+5.753,4
BAp	44.007,7	43.834,8	+172,9
berlinovo	20.233,9	15.222,4	+5.011,5
IBV	14.938,0	13.483,1	+1.454,9
BAVARIA	4.127,5	6.470,3	-2.342,8
LPFV	0,0	202,7	-202,7
	187.757,5	177.910,3	+9.847,2

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung (NOV), den Verträgen vom 28.12.2000 sowie den Vertragswerken zum Fondsanteilerwerb (FAE)		
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	95.570,4	84.433,2
Weiterbelastung der Ausgleichszahlungen für Aufhebungsvereinbarungen der Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	58.159,2	1.231,1
Weiterbelastung des Mietgarantieaufwands der IBG	31.578,1	55.706,6
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der BAp	18.230,6	18.245,2
Weiterbelastung Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	5.622,7	1.145,9
Verzicht des Landes Berlin auf Rückzahlung der im laufenden Jahr ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen	3.993,3	4.826,9
Weiterbelastung Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	2.215,4	737,3
Übrige Erträge aus NOV, den Vertragswerken vom 28.12.2000 sowie FAE	2.028,6	5.114,6
	217.398,3	171.440,8
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	38.014,4	1.263,0
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens	35.083,1	5.290,1
Auflösung von Rückstellungen	19.064,9	11.742,6
Herabsetzung von Wertberichtigungen/Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	4.266,9 (2.557,7)	3.457,6 (2.866,3)
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2.353,0	62,5
Periodenfremde Erträge	2.143,7	5.262,0
Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen	1.868,7	4.838,7
Weiterbelastungen an Fonds: Instandhaltung / vermietungsorientierte Investitionen	1.617,9	886,2
Erträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften	1.152,2	353,5
Übrige sonstige betriebliche Erträge	6.586,7	6.817,3
	329.549,8	211.414,3

Den **Erträgen** aus der **Neuordnungsvereinbarung** bzw. den Verträgen vom 28.12.2000 stehen grundsätzlich korrespondierende Aufwendungen bzw. Unterdeckungen gegenüber.

Die **Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** betreffen Zuschreibungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften.

Hinsichtlich der Zusammensetzung der **Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens** wird auf den Konzernanlagenspiegel (Anlage I) verwiesen.

Die **periodenfremden Erträge** betreffen mit 1.580 T€ Rückbelastungen an Fonds im Zusammenhang mit von der IBG nicht zu tragenden Verwalterhonoraren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (nach Konsolidierung) verteilen sich wie folgt auf

die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	257.822,8	158.416,5	+99.406,3
IBV	29.932,6	6.232,6	+23.700,0
BAP	20.337,0	20.593,7	-256,7
BAVARIA	8.054,8	10.835,2	-2.780,4
berlinovo	7.859,0	8.493,6	-634,6
LPFV	5.229,1	6.448,4	-1.219,3
BIH GEG	279,0	17,7	+261,3
BavPE	35,5	376,6	-341,1
	329.549,8	211.414,3	+118.135,5

6.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen des **berlinovo**-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	190.142,3	166.292,0
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	58.159,2	1.231,1
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	31.578,1	55.706,6
Mietaufwand BAP für Generalmietobjekte	29.217,1	28.796,4
Betriebskosten	23.537,1	22.098,5
Instandhaltungsaufwand	14.872,8	17.225,3
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BAVARIA	2.865,3	6.410,2
Revitalisierung	2.690,9	2.388,2
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungsabgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse bzw. Abschnitt 5.7)	418,5	418,5
Übrige Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.734,4	10.165,2
	363.215,7	310.732,0

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (nach Konsolidierung) verteilen sich wie folgt auf die in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	297.288,5	240.455,4	+56.833,1
BAP	57.159,5	56.877,4	+282,1
berlinovo	4.554,1	4.965,7	-411,6
BAVARIA	4.178,2	8.404,7	-4.226,5
LPFV	25,2	28,3	-3,1
BavPE	9,0	0,0	+9,0
IBV	1,2	0,5	+0,7
	363.215,7	310.732,0	+52.483,7

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

	2014	2013
	T€	T€
Pauschale Wertberichtigung für Abrechnungsrisiken aus Neuordnungsvereinbarung (vgl. Abschnitt 4.2 sowie 5.2)	13.651,6	0,0
Wertberichtigungen und Abschreibungen (davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	11.881,3 (1.783,4)	17.394,6 (2.282,5)
Zuführungen zu Rückstellungen für Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	10.806,8	22.094,7
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	7.202,0	5.617,8
Periodenfremde Aufwendungen	4.543,9	2.260,6
IT-Kosten	2.731,3	2.672,3
Personalabhängige Sachkosten	2.254,7	2.209,5
Raum- und Gebäudekosten	2.073,3	1.689,3
Zuführungen zu TSBP-Rückstellungen der BAVARIA (Gewährleistungsrisiken)	1.514,6	0,0
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.275,9	1.380,2
Aufwendungen aus der Neuordnungsvereinbarung	750,3	2.880,4
Abschreibungen auf Beteiligungen des Umlaufvermögens	0,0	3.388,4
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.473,2	3.263,5
	62.158,9	64.851,3

Die **Wertberichtigungen und Abschreibungen** betreffen mit 6.841 T€ (Vorjahr: 7.921 T€) die vollständige Wertberichtigung des Forderungsaufbaus gegen einen (Vorjahr: zwei) Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs- bzw. Annuitätenhilfedarlehen. Die Erhöhung der Forderungen betrifft mit 2.848 T€ (Vorjahr: 3.094 T€) die Darlehensverzinsung (vgl. Abschnitt 6.5) und mit 3.993 T€ (Vorjahr: 4.827 T€) die Ausreichung weiterer Darlehensbeträge (vgl. Abschnitt 6.2).

Zuführungen zu Rückstellungen für Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen betreffen mit 10.024 T€ (Vorjahr: 0 T€) die Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung bei **berlinovo**, mit 783 T€ (Vorjahr: 3.779 T€) den nicht abgesicherten Bereich der LPFV, mit 0 T€ (Vorjahr: 11.080 T€) den nicht abgesicherten Bereich

der IBG und mit 0 T€ (Vorjahr: 7.235 T€) die Abwicklung der Dauerschuldverhältnisse der BAVARIA.

Die **periodenfremden Aufwendungen** betreffen mit 3.800 T€ drohende Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2005 bis 2009 aufgrund von Feststellungen der Betriebsprüfung. Daneben werden Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung ausgewiesen (609 T€; Vorjahr: 1.241 T€).

Die **Aufwendungen aus der Neuordnungsvereinbarung** betreffen die Weiterleitung betragsgleicher sonstiger betrieblicher Erträge sowie Zinserträge, die auf die Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung anzurechnen sind.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (nach Konsolidierung) fielen in den folgenden Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns an:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
berlinovo	26.106,7	15.205,9	+ 10.900,8
LPFV	22.768,4	12.982,5	+ 9.785,9
IBG	4.894,9	24.070,4	-19.175,5
IBV	3.302,1	1.221,1	+ 2.081,0
BAVARIA	2.864,3	8.982,4	-6.118,1
BAp	2.021,1	2.278,2	-257,1
BavPE	177,4	82,3	+ 95,1
BIH GEG	24,0	28,5	-4,5
	62.158,9	64.851,3	-2.692,4

6.5 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Zinsen nach § 233a AO	7.996,9	62,5
Verzinsung von Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen	2.847,4	3.094,1
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	651,3	567,0
Zinsen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	482,7	1.290,6
Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	305,0	1.166,6
Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	183,1	145,5
Abzinsung langfristiger Rückstellungen	0,0	5.038,2
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	555,3	469,2
	13.021,7	11.833,7

Die **Zinsen nach § 233a AO** betreffen mit 7.973 T€ im Wesentlichen die Verzinsung von Gewerbesteuererstattungen der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997.

Den **Zinserträgen aus Ausschüttungssicherstellungs- sowie Annuitätenhilfedarlehen** stehen korrespondierende sonstige betriebliche Aufwendungen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegen die Fonds gegenüber (vgl. Abschnitt 6.4).

6.6 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens betreffen im Geschäftsjahr 2014 ausschließlich die Abschreibungen auf Anteile an der ARWOBAU IuB. Im Vorjahr wurden Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens von 853 T€ vorgenommen.

6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2014	2013
	T€	T€
Zinsen nach § 233a AO	11.254,2	290,2
Aufwendungen aus der Abzinsung der Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung	10.489,1	122,8
Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	5.622,7	1.145,9
Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	2.215,4	737,3
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	1.407,9	1.581,9
Verzinsung GMV-Aufhebungsvereinbarung GHG-Fonds	745,0	1.874,3
Verzinsung von Guthaben aufgrund des Cash Pooling-Vertrages	138,0	81,9
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	380,2	501,5
	32.252,5	6.335,8

Die Zinsen nach § 233a AO betreffen mit 7.336 T€ die Verzinsung von Gewerbesteuer-nachzahlungen der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997. Daneben werden hauptsächlich Zinsen aufgrund von Feststellungen im Rahmen der Betriebsprüfungen für die Veran-lungszeiträume 2005 bis 2009 (3.900 T€) ausgewiesen.

Den Aufwendungen aus **Verzugs- und Stun-dungszinsen auf Mietgarantieansprüche** sowie den Zinsaufwendungen im Zusammen-hang mit der **Aufhebung des Generalmiet-vertrages** mit der Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds stehen korrespondierende sonstige betriebliche Erträge aus der Neuordnungs-vereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

6.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Für drohende Steuernachzahlungen aufgrund von Feststellungen im Rahmen der Betriebs-prüfung für den Zeitraum 2005 bis 2009 wur-den Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von 13.170 T€ gebildet.

Aus Gewerbesteuernachzahlungen und -er-stattungen der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997 resultiert ein Ertragssaldo von 585 T€.

6.9 Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis betrifft den Gewinn aus der Verschmelzung der DEKA-GRUND Grundstücksentwicklungs GmbH auf die BAVARIA.

6.10 Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapi-talkonsolidierung der IBG wird gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB jeweils in Höhe eines anteili-gen Jahresfehlbetrages der IBG (0 T€; Vorjahr: 7.027 T€) erfolgswirksam aufgelöst.

7 Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen.

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

8 Sonstige Angaben

8.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin (seit 26.11.2014 Sprecher der Geschäftsführung)
- Frau Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (bis 31.01.2015)
- Frau Anke Pinther, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (seit 01.02.2015).

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

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender (bis 11.12.2014)

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (seit 16.12.2014; Vorsitzender seit 13.01.2015)
- Herr Dr. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (seit 19.02.2015)

8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 387 (Vorjahr: 391) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 8 (Vorjahr: 8) Auszubildende angestellt. Zum 31.12.2014 sind 382 (Vorjahresstichtag: 396) Angestellte und 7 (Vorjahresstichtag: 9) Auszubildende beschäftigt.

8.3 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 603 T€ (Vorjahr: 621 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2014
		€
Herr Roland J. Stauber	Grundvergütung	256.000,04
	variable Vergütung	78.260,00
	Sachbezug Dienstwagen	7.529,52
		341.789,56
Frau Kira Baitalskaia	Grundvergütung	189.855,11
	variable Vergütung	55.900,00
	Arbeitgeberzuschuss zum Mutterschaftsgeld	5.906,60
	Sachbezug Dienstwagen	9.736,92
		261.398,63

8.4 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 43 T€ (Vorjahr: 32 T€)

		2014
		€
Herr Dr. Ulrich Nußbaum	Aufwandsentschädigung	5.712,37
	Erstattung Reisekosten	98,00
Herr Dr. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	6.693,75
	Erstattung Reisekosten	1.800,07
Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen	Aufwandsentschädigung	258,06
Herr Ludwig Burkardt	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	6.247,50
Frau Erika Jaeger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	6.247,50
Herr Uwe R. Lissau	Aufwandsentschädigung	5.250,00
	Erstattung Reisekosten	4.750,30
Frau Sabine Usinger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	6.247,50

8.5 Honorare des Abschlussprüfers

schluss einbezogenen Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

Für die vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an die acht in den Konzernab-

	2014
	T€
Abschlussprüferleistungen	328,8
Andere Bestätigungsleistungen	0,0
Steuerberatungsleistungen	11,8
Sonstige Leistungen	0,0
Gesamthonorar	340,6

8.6 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften

Nachfolgende Tochterunternehmen haben in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht:

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH

Berlin, den 25. März 2015

Roland J. Stauber

8.7 Anteilsbesitz

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

8.8 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12. Februar 2015 verpflichtet sich **berlinovo**, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

Anke Pinther (bis 01.04.2015)

Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

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

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

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

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

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

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

II. Geschäftsführung

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

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung regelt die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung. Darüber hinaus wurde die Geschäftsverteilung zwischen den Geschäftsführern geregelt. Für den Zeitraum 01.01.2014 bis 26.11.2014 wurde kein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung bestimmt. Seit dem 26.11.2014 ist Roland J. Stauber Sprecher der Geschäftsführung. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Geschäfte sowie

die Mehrheitsverhältnisse bei Geschäftsführungsbeschlüssen.

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

Die Vergütung umfasst fixe und variable Bestandteile. Letztere sind an konkrete Unternehmensziele gebunden. Die variable Vergütung erfolgt auf Basis einer Zielvereinbarung, die in der Aufsichtsratssitzung am 03.04.2014 beschlossen, von der Geschäftsführung am 04.04.2014 unterzeichnet und vom Aufsichtsratsvorsitzenden am 23.04.2014 gegengezeichnet wurde. Die Vergütungsbestandteile der Geschäftsführung wurden im Anhang zum Jahresabschluss einzeln ausgewiesen. Die Vergütungen werden einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.



III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach der Satzung und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und sah keinen ergänzenden Handlungsbedarf. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Gemäß Gesellschaftsvertrag nimmt der Aufsichtsrat die Bestellung, Anstellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsführung vor. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer festgelegt, eine Nachfolgeregelung besteht nicht.

Der Aufsichtsrat bestellte Roland J. Stauber im Anschluss an die bisherige Bestellung für weitere fünf Jahre vom 01.09.2014 bis zum 31.08.2019 zum Geschäftsführer der **berlinovo**. Die maximal mögliche Bestelldauer wurde ausgeschöpft. Am 17.12.2014 erfolgte die Erstbestellung von Anke Pinther zur kaufmännischen Geschäftsführerin ab dem 01.02.2015. Die maximal mögliche Bestelldauer wurde nicht ausgeschöpft.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; in regelmäßigen Terminen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2014 über die Geschäftsentwicklung und wichtige Einzelthemen unterrichtet. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen (am 03.04.2014, 09.07.2014, 24.09.2014 und 17.12.2014) sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 26.11.2014 stattgefunden.

Die maximale Zahl von zehn Aufsichtsratsmandaten gemäß § 100 AktG hat kein Aufsichtsratsmitglied überschritten. Die Aufsichtsratsmitglieder haben keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern ausgeübt.

Eine Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder kann gemäß Gesellschaftsvertrag nur durch Beschluss der Gesellschafterversammlung gewährt werden. Die Gesamtvergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten angemessenen Ersatz ihrer Aufwendungen. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

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

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

In den fünf Sitzungen des Aufsichtsrats wurden 36 Beschluss- und 26 Informationsvorlagen sowie der jeweilige mündliche Bericht der Geschäftsführung zu aktuellen Themen behandelt.

IV. Interessenkonflikte

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

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

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

Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem



Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Interessenkonflikte sind nicht entstanden.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen lagen nicht vor und sind daher dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt.

Kein Geschäftsführer hat Nebentätigkeiten ausgeübt.

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

V. Transparenz

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

VI. Rechnungslegung

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

VII. Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Beziehungen zwischen ihm, seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern andererseits bestanden. An der Unabhängigkeit des Prü-

fers, seiner Organe und der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

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

Der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

Dem Abschlussprüfer sind im Rahmen der gesetzlichen Jahresabschlussprüfung keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

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







Zukunft braucht
schon heute soziale
Verantwortung.

Wir engagieren uns konsequent
für die Menschen
in ganz **Berlin.**

Herausgeber:**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**

Hallesches Ufer 74 – 76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200

F +49 30 25441-1222

welcome@berlinovo.de

www.berlinovo.de

Konzeption, Text, Gestaltung, Produktion:

AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH

www.ad-agenda.com

Fotos:

S. Titel, 8, 13: AD AGENDA/Cathrin Bach

S. 4, 20: AD AGENDA/Dominik Butzmann

S. 7: Senatsverwaltung für Finanzen/Dittmer

S. 10: ©newton Daly/getty images

S. 16: Architektentwürfe: IHT Planungsgesellschaft mbH/GF Dipl.-Ing. Jan-D. Müller-Seidler

S. 21 (oben), S. 86: SCC EVENTS GmbH

S. 18, 24, 27, 29: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH/Manuel Frauendorf

S. 22: Berlinovo Apartment GmbH

S. 50, 54, 82, 83: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Unsere Standorte in Deutschland

