



GESCHÄFTSBERICHT 2012

GEMEINSAM
ZUKUNFT
GESTALTEN.
HIER UND JETZT.



Kennzahlen

Das Unternehmen

Bilanzsumme	670.451.522,10	€
Gesamtleistung	163.947.469,69	€
Eigenkapital	242.162.619,66	€
Jahresüberschuss	58.529.644,61	€
Mitarbeiter	ca. 350	

Das Portfolio

Objekte	550	
Mieteinheiten	41.072	
Gewerbe	2.739	
Wohnen	38.333	
Mietfläche	4.461.000	m ²
Gewerbe	2.202.000	m ²
Wohnen	2.259.000	m ²
Mietvolumen	396.004.000	€

Geschäftsbericht 2012

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2012





Inhaltsübersicht

- 6 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 10 Vorwort der Geschäftsführung

GEMEINSAM NEUE WERTE SCHAFFEN

- 14 Eine starke Marke im Immobilienmarkt
- 18 Der Immobilienbestand der **berlinovo** im Jahr 2012
- 21 Die Umsetzung der Unternehmensstrategie
- 24 Der Markenrelaunch **berlinovo**
- 28 Erfolgreich im Fonds-, Asset- und Propertymanagement

JAHRESABSCHLUSS DER BERLINOVO

- 32 Lagebericht und Konzernlagebericht
- 46 Bericht des Aufsichtsrates
- 48 Konzernbilanz
- 50 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 51 Konzernanhang
- 76 Anlagen zum Konzernanhang
- 93 Bericht zum BCGK
- 97 Bestätigungsvermerk

- 100 Impressum

Was unser Unternehmen beflügelt?
Immobilienkompetenz,
frische Ideen und
Fokussierung auf Berlin.





▲ Dr. Ulrich Nußbaum,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Senator für Finanzen des Landes Berlin

Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden

Aus der ehemaligen Berliner Immobilien Holding (BIH) wurde die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Diese Umbenennung repräsentiert zentrale Entscheidungen über die Neuausrichtung der Landesgesellschaft, die der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 gemeinsam mit der Geschäftsführung getroffen hat.

Die **berlinovo** präsentiert sich mit einem neuen Namen und Markenauftritt in einer deutlich verschlankten Struktur als modernes Immobilienunternehmen, das kompetent und leistungsfähig am Markt auftritt. Mit dieser Neuausrichtung hat das Land sich gegen weitere Verkaufsbemühungen und für eine aktive Ausrichtung der Landesgesellschaft entschieden. Wertsteigerungen kommen so dem Land Berlin als Eigentümer zugute.

Mit einem erfolgreichen Fondsanteilerwerb und einer Stabilisierung der Mietverträge ist es der **berlinovo** auch im Geschäftsjahr 2012 gelungen, vor dem Hintergrund eines günstigen



Zinsklimas das Portfolio deutlich schneller zu entschulden, als dies noch 2006 zum Start der BIH vorhersehbar war. So konnte die bisherige umfassende Risikoabschirmung des Landes für die Geschäfte der **berlinovo** aufgehoben und in einer Neuordnungsvereinbarung durch eine normale Landesbürgschaft ersetzt werden.

Die künftige Ausrichtung des Portfolios sieht einen perspektivischen Verkauf der Fonds vor, die Immobilien aller Assetklassen in Deutschland und aktuell noch in England und USA umfassen. Dagegen wird das Teilportfolio „Wohnen in Berlin und Umland“ gehalten und ausgebaut. Die Berliner Wohnungen und Apartments stehen nicht zum Verkauf. Die **berlinovo** wird daher in der Fläche deinvestieren, um in den Berliner Wohnungsmarkt zu reinvestieren.

Für diese Neuausrichtung hat der Aufsichtsrat neben Herrn Roland J. Stauber, Geschäfts-

führer des Immobilien- und Fondsbereichs, mit Wirkung zum 01.02.2012 Frau Kira Baitalskaia als kaufmännische Geschäftsführerin bestellt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den engagierten und verantwortungsvollen Einsatz. Gemeinsam ist es erfolgreich gelungen, das Unternehmen inhaltlich und organisatorisch neu aufzustellen und für die Zukunft auszurichten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ulrich Nußbaum,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Senator für Finanzen des Landes Berlin

Berlin, April 2013

Was wir von der Natur
lernen können?
Nur Beständigkeit schafft
wachsende Werte.





^ Dr. Ulrich Nußbaum, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Senator für Finanzen des Landes Berlin;
Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin;
Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (von links nach rechts)

GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN. HIER UND JETZT.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Geschäftsjahr war für die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH von weitreichender Bedeutung. 2012 gelang es, in einem sorgfältig vorbereiteten Prozess das Geschäft der bisherigen Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) und ihrer operativen Tochtergesellschaften zu einer Gesellschaft, der **berlinovo**, zu verschmelzen.

Damit entstand in Berlin ein neues, leistungsfähiges landeseigenes Immobilienunternehmen – und zugleich wurde eine weitreichende Entscheidung für die Zukunft getroffen. Als **berlinovo** blicken wir nun gemeinsam nach vorn und können bereits auf ein überaus erfreuliches Geschäftsjahr 2012 zurückblicken.

Mit der Umfirmierung zur **berlinovo** wurde eine starke und eigenständige Marke im deutschen und Berliner Immobilienmarkt geschaffen. Die Marke **berlinovo** steht für Beständigkeit, Sicherheit, Kompetenz und Fairness.

Der zentrale Fokus unserer Geschäftsaktivitäten liegt in der ergebnisorientierten Konsolidierung und Konzentration des von uns gemanagten Bestandes. Als Immobilienunternehmen im Besitz des Landes Berlin, das soziale Verantwortung trägt und sich offen zu ihr bekennt, stehen unsere Mieter genauso im Mittelpunkt unserer Anstrengungen wie die stabile Entwicklung unserer Erträge und die Wertsteigerung des Portfolios. Letzteres ist umso gewichtiger, als 2012 die bisherige umfassende Risikoabschirmung durch unseren Gesellschafter, das Land Berlin, entfallen ist. Hierzu wurde im Dezember 2012 die Vereinbarung über die Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo** geschlossen.

Die **berlinovo** profitiert überdurchschnittlich vom international angesehenen Immobilienstandort Berlin und von der sich aufhellenden Gesamtsituation auf dem deutschen und europäischen Immobilienmarkt. Wertsteigerungen von bis zu 5 % am Standort Berlin bestärken uns darin, unsere Marktposition in der deutschen Hauptstadt kontinuierlich zu stärken.

Wir investieren in die Qualität unserer Bestände, deinvestieren bei risikobehafteten Objekten, vor allem im Ausland, und sichern auf diese Weise stabile Erträge. Unsere Strategie lautet, die Konzentration und Kompetenz in unseren Kernmärkten, insbesondere am Standort Berlin und Brandenburg, tatkräftig umzusetzen.

Wertstabilisierung und Bestandsoptimierung sind und bleiben die großen Aufgabenfelder der **berlinovo**. Ertrags- und renditeorientierte Investitionen, laufende Verbesserung der Performance, Prozessoptimierungen, die zum großen Teil auch unseren Mietern zugutekommen, sowie die Stärkung des Markenbildes der **berlinovo** stehen daher im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Der Rückkauf von Anteilen an den 24 Rückkauffonds ist mittlerweile weit fortgeschritten. Heute bündelt die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH 97,4 % aller Fondsanteile in eigenen Händen. Damit ist unternehmerische Handlungsfreiheit nahezu vollständig gegeben.

Wir stehen heute für Wandel und Kontinuität zugleich. Wandel im Sinne einer notwendigen Marktanpassung sowie der Verdichtung des Portfolios. Kontinuität hingegen wahren wir vor allem auch nach innen. Unsere Mitarbeiter sind und bleiben das Rückgrat des Unternehmens. Ihr professionelles Engagement und ihr Know-how sind weiterhin der Garant für die erfolgreiche Entwicklung der **berlinovo**.

Dies gilt weit über den heutigen Tag hinaus.



Kira Baitalskaia
Kaufmännische Geschäftsführerin



Roland J. Stauber
Geschäftsführer Immobilien-
und Fondsbereich





GEMEINSAM NEUE
WERTE SCHAFFEN

Eine starke Marke im Immobilienmarkt

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**) ist der große deutsche Immobiliendienstleister mit Sitz in Berlin und im Eigentum des Landes Berlin. 2006 als BIH gegründet, managt die **berlinovo** das Portfolio der 24 Immobilienfonds mit aktuell 550 Objekten, die sich überwiegend im Eigentum des Landes Berlin befinden. Daneben leistet die **berlinovo** auch das Assetmanagement für weitere geschlossene Immobilienfonds.

berlinovo steht für Innovations- und Wandlungsfähigkeit, für unternehmerische Vision und Verantwortung. Die komplexe Konzernstruktur wurde im vergangenen Geschäftsjahr 2012 sinnvoll gestrafft, die unternehmerische Handlungsfähigkeit erhöht und das Aufgabenportfolio neu geordnet. Die Fokussierung auf unseren wichtigsten Markt Berlin zahlt sich schon jetzt aus.

Schon in unserem Namen **berlinovo** bekennen wir uns zur Hauptstadt, der wir uns im doppelten Sinne verbunden wissen. Zum einen ist das Land Berlin als Eigner maßgeblich in die unternehmerischen Entscheidungen der **berlinovo** eingebunden. Als wichtigster Standort des Portfolios ist die Stadt Berlin, zum anderen, eine der tragenden Säulen im Regionalmix der **berlinovo**.

An diesem Standort sehen wir daher in erster Linie unsere dauerhafte Zukunft.

2012 wurde die bisherige umfassende Risikoabschirmung des Unternehmens durch das Land Berlin beendet. Das solide und werthaltige Portfolio sowie die zufriedenstellende Liquiditätsausstattung geben der **berlinovo** die notwendige unternehmerische Handlungsfreiheit, um auf dem nationalen und insbesondere auf dem Berliner Immobilienmarkt mit Erfolg zu bestehen.

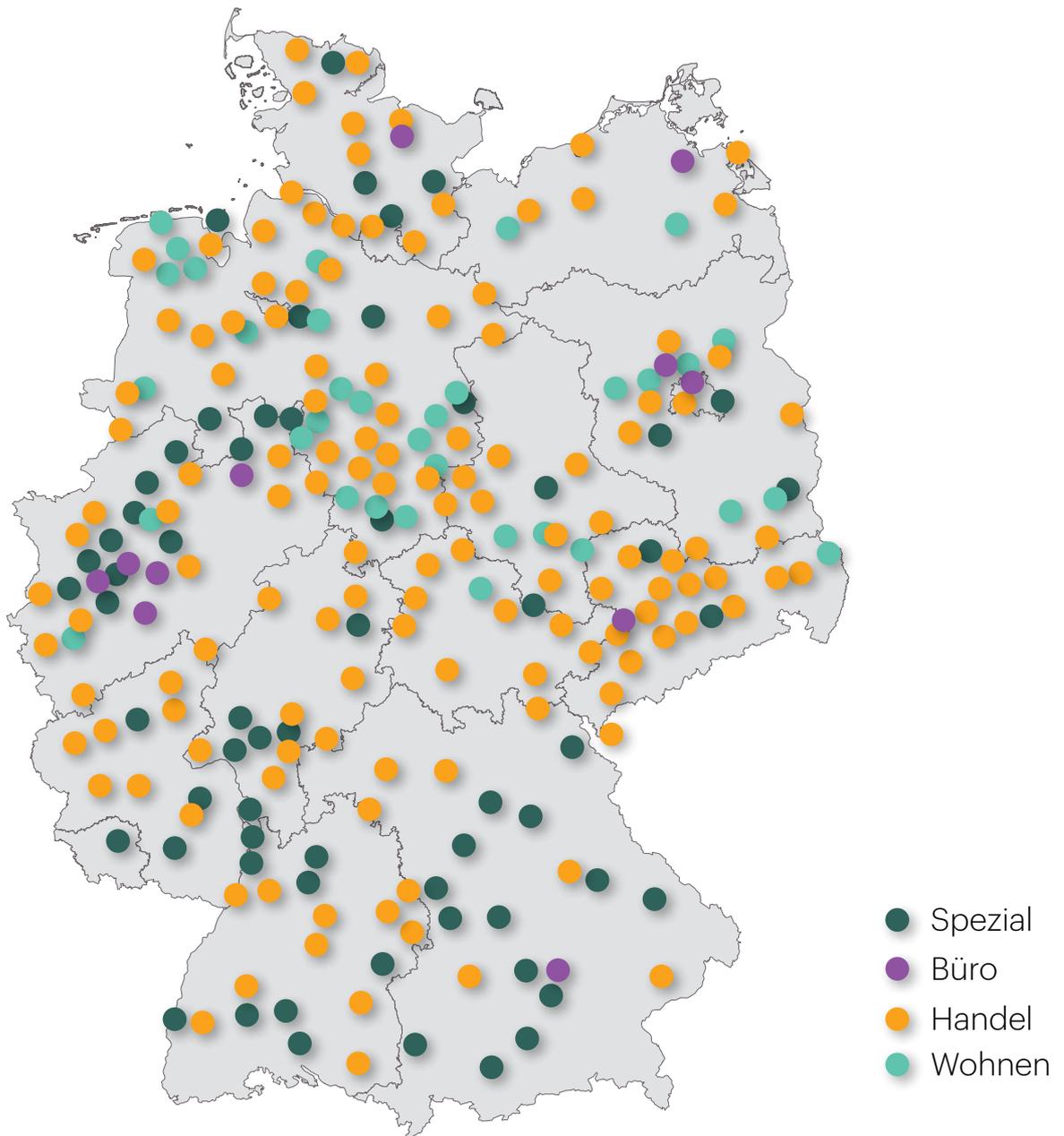
Die deutsche Hauptstadt befindet sich als Immobilienstandort deutlich im Aufwind. An dieser Aufwertung des Standortes hat auch die **berlinovo** 2012 partizipiert und von ihr profitiert. Nach den wirtschaftlichen Krisenjahren ist die konjunkturelle Eintrübung einer deutlichen Wertsteigerung gewichen. Berlin zeigt sich fast uneingeschränkt als äußerst attraktiver Immobilienstandort. Die Wertsteigerungen im Portfolio der **berlinovo** spiegeln diese sehr positive Entwicklung wider.

Für die Zukunft lautet unsere Strategie: deinvestieren, um zu reinvestieren. Durch vorteilhafte Verkäufe, primär im Ausland sowie in der Fläche, schaffen wir die notwendigen unternehmerischen Spielräume, um mit gezielten Investitionen und Akquisitionen in Berlin weiterhin Werte zu sichern.

Wohnimmobilien sind eine der wichtigsten Kernkompetenzen der **berlinovo**, zumal im Berliner und Brandenburger Wohnungsmarkt. Wir sind ein fairer Vermieter und stellen Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse zur Verfügung. Neben die wirtschaftliche Kompetenz tritt hier die soziale Verantwortung, die für uns von besonderer Bedeutung ist.

Vor dem Hintergrund einer notwendigen Marktanpassung ist auch der erfolgreiche Markenrelaunch der **berlinovo** 2012 zu sehen und zu werten. Mit dem neuen Namen und, damit einhergehend, dem modernen visuellen Erscheinungsbild unterstreicht die **berlinovo** ihren Anspruch auf eine unverwechselbare Markenpositionierung: innovativ, zuverlässig, stark aufgestellt und zukunftsfähig.

Unsere Standorte in Deutschland



Wie wirkt man anziehend?
Durch den passenden
Branchenmix.



Der Immobilienbestand der **berlinovo** im Jahr 2012

Das Portfolio aus 550 Objekten befindet sich an insgesamt 308 Standorten im gesamten Bundesgebiet sowie an acht Auslandsstandorten in den USA und Großbritannien. Regionale Schwerpunkte sind Berlin, Brandenburg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Neben Mietwohnanlagen besteht das Portfolio aus Gewerbeimmobilien aller Nutzungsarten wie Handels-, Spezial- und Büroobjekten.

7.281 Apartments in 32 Apartmentanlagen in Berlin werden von unserer Tochtergesellschaft ARWOBAU betrieben, die seit fast 50 Jahren als der Marktführer für das möblierte Wohnen auf Zeit in der Hauptstadt eingeführt ist und eine hervorragende Reputation genießt.

Die Sollmiete des Gesamtportfolios der **berlinovo** ist auf fünf Segmente – Büro, Handel, Spezial, Wohnen und Apartments – verteilt. Fast ein Drittel der gesamten Sollmiete im Jahr 2012, 29,6%, entfiel auf das Segment Wohnen. 26,9% entfielen auf das Segment Handel, weitere 25,7% auf das Segment Spezial. Apartments, ausschließlich über die ARWOBAU in Berlin, haben einen Anteil von 10,3% der Sollmiete, auf Büroimmobilien entfielen 7,6%.

Die breite Streuung des Portfolios, sowohl regional als auch nach Segmenten, führte zwar zu einer Diversifikation der Risiken, erschwerte jedoch in der Vergangenheit eine sinnvolle Bündelung der Kernkompetenzen. Aus diesem Grund hat sich die **berlinovo** schon 2012 aus einigen wesentlichen Standorten, insbesondere im Ausland, vorteilhaft zurückgezogen. Diese Strategie der regionalen Fokussierung und der Straffung des Portfolios wird auch zukünftig konsequent verfolgt und umgesetzt.

Im Jahr 2012 konnten insgesamt 29 Einzelobjekte veräußert werden, davon 24 im Inland und fünf im Ausland. Für die 24 Inlandsobjekte sind kumulierte Verkaufserlöse erzielt worden, die um rund 30% über den geplanten Mindestverkaufspreisen lagen.

Auch beim Verkauf der europäischen Auslandsobjekte konnte ein Mehrerlös von rund 6% gegenüber den kumulierten Mindestverkaufspreisen erreicht werden.

Insgesamt betrug 2012 die Sollmiete des Gesamtbestandes der **berlinovo** 396,0 Mio. €. Im Bereich Wohnen ergab sich über alle Standorte eine Sollmiete von 117,1 Mio. €. Besonders hervorzuheben ist die positive Entwicklung im Bereich Wohnen mit dem regionalen Fokus auf Berlin. Die Plandaten wurden hier in allen Kategorien vollumfänglich erreicht und sogar übertroffen. Die Berliner Wohnbestände waren 2012 mit 98,8% beinahe vollständig ausgelastet.

Das Segment Handelsimmobilien der **berlinovo** bildete 2012 einen soliden Branchenmix ab. Stark vertreten waren der Einzelhandel und Fachmärkte, wie zum Beispiel Bau- und Gartenmärkte. Bei 259 Einzelobjekten im gesamten Bundesgebiet ergibt sich für 2012 eine Sollmiete von 106,7 Mio. € gegenüber 110,6 Mio. € bei noch 274 Objekten im Vorjahr.

Besonders erfreulich war 2012 die Entwicklung am Standort Schenefeld in unmittelbarer Nähe von Hamburg. Das von der **berlinovo** komplett modernisierte Einkaufszentrum konnte innerhalb weniger Monate den Leerstand von 25 auf nur 5% senken – bei einer baulichen Erwei-

Gesamtportfolio der berlinovo 2012 (24 Fonds)

Segment/Objektyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche [Tm ²]	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete %
				[T€]	[€/m ² /Monat]	
Büro- und Geschäftshaus	8	225	54	8.284	12,73	2,1
Bürogebäude	15	35	118	21.725	15,28	5,5
Büro	23	260	173	30.009	14,48	7,6
Bau- und Gartenmarkt	22	47	199	19.079	7,98	4,8
Einkaufszentrum	13	543	183	21.259	9,67	5,4
Fachmarkt	15	33	83	5.147	5,19	1,3
Fachmarktzentrum	29	243	300	27.223	7,57	6,9
Nahversorgungszentrum	31	231	83	7.804	7,84	2,0
SB-Warenhaus	10	58	84	11.128	11,06	2,8
Supermarkt/Discounter	131	247	143	13.455	7,82	3,4
Verbrauchermarkt	8	13	16	1.585	8,46	0,4
Handel	259	1.415	1.091	106.680	8,15	26,9
Ärztehaus	3	50	13	1.332	8,40	0,3
Autohof/Tankstelle	13	29	24	2.271	8,02	0,6
betreutes Wohnen	2	166	16	1.245	6,46	0,3
Hotel	22	158	155	21.291	11,45	5,4
Kino/Freizeitimmobilie	12	139	136	19.267	11,80	4,9
Klinik	2	2	32	8.001	20,84	2,0
Kombiobjekt Senioren	14	403	116	16.112	11,61	4,1
Logistik-/Lagerimmobilie	23	72	320	13.494	3,51	3,4
Produktionsgebäude	1	3	11	342	2,65	0,1
Restaurant / Fast Food	8	8	4	1.165	24,41	0,3
Seniorenpflegeheim	19	33	107	17.104	13,26	4,3
Spezial	119	1.063	934	101.626	9,07	25,7
Mietwohnanlage	104	28.879	1.793	106.087	4,93	26,8
Wohn- und Geschäftshaus	12	2.173	174	10.989	5,28	2,8
Wohnen	116	31.052	1.966	117.077	5,07	29,6
Apartmentanlage	32	7.281	293	40.613	11,57	10,3
Apartment	32	7.281	293	40.613	11,57	10,3
Unbebautes Grundstück	1	1	5	0	0,00	0,0
Sonstiges	1	1	5	0	0,00	0,0
Gesamtergebnis 24 Fonds	550	41.072	4.461	396.004	7,40	100,0

terung um 5.700 m². Darüber hinaus wurden zahlreiche Parkplätze für Kunden geschaffen. Neue Ankermieter, darunter ein namhafter Verbrauchermarkt, schlossen langfristige Mietverträge ab. Das Beispiel zeigt, wie die kunden- und verbrauchergerechte Sanierung einer Handelsimmobilie unmittelbar zu Vermietungserfolgen und hoher Marktakzeptanz führt.

Auch der Standort Kaiserslautern entwickelt sich erwartungsgemäß. Der erste Bauabschnitt ist erfolgreich abgeschlossen. Gemäß dem aktuell vereinbarten Terminplan und Budget werden sowohl der avisierte Fertigstellungstermin (Oktober 2013) als auch die Kosten eingehalten. Mit einem großen, überregionalen Elektronikanbieter ist bereits ein Ankermieter gefunden.

Für die 23 Büroimmobilien im Besitz der **berlinovo** wurde 2012 eine Sollmiete von 30,1 Mio. € gegenüber 29,9 Mio. € im Jahr 2011 erreicht.

Auch die Spezialimmobilien entwickelten sich 2012 positiv. Besonders hervorzuheben sind dabei Senioren- und Logistikimmobilien, die eine Sollmiete von 17,1 Mio. € und 13,5 Mio. € erreichten. Hier zeichnet sich eine gesamtgesellschaftliche Tendenz in der Immobiliennutzung ab. Der deutlich spürbare demografische Wandel führt zu einer vermehrten Nachfrage nach Senioreneinrichtungen aller Art. Zur Sicherung des Immobilienwertes wird gemeinsam mit dem

Ankermieter in Auftraggebergemeinschaft bis 2016 die bedarfsgerechte Sanierung von 26 Senioreneinrichtungen durchgeführt. Die Entwurfsplanung befindet sich im Zeitplan.

Hohe Warenmobilität und dichte Infrastruktur sind mit einem verstärkten Bedarf an Logistik- und Lagerdienstleistungen verbunden. Auch hier konnte die **berlinovo** von gesamtwirtschaftlichen Marktentwicklungen nachhaltig profitieren. Mit einer Wertsteigerung von über 6% gegenüber dem Vorjahr erzielte der Bereich Spezialimmobilien ein überaus erfreuliches Ergebnis.

Über alle 550 Bestandsobjekte der **berlinovo** wurde 2012 eine Wertsteigerung von über 3% auf rund 3,8 Mrd. € erzielt.

Insbesondere was die Wertzuwächse und die Wertschöpfung der Einzelbestände betrifft, ist die Entwicklung als ausgesprochen positiv zu bewerten. Dies ist nicht allein auf die generell positive Tendenz auf den deutschen Immobilienmärkten zurückzuführen. Wie die Detailbetrachtung zeigt, kommen hier auch das objektgenaue Management der **berlinovo** und die aktive Anpassung an das Marktumfeld zum Tragen.

In unseren Märkten konnten wir 2012 die intrinsischen Stärken der **berlinovo** – Marktkompetenz, Know-how, Kundennähe und Branchenfokussierung – breit entfalten. Aus diesem Potenzial werden wir auch 2013 schöpfen.



Die Umsetzung der Unternehmensstrategie

Die **berlinovo** ist ein sozial verantwortungsvoll und unternehmerisch handelnder Immobiliendienstleister, der über ein regional breit gestreutes Portfolio in den Segmenten Büro, Handel, Spezial, Wohnen und Apartment verfügt. Daraus ergibt sich eine unzweifelhaft solide, stark diversifizierte Grundsituation, die jedoch leicht zu einer Überdehnung der Kernkompetenzen führen kann. Ein klares Markenprofil, das die **berlinovo** benötigt, wurde dadurch in der Vergangenheit eher erschwert.

Daher werden wir uns bereits mittelfristig auf deutlich weniger Standorte konzentrieren und unsere starke Marktposition in Segmenten mit einem überdurchschnittlich hohen Wachstums- und Wertsteigerungspotenzial ausbauen. Dazu gehört in erster Linie der Standort Berlin und Brandenburg. Hier zeichnet sich eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien im mittleren Preissegment ab, die bereits 2012 spürbar gewesen ist. Die **berlinovo** ist heute hervorragend aufgestellt, um diese Nachfrage auch im kommenden Jahr zu bedienen.

Die Senkung externer Kosten – etwa bei Wartungs- und Reparaturmaßnahmen, Energieversorgung sowie bei bedarfsgerechten Sanierungen – wurde und wird weiterhin systematisch und intensiv durchgesetzt. Hier setzen wir auf zentrale Steuerungsmechanismen im Propertymanagement. Prozess- und Bewirtschaftungsoptimierung bei vollständiger Kostentransparenz und schnellstmöglichem Datenzugriff sind Ziele, die wir bereits 2012 in Angriff genommen und 2013 erreicht haben werden. In der optimalen Bewirtschaftung der Bestände sehen wir ein hohes Effizienzpotenzial für die **berlinovo** und Kostenvorteile für unsere Mieter.

Die **berlinovo** ist ein fairer Vermieter. Optimierte Bewirtschaftungskosten kommen unseren Mietern unmittelbar zugute. Im Jahr 2012 konnte im Zuge einer bundesweiten Strom- und Gasausschreibung für das Gesamtportfolio der **berlinovo** der bisherige Dienstleisterkreis von ursprünglich 556 Lieferanten auf zwei Lieferanten verdichtet werden. Durch den Abschluss der Rahmenverträge mit der MV Energie und der Vattenfall Sales GmbH für rund 1.700 Stromabnahmestellen sowie 131 Gasabnahmestellen gelang es, die Strombezugskosten um 1,1 Mio. € bzw. 2013 um 9% und 2014 um 18,6% gegenüber den hochgerechneten Jahreskosten für 2012 zu senken.

Auch im Mieterservice setzt die **berlinovo** Maßstäbe. Mit einer 2012 initiierten Callcenterlösung, die 2013 mit einer Handwerkerkopplung ergänzt wird, sind wir rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr für unsere Mieter erreichbar.

Bei aller unternehmerischen Ambition vergessen wir nie, wer wir sind: ein landeseigenes Unternehmen Berlins, das sich seiner wirtschaftlichen Kompetenz ebenso bewusst ist wie seiner sozialen Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern, insbesondere im Segment Wohnen. Als fairer Vermieter mit hoher unternehmerischer und gesellschaftlicher Kompetenz leisten wir unseren Beitrag für bezahlbaren Wohnraum in der deutschen Hauptstadt.

Was wir unter Fairness verstehen?
Dass Menschen gern und günstig
bei uns mieten.



Der Markenrelaunch **berlinovo**



^ Kampagne zum Einführung der neuen Dachmarke: Busbranding

2012 war vor allem auch das Jahr des erfolgreich abgeschlossenen Markenrelaunches der **berlinovo** und der Verschmelzung der ehemaligen Berliner Immobilien Holding (BIH) mit ihren bisherigen operativen Tochtergesellschaften.

Mit dem Verschmelzungsvertrag vom 26.06.2012 zwischen BIH Berliner Immobilien Holding GmbH und ATIRA Immobilien-Verwaltungsgesellschaft mbH, auf die zuvor das Immobiliendienstleistungsgeschäft der ARWOBAU GmbH übertragen worden war, und gleichzeitigem Betriebsübertragungsvertrag zwischen IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH und BIH GmbH, entstand unter Federführung des Geschäftsführers für den Immobilien- und Fondsbereich, Roland J. Stauber, ein neues deutsches Immobilienunternehmen: die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH.

Das aktive Immobiliendienstleistungs- und Fondsgeschäft des bisherigen BIH-Konzerns wurde in einer unternehmerisch geführten, schlanken und effizienten Gesellschaft im Ei-

gentum des Landes Berlin zusammengeführt. Lediglich das Apartmentgeschäft firmiert auch weiterhin unter dem bewährten und bestens eingeführten Namen ARWOBAU.

Der juristischen Verschmelzung der Gesellschaften folgte konsequenterweise ein neues und prägnantes Markenbild, das die neu geschaffene **berlinovo** klar gegenüber Mitangebietern differenziert und positioniert.

Der neue Name ist Programm. Die **berlinovo** steht für Innovations- und Wandlungsfähigkeit, für unternehmerische Vision und soziale Verantwortung. Konsequenterweise wurde der neue Markenname und das Corporate Design der **berlinovo** gegenüber allen Stakeholdern kommuniziert. Mit einer breit angelegten Imagekampagne der **berlinovo** zeigte das Unternehmen Selbstbewusstsein und multimediale Kommunikationsfähigkeit. Der neue Internetauftritt der **berlinovo** wurde zeitgleich mit der Umfirmierung freigeschaltet.



^ Portfoliobroschüre



^ City Light Poster

Intern wurde der Prozess durch das „One Company Team“ gesteuert, das die rechtlichen und organisatorischen Veränderungen durch den Anstoß eines internen Kulturwandels flankierte. Damit wurde der Weg zum markt- und zukunftsorientierten Immobilienunternehmen auch für die Mitarbeiterschaft glaubwürdig und nachvollziehbar kommuniziert.

Der prägnante Markenauftritt der **berlinovo**, Hand in Hand gehend mit einer unübersehbaren visuellen Präsenz in Berlin, stärkte von Beginn an das Markenbild der **berlinovo** gegenüber Kunden und Mitarbeitern. Die Akzeptanz der neuen Marke **berlinovo** ist schon jetzt ausgesprochen hoch. Die **berlinovo** wird als selbstbewusster Player auf dem nationalen und insbesondere Berliner Immobilienmarkt wahrgenommen.

ARWOBAU, die leistungsstarke Apartmentmarke der **berlinovo**, bleibt eigenständig erhalten. Auch dies ist Ausdruck konsequenter Markenführung. Die fast fünfzigjährige Marke ARWOBAU, als Anbieter von Wohnen auf Zeit unangefochtener Marktführer in Berlin, strahlt

Kontinuität und Tradition aus. Zusammen mit dem modernen Markenauftritt der **berlinovo** ergibt dies eine ausgewogene und harmonische Symbiose aus Bewährtem und Neuem.

Die Straffung der Marke **berlinovo** mit einer klar kommunizierten Fokussierung auf Kernkompetenzen führte zudem zu einer deutlich höheren Wahrnehmung im Markt und bei unseren Kunden.

Die Aufwendungen für die Markeneinführung der **berlinovo** sind ein gutes Investment: Eine starke Marke repräsentiert einen starken unternehmerischen Wert, der durch das attraktive Portfolio der **berlinovo** voll und ganz gerechtfertigt ist.

Was brummt wirklich in
der Hauptstadt?
Unser Kerngeschäft.



Erfolgreich im Fonds-, Asset- und Propertymanagement

Die **berlinovo** managt die eigenen sowie fremden Bestände von Fonds, Kapitalanlegern und Eigentümergemeinschaften und bietet zudem das komplette Real-Estate-, Asset- und Propertymanagement für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen und Nutzungsklassen.

Bundesweit betreute unser Team 2012 41.072 Mieteinheiten mit einer Mietfläche von 4,7 Mio. m² und einem Mietvolumen von 410 Mio. € in eigenem und in fremdem Namen. Daneben bietet die **berlinovo** als erfahrener Fondsmanager die Geschäftsführung geschlossener Immobilienfonds, einschließlich Zeichnerbetreuung, Rechnungswesen und Controlling aus einer Hand.

Schlüssel für die erfolgreiche Performance der **berlinovo** auf den Feldern des Fonds-, Property- und Assetmanagements ist ein hochqualifiziertes und motiviertes Team. Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin der **berlinovo** und für den Personalbereich verantwortlich: „Für den Kurs hin zu einem führenden deutschen Immobilienunternehmen mit Sitz in der Hauptstadt baut die **berlinovo** auch in Zukunft auf das bewährte Team.“ Personelle Kontinuität ist für das operative Geschäft ebenso unerlässlich wie für die neue strategische Ausrichtung der **berlinovo**.

Fondsmanagement

Die **berlinovo** führt die Geschäfte bei derzeit 31 geschlossenen Immobilienfonds mit 96 Objektgesellschaften. Darunter befinden sich auch die 24 Fonds, an denen das Land Berlin die überwiegende Mehrheit hält. Diese Beteiligungsquote konnte innerhalb weniger Jahre von 80 % (2009) auf 97,4 % (2012) gesteigert werden. Das Land Berlin konnte damit seine Position als Eigentümer entscheidend stärken.

Das Leistungsangebot unserer erfahrenen Fondsspezialisten umfasst das vollständige Fondsrechnungswesen einschließlich der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse und der steuerlichen Ergebnismitteilung für nationale und internationale Fonds sowie das Fondscontrolling zur planmäßigen Entwicklung der Gesellschaften. Die Zeichnerbetreuung berät in allen Fragen der Fondsanlage und bereitet alle erforderlichen Gesellschafterbeschlüsse, Gesellschafterversammlungen und Verwaltungsratssitzungen vor.

Assetmanagement

Unsere Assetmanager entwickeln und realisieren maßgeschneiderte Portfolio- und Investmentstrategien, spüren Wertsteigerungspotenziale auf und sorgen für die Umsetzung



notwendiger Exitstrategien. Bei der Neuordnung des Unternehmens von der BIH zur **berlinovo** waren Know-how und Kompetenz der Asset-Manager in besonderem Maße gefragt. Bei der künftigen Straffung des Portfolios bleibt das Assetmanagement unverzichtbarer Leistungsbestandteil in der ganzheitlichen Unternehmensstrategie.

Propertymanagement

Die Propertymanager der **berlinovo** bieten ein umfassendes Spektrum an maßgeschneiderten Lösungen für den nachhaltigen Erhalt und die Steigerung der anvertrauten Werte.

Unsere Propertyteams führen jedes Objekt als eigenständiges Profitcenter und sorgen so für nachhaltige Renditemaximierung. Unsere Experten verfügen über umfassende bautechnische Erfahrung, analysieren alle Bewirtschaftungsfragen und entwickeln die passende Vermarktungsstrategie für jede Immobilie.

Unser Bewirtschaftungskosten-Controlling ermittelt die Einsparpotenziale im Aufwand für Ver- und Entsorgung, Versicherungen, Energieverbrauch, Instandhaltung etc. Durch ganzheitliches Zusammenführen aller Liegenschaftsdaten verfügen wir über echte Vergleichsdaten, die Grundlage zur Senkung von Bewirtschaftungskosten sind. Mit praxiserprobten, kostenorientierten Standards und gebündelten Ausschreibungen aller Drittleistungen optimieren wir die Bewirtschaftungskosten unserer Kunden.

Nachdem bereits Anfang 2012 für die Berliner Bestände der **berlinovo** der Bezug von Grünstrom vereinbart worden ist, kann durch die Vereinbarung mit der MVV Energie auch für alle anderen Objekte in Deutschland zertifizierter Ökostrom gemäß ok-power-Label eingekauft werden. Dieser Wechsel auf Ökostrom spart zusätzlich pro Jahr rund 2.700 Tonnen CO₂-Emissionen ein. Die **berlinovo** leistet damit bewusst einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen des Senats von Berlin, denen es sich als landeseigenes Unternehmen verpflichtet weiß.







JAHRESABSCHLUSS

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2012

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012
der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**; bis 15. 07. 2012: BIH Berliner Immobilien Holding GmbH) steht mit ihren Tochtergesellschaften seit 2006 im Eigentum des Landes Berlin. Kernaufgabe des **berlinovo**-Konzerns ist das Management des Immobilienbestandes von 31 Fondsgesellschaften per 31.12.2012 und die Abwicklung von Garantieverhältnissen, die zwischen Gesellschaften des Konzerns und dem Großteil dieser Fonds bestehen und in den 1990er-Jahren begründet worden sind. Hinsichtlich der Risiken aus diesen Garantieverhältnissen hat das Land Berlin die Konzerngesellschaften im Jahr 2002 freigestellt.

Die **berlinovo** sieht ihre Aufgabe darin, von einer Verwaltung von Risiken zur Schaffung von Werten zu gelangen. Mit fortschreitender Bereinigung der historisch gewachsenen Konzernstruktur und der Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem **berlinovo**-Konzern und dem Land Berlin wurden im Jahr 2012 hierfür wesentliche Voraussetzungen geschaffen.

Das Portfolio der Rückkauffonds

Das Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds (Fonds, an denen das Land Berlin mehrheitlich beteiligt ist) umfasst zum Stichtag 31.12.2012 rund 4,5 Mio. m² vermietbare Fläche. Darin enthalten sind insgesamt 550 Einzelobjekte mit mehr als 41.000 Mieteinheiten. Die Sollmiete beträgt 396 Mio. €. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Wohnen, Handels- und Spezialimmobilien.

Darstellung der gesamt- und branchenwirtschaftlichen Entwicklung

Vor dem Hintergrund schwieriger weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen und der Belastungen durch die Eurokrise ist das erreichte reale Wirtschaftswachstum in Höhe von ca. 0,7% im Jahr 2012 in Deutschland im internationalen Vergleich als Erfolg zu werten. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm leicht zu und erreichte im November 2012 mit knapp 42 Mio. einen neuen Rekordwert. Das hatte spürbar positive Auswirkungen auf den privaten Konsum und die Entlastung der Sozialkassen. Damit verbunden war eine deutliche Verbesserung der Lage der öffentlichen Haushalte. Das Wachstum der privaten Konsumausgaben im Inland betrug 2012 rund 2,4% und lag damit über der Inflationsrate von 2,0%. Auch wenn sich die Konjunkturaussichten in der zweiten Jahreshälfte 2012 eingetrübt haben, werden im Jahr 2013 bei einer allmählichen weltwirtschaftlichen Belebung in Deutschland ein ähnliches Wirtschaftswachstum wie im Vorjahr (0,4 bis 0,8%) und ein relativ stabiler Arbeitsmarkt erwartet. Zu den Branchen mit Wachstumsimpulsen gehört dabei die Bauwirtschaft. Vor allem beim Geschosswohnungsbau wird 2013 mit einer deutlichen Steigerung der Bautätigkeit gerechnet.

Immobilien haben als Anlageform für Investoren weiter an Wert gewonnen, da Anlagealternativen fehlen oder als deutlich risikobelasteter angesehen werden. Im Vergleich zu anderen langfristigen Anlagemöglichkeiten, insbesondere zu deutschen Staatsanleihen, werden bei Immobilienanlagen deutlich höhere Renditen erzielt. Gleichzeitig bieten die tendenziell noch rückläufigen und im historischen Vergleich sehr niedrigen Fremdkapitalkosten sehr günstige Chancen für den Erwerb von Immobilien.

Die Nachfrage nach Investments auf dem deutschen **Wohnungsmarkt** erreichte 2012 solche Dimensionen, dass zunehmend die Risiken einer Marktüberhitzung in Fachkreisen diskutiert werden. Noch erscheinen die Marktrisiken jedoch überschaubar, da die Neubautätigkeit in vielen Teilmärkten deutlich geringer als die Nachfrage ist. Eine Angebotsschwemme auf den Wohnungsmärkten zeichnet sich daher derzeit nicht ab. Vom Nachfrageboom nach Wohninvestments profitieren nicht zuletzt die Bestandswohnanlagen in den deutschen Ballungsräumen, die derzeit eine erhebliche Wertsteigerung erfahren.

Die Bestandsmieten der im GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) organisierten Unternehmen erhöhten sich zwischen 2007 und 2011 bundesweit um rund 9 %. Endgültige Zahlen für das Jahr 2012 liegen noch nicht vor; die Tendenz hat sich jedoch fortgesetzt. In Berlin stiegen die Mieten frei angebotener Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 13 %.

Das Umsatzvolumen auf dem deutschen **Gewerbeimmobilien**-Investmentmarkt lag 2012 mit ca. 25,3 Mrd. € um ca. 8 % über dem Vorjahreswert. Damit wurde das beste Ergebnis auf dem Investmentmarkt seit den Boomjahren 2006 und 2007 erreicht. Wie bereits in den Vorjahren wurde weiterhin eine starke Core-Fixierung beobachtet. Die Risikobereitschaft, in Immobilien mit höheren Renditechancen zu investieren, ist weiterhin gering ausgeprägt. Die Vermarktungschancen von Gewerbeimmobilien in B- und Randlagen haben sich deshalb

trotz der anziehenden, insgesamt sehr regen Nachfrage kaum verbessert.

Der Vermietungsmarkt für gewerblich genutzte Flächen der Segmente Büro, Handel und Spezial hat sich insgesamt stabil entwickelt. Positive Entwicklungen ergaben sich insbesondere für die Spitzenmieten der Objekte in guten Lagen (Core).

Tätigkeiten, Entwicklung sowie weitere wichtige Vorgänge der Unternehmensgruppe im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum umfasste die Unternehmensgruppe der **berlinovo** die folgenden Gesellschaften

- Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**)
- ARWOBAU GmbH (ARWOBAU)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i. L. (Bavaria)
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltung GmbH (LPFV)
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L.

Der **berlinovo**-Konzern umfasst per 31. 12. 2012 157 (Vorjahr: 165) Gesellschaften und Beteiligungen in unterschiedlichen Rechtsformen. Von diesen 157 Gesellschaften werden wie im Vorjahr acht Gesellschaften konsolidiert. 123 (Vorjahr: 130) Gesellschaften sind Fondsgesellschaften und deren Beteiligungsgesellschaften, die über ein Treuhandverhältnis größtenteils im wirtschaftlichen Eigentum des Landes Berlin stehen. Die verbleibenden 26 (Vorjahr: 27) Gesellschaften sind überwiegend sogenannte Abwicklungsgesellschaften. Bei diesen handelt es sich mehrheitlich um leere Gesellschaften, an deren Auflösung weiter gearbeitet wird.

Vereinheitlichung der Unternehmensstrukturen (Projekt „One Company“)

Bereits in zurückliegenden Geschäftsjahren waren die Konzerngesellschaften IBG und LPFV entoperationalisiert worden. Ihre Aufgaben werden seitdem im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen von der **berlinovo** wahrgenommen. Wie bereits im Vorjahr bestanden im Geschäftsjahr zwischen der **berlinovo** und den Tochtergesellschaften ARWOBAU, LPFV und IBV Gewinnabführungsverträge.

Mit zunehmender Reduzierung der operativen Aufgaben aus der Risikoabschirmung und gleichzeitig weit fortgeschrittenem Fondsrückkauf durch das Land Berlin wurde von der Gesellschaft mit Zustimmung des Gesellschafters und des Aufsichtsrats entschieden, die Struktur des bisherigen BIH-Konzerns weiter zu vereinfachen. Ziel war es, das aktive Immobiliendienstleistungs- und Fondsgeschäft in einem unternehmerisch geführten, schlanken Unternehmen zu bündeln, die Komplexität der bisherigen Holdingstruktur sinnvoll zu reduzieren und so operative Effizienzsteigerungen zu erreichen.

Hierfür wurde der operative Geschäftsbetrieb der IBV auf die **berlinovo** übertragen. Dies geschah mit Betriebsübertragungsvertrag vom 26. 06. 2012, in dessen Zuge die IBV die dem operativen Geschäft zuzuordnenden Vermögensgegenstände sowie sämtliche Anstellungs- und Vertragsverhältnisse mit Wirkung zum 01. 07. 2012 auf die **berlinovo** übertrug. Das operative Geschäft der IBV wird seitdem von der **berlinovo** geschäftsbesorgend fortgeführt.

Des Weiteren wurde das operative Immobilienmanagement der ARWOBAU auf die **berlinovo** übertragen. Dies betrifft insbesondere das Asset- und Propertymanagement für die Wohn- und Gewerbeeinheiten der Fondsgesellschaften. Das Kerngeschäft der ARWOBAU in Berlin, insbesondere die Apartmentbewirtschaftung, wurde in der ARWOBAU GmbH belassen.



Die Übertragung des operativen Immobilienmanagements erfolgte im ersten Schritt über dessen Ausgliederung in eine Tochtergesellschaft, die ATIRA Immobilien- und Verwaltungsgesellschaft mbH (ATIRA). Mit Ausgliederungsvertrag vom 26. 06. 2012 wurde dieser Teilbetrieb mit allen Aktiva und Passiva als Ganzes rückwirkend zum 01. 01. 2012 gegen Gewährung von Anteilen auf die ATIRA übertragen. Neben der Übertragung aller Aktiva und Passiva wurden auch sämtliche zu diesem Teilbetrieb gehörenden Anstellungsverhältnisse und Vertragsverhältnisse mit Dritten übernommen. Mit Kaufvertrag vom 26. 06. 2012 verkaufte die ARWOBAU danach sämtliche Anteile an der ATIRA an die **berlinovo**. Mit Verschmelzungsvertrag vom gleichen Tage übertrug die ATIRA anschließend rückwirkend zum 2. 01. 2012 ihr Vermögen als Ganzes mit allen Rechten und Pflichten auf die **berlinovo**.

Im Zuge dieser Umstrukturierung wurde die BIH Berliner Immobilien Holding GmbH in Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH umbenannt. Mit dem neuen Namen wurde gleichzeitig der Anspruch des neu aufgestellten Unternehmens zum Ausdruck gebracht: als modernes, auf Kernkompetenzen fokussiertes und am wirtschaftlichen Ergebnis orientiertes Immobilienunternehmen des Landes Berlin am Markt zu bestehen.

Tätigkeiten der Konzerngesellschaften

Die **berlinovo** managt mit ihren Unternehmen das Immobilienportfolio der 24 Rückkauf-fonds und weiteren sieben geschlossenen Immobilienfonds sowie die Wohnungseigentumsverwaltung für Dritte.

Im Fokus der Unternehmensstrategie der **berlinovo** steht die Wertstabilisierung und Wertsteigerung des verwalteten Immobilienbestandes und der Fondsgesellschaften durch Cashflowoptimierung, laufende Ergebnis- und Performancesteigerung, ertrags- und renditeorientierte Investitionen sowie Veräußerungen zum richtigen Zeitpunkt.

Sie bietet nunmehr das komplette Real-Estate- Management für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen an. Die auf Assetklassen spezialisierten Teams aus den Bereichen Asset- und Propertymanagement sowie der Wohnungseigentumsverwaltung managen bundesweit mehr als 50.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Neben den klassischen Leistungen des Asset und Propertymanagements und der Vermietung steuert die Gesellschaft u. a. strukturierte Verkaufsprozesse für Teilportfolios der Fonds und investive Maßnahmen.

Das Kerngeschäft des Bereichs Fondsmanagement ist die Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds. Innerhalb der Gesellschaft besteht eine fondsbezogene Teamorganisation, die die Funktion der Fondsgeschäftsführung sowie des Fondsmanagements und -controllings in Bezug auf die Fondsimmobilen wahrnimmt. Zudem ist – fondsübergreifend – eine kundenorientierte Zeichnerbetreuung etabliert. Der Bereich Fondsmanagement verwaltete per 31. 12. 2012 31 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,6 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3,2 Mrd. €. Es wurden per 31. 12. 2012 rund 77.000 Zeichnungen von rund 8.400 Zeichnern betreut.

Die **ARWOBAU** betreibt das operative Portfolio- und Propertymanagement für Apartment-

und Wohnimmobilien in Berlin mit insgesamt rund 10.000 Einheiten, davon ca. 7.000 Apartmenteinheiten, für diverse Fondsgesellschaften. Die möblierten Apartments werden in verschiedenen Komfortstufen vermarktet. Im Bereich der Apartmentvermietung konnte die Auslastung im Jahresdurchschnitt 2012 von 80 auf rund 85% erhöht werden.

Für die bewirtschafteten Objekte hat die ARWOBAU langfristige Generalmietverträge abgeschlossen. Durch einen Risikofreistellungsvertrag mit der IBG ist sie von deren Risiken freigestellt. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss von 2.721 T€ (vor Ergebnisabführung) erzielt. Maßgeblich hierfür war die hohe Auslastung, die ein positives Bewirtschaftungsergebnis ermöglichte. Weitere Einflussgrößen waren das Finanzergebnis und die Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen.

Operative Aufgaben der **IBV** als Dienstleister für geschlossene Immobilienfonds wurden aufgrund des Vertrages zum Gesamtgeschäftsübergang seit dem 01.07.2012 von der **berlinovo** Immobilien Gesellschaft mbH übernommen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die IBV einen Jahresüberschuss von 32,1 Mio. € (vor Ergebnisabführung). Maßgeblich hierfür waren Zuschreibungen auf Beteiligungen an Immobilienfonds und Objektgesellschaften in Höhe von 31,1 Mio. €.

Die **Bavaria** befindet sich seit dem 01. 03. 2005 in Liquidation. Wie bereits in den Vorjahren konnten die vielfältigen Gewährleistungspflichten weiter reduziert werden. Das verbliebene Gewährleistungsvolumen aus dem ehemaligen Bauträger- und Entwicklungs- bzw. Generalübernehmergeschäft wird auf ca. 8,6 Mio. € geschätzt. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft von 20,3 Mio. € war maßgeblich geprägt durch Sondereinflüsse wie die Auflösung von Rückstellungen für Rückübertragungsrisiken. Die Gesellschaft soll zum 31.12.2014 vollständig entoperationalisiert sein.



Die **IBG** fungiert aufgrund der lang laufenden Garantieverträge unverändert überwiegend als juristisches Vehikel für die Garantien- und Stillhalterfunktion im Zusammenhang mit dem Fondsgeschäft, die Holdingfunktion für verbliebene Beteiligungsgesellschaften sowie das Vertragsmanagement für verbliebene rechtliche Verpflichtungen. Der Jahresüberschuss der Gesellschaft von 11,8 Mio. € war maßgeblich bestimmt durch Zuschreibungen auf Beteiligungen an Immobilienfonds und Objektgesellschaften in Höhe von 6,9 Mio. € sowie außerordentliche Erträge in Höhe von 4,6 Mio. € insbesondere aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die **LPFV** hat Ende des Jahres 2000 von der **IBG** bzw. deren damaligen Tochter- bzw. Enkelgesellschaften sämtliche mit dem Vertrieb von Immobilien und Fonds zusammenhängenden Risiken mit schuldrechtlicher Wirkung – ohne das Außenverhältnis zu berühren – übernommen. Die **LPFV** hatte bereits zum 31.12.2011 ihre operative Tätigkeit vollständig eingestellt. Vor Verlustausgleich im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrages erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von 2,3 Mio. €.

Cash-Management

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH steuert die gesamte Liquidität einschließlich der Anlagepolitik für alle Gesellschaften der Gruppe und unterstützt die Fondsgeschäftsführung im Bereich des Darlehensmanagements sowie der Liquiditätsverwaltung für die Fondsgesellschaften. Die **berlinovo** hat in diesem Zusammenhang einen Cash-Pool sowie einen Dienstleistungsvertrag mit den wesentlichen Konzerngesellschaften abgeschlossen. Die **berlinovo** kann auch aktiv Entleihungen aus dem Cash-Pool vornehmen. Sie hat von dieser Möglichkeit im Geschäftsjahr 2012 wie im Vorjahr keinen Gebrauch gemacht.

Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der berlinovo-Gruppe

Das Land Berlin hatte im Jahr 2002 die **berlinovo** und weitere Gesellschaften der heutigen **berlinovo**-Gruppe gegen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft im Rahmen der sogenannten Detailvereinbarung (DetV) vom 16.04.2002 abgesichert. Diese Risikoabschirmung der **berlinovo**-Gruppe wurde im Geschäftsjahr durch eine Vereinbarung vom 20.12.2012 zwischen dem Land Berlin einerseits sowie der **berlinovo**, der **LPFV** und der **IBG** andererseits neu geordnet („**Neuordnungsvereinbarung**“). Die **berlinovo**-Gruppe löst sich dadurch in erheblichem Umfang aus der bisherigen Situation, die vom Management der von der Bankgesellschaft Berlin AG übernommen Risiken geprägt war, und konzentriert sich stärker auf ihre immobilienwirtschaftlichen Aufgaben.

Leitgedanke der Neuordnungsvereinbarung ist die Aufhebung der Erfüllungsübernahme (Risikoabschirmung gemäß Art. 37 bis 42 DetV) und die Sicherstellung der Finanzierung der **berlinovo**-Gruppe durch eine einmalige Leistung und die zukünftigen Überschüsse aus den verwalteten, im wirtschaftlichen Eigentum des Landes Berlin stehenden Immobilienfonds.

Grundlage dieses Konzepts ist eine Unternehmensplanung, die die Entwicklung der in der **berlinovo**-Gruppe (einschließlich der von ihr bzw. vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteile) vorhandenen verfügbaren Liquidität für die Jahre 2012 bis 2026 abbildet (sogenanntes Liquiditätsmodell). In diesem Liquiditätsmodell finanzieren sich **berlinovo**-Gruppe und Fonds durch die Nutzung der vorhandenen und der im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung vom Land Berlin geleisteten liquiden Mittel sowie aus den laufenden Ergebnissen der Fonds. Zahlungen an die **berlinovo**-Gruppe aus der Erfüllungsübernahme nach der DetV erfolgen nicht mehr.

Das Liquiditätsmodell wurde von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft umfassend geprüft. Dabei wurde auch die Belastbarkeit der Annahmen in Szenarioberechnungen betrachtet. Die Neuordnungsvereinbarung sieht vor, dass auch die Fortschreibung des Liquiditätsmodells einer jährlichen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen wird.

Die Parteien verzichten im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung wechselseitig auf Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme nach der DetV zum Stichtag 01.01.2012. Gleichzeitig werden die Informations-, Zustimmungs- und Kontrollrechte des Landes nicht mehr ausgeübt. Die LPFV als primärer Gläubiger der Erfüllungsübernahme erhält im Gegenzug eine Einmalzahlung in Höhe von 419 Mio. € sowie die Überschüsse aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen. Außerdem erhält die LPFV eine Absicherung gegen Insolvenzri-

siken. Die Insolvenzabsicherung umfasst die Gewährleistung einer Mindestliquidität sowie eine Vermögenssicherung für den Fall, dass die Leistungen aus der Neuordnungsvereinbarung die Aufwendungen aus Garantieleistungen gegenüber den Fonds in diesem Zeitraum nicht abdecken.

Die LPFV wird im Übrigen im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten für eine Umsetzung des Liquiditätsmodells in einer Weise Sorge tragen, dass eine Inanspruchnahme des Landes aus der Kreditgarantie vermieden wird. Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH wird sie hierbei unterstützen.

B. Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der **berlinovo** als Einzelgesellschaft stellt sich wie folgt dar:

berlinovo	31.12.12	31.12.11	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	158.861	153.495	5.366	3
Übrige Aktiva	756	306	450	147
	159.617	153.801	5.816	4
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen an verbundene Unternehmen	53.582	44.376	9.206	21
Wertpapiere des Umlaufvermögens	59.329	69.741	-10.412	-15
Flüssige Mittel	231.373	67.604	163.769	242
Übrige Aktiva	12.808	40.210	-27.402	-68
	357.092	221.931	135.161	61
	516.709	375.732	140.977	38
PASSIVA				
Eigenkapital	103.925	67.304	36.621	54
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	20.242	0	20.242	x
Verbindlichkeiten	13.479	10.548	2.931	28
	33.721	10.548	23.173	220
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	7.065	1.704	5.361	315
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	338.757	192.168	146.589	76
Übrige Passiva	33.241	104.008	-70.767	-68
	379.063	297.880	81.183	27
	516.709	375.732	140.977	38

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf Liquiditätszuflüsse im Rahmen des Cash-Poolings zurückzuführen. Diese haben auf der Aktivseite zu einem deutlichen Anstieg der Bankguthaben und auf der Passivseite zu einer Zunahme der korrespondierenden

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen geführt.

Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 20,1% (Vorjahresstichtag: 17,9%).

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

berlinovo-Konzern	31.12.12	31.12.11	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	158.005	162.823	-4.818	-3
Übrige Aktiva	104.625	3.896	100.729	2.585
	262.630	166.719	95.911	58
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen gegen das Land Berlin	14.391	316.800	-302.410	-95
Wertpapiere des Umlaufvermögens	59.329	69.741	-10.411	-15
Flüssige Mittel	248.363	97.186	151.177	156
Übrige Aktiva	85.738	203.237	-117.499	-58
	407.821	686.965	-279.143	-41
	670.452	853.684	-183.232	-21
PASSIVA				
Eigenkapital	242.163	183.633	58.530	32
Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkon-solidierung	29.669	29.669	0	0
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	98.062	90.944	7.117	8
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	0	80.470	-80.470	-100
Übrige Verbindlichkeiten	12.753	24.238	-11.485	-47
	110.814	195.652	-84.838	-43
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	7.617	44.597	-36.980	-83
Übrige Rückstellungen	60.670	80.772	-20.103	-25
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	2.270	7.451	-5.181	-70
Übrige Passiva	217.249	311.909	-94.660	-30
	287.806	444.730	-156.924	-35
	670.452	853.684	-183.232	-21

Die Zugänge zum Anlagevermögen im Konzern (17,6 Mio. €) betreffen insbesondere zu 14,9 Mio. € die an zwei Fondsgesellschaften ausgezahlten mittel- und langfristigen

Darlehen und zu 1,6 Mio. € Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen.

Das Eigenkapital beträgt – unter Berücksichtigung von passivischen Unterschiedsbeträgen – zum 31. 12. 2012 271,8 Mio. € (Vorjahresstichtag: 213,3 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem Konzernjahresergebnis in Höhe von 58,5 Mio. €. Die sich hieraus ergebende Eigenkapitalquote beträgt 40,5% (Vorjahresstichtag: 25,0%).

Im gesamten **berlinovo**-Konzern belaufen sich die Bankguthaben am 31. 12. 2012 auf 248,4 Mio. € (Vorjahresstichtag: 97,2 Mio. €). Dabei vereinnahmte die LPFVauf der Grundlage der mit dem Land Berlin abgeschlossenen Neuordnungsvereinbarung eine Abschlusszahlung von 111,0 Mio. €. Außerdem erzielte die BAVARIA aus der Veräußerung eines Zerobonds im Dezember 2012 einen Veräußerungserlös von 36,6 Mio. €. Gegenläufig wirkte die Auszahlung von Fondsvergleichsmitteln (71,7 Mio. €) an zwei Fonds im Januar 2012.

Die vom Land Berlin seit dem 01. 01. 2008 zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinie von höchstens 52,0 Mio. € wurde unverändert im Berichtsjahr und am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen.

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

Ertragslage

Die Ertragslage der **berlinovo** und des Konzerns waren im Geschäftsjahr von Sondereffekten im Zusammenhang mit der Neuordnungsvereinbarung geprägt, die zu hohen Jahresüberschüssen führten. Mit vergleichbaren Ergebnissen ist in den nächsten Jahren nicht zu rechnen.

berlinovo	2012	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse (inkl. aktivierter Eigenleistungen)	30.249	0	30.249	x
Materialaufwand	-5.504	0	-5.504	x
Sonstige betriebliche Erträge	15.600	13.501	2.099	16
Rohergebnis	40.345	13.501	26.844	199
Personalaufwand	-20.790	-3.982	-16.808	422
Abschreibungen	-259	-87	-172	198
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-28.105	-6.214	-21.891	352
Betriebsergebnis	-8.809	3.218	-12.027	-374
Ergebnis aus Finanzanlagen	12.581	3.021	9.560	316
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	30.201	-5.435	35.636	-656
Zinsergebnis	1.177	-183	1.360	-743
Finanzergebnis	43.959	-2.597	46.556	-1.793
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	35.150	621	34.529	5.560
Außerordentliches Ergebnis	1.048	-3.128	4.176	-134
Ergebnis vor Steuern	36.198	-2.507	38.705	-1.544
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	426	134	292	218
Sonstige Steuern	-3	0	-3	x
Jahresergebnis	36.621	-2.373	38.994	-1.643

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Ertragslage der **berlinovo** als Einzelgesellschaft. Aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Umstrukturierungen, insbesondere durch Verschmelzungsvertrag vom 26. 06. 2012 mit der ATIRA, ist die Ertragslage 2012 nur eingeschränkt mit derjenigen des Vorjahres vergleichbar.

Das Jahresergebnis wurde maßgeblich durch die Gewinnabführung (32,2 Mio. €; Vorjahr: 1,0 Mio. €) sowie Beteiligungserträge (9,5 Mio. €) der IBV beeinflusst. Die Übernahme des Verlustes der LPFV (2,3 Mio. €; Vorjahr: 6,4 Mio. €) wirkte gegenläufig. Das negative Betriebsergebnis resultierte im Wesentlichen aus der Bildung von Drohverlustrückstellungen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung (13,1 Mio. €).

Das höhere Zinsergebnis ist hauptsächlich auf erstmals ausgewiesene Erträge aus der Abzin-

sung langfristiger Rückstellungen (3,5 Mio. €) bei rückläufigen Erträgen aus Wertpapieren (- 0,9 Mio. €) sowie gestiegenen Zinsaufwendungen (+ 1,0 Mio. €) zurückzuführen. Die Aufwendungen aus der Verzinsung von Guthaben im Rahmen des Cash-Poolings betragen 4,3 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €).

Das außerordentliche Ergebnis umfasst im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und Rückstellungen im Zusammenhang mit der Neuordnungsvereinbarung (1,6 Mio. €) sowie Aufwendungen aus der Verzinsung der Vergleichssummen gemäß den abgeschlossenen Fondsvergleichen (0,6 Mio. €).

Zusammenfassend stellt sich die Ertragslage des **berlinovo**-Konzerns in folgender Übersicht dar:

berlinovo-Konzern	2012	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse (inkl. aktivierter Eigenleistungen)	164.070	164.349	-279	0
Bestandsveränderungen	-123	-973	850	-87
Materialaufwand	-377.210	-303.438	-73.772	24
Sonstige betriebliche Erträge	337.139	244.512	92.627	38
Rohergebnis	123.876	104.450	19.426	19
Personalaufwand	-24.361	-22.753	-1.608	7
Abschreibungen	-1.272	-1.650	378	-23
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-61.926	-60.524	-1.402	2
Betriebsergebnis	36.317	19.523	16.794	86
Ergebnis aus Finanzanlagen	662	1.259	-597	-47
Zinsergebnis	45	-2.230	2.275	-102
Finanzergebnis	707	-971	1.678	-173
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	37.024	18.552	18.472	100
Außerordentliches Ergebnis	21.041	-4.624	25.665	-555
Ergebnis vor Steuern	58.065	13.928	44.137	317
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	438	191	247	129
Sonstige Steuern	27	52	-25	-48
Ergebnis nach Steuern	58.530	14.171	44.359	313
Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge	0	3.739	-3.739	x
Jahresergebnis	58.530	17.910	40.620	227%



Das Betriebsergebnis ist positiv und hat sich – im Wesentlichen aufgrund hoher Zuschreibungen auf Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften (38,7 Mio. €; Vorjahr: 0,2 Mio. €) – deutlich verbessert. Gegenläufig wirkten sich Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen (vor Zinserträgen aus Abzinsungen: 20,6 Mio. €)

sowie die im Personalaufwand erfasste erstmalige Bildung von Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (vor Ab- bzw. Aufzinsungen: 1,5 Mio. €) aus.

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2012	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Mieterträge IBG	85.601	86.449	-847	-1,0
Mieterträge ARWOBAU	41.806	38.715	3.091	8,0
Mieterträge BOB	7.212	8.964	-1.752	-19,5
Fondsgeschäftsführung IBV	13.400	12.800	601	4,7
Objektbetreuung berlinovo (Vorjahr: ARWOBAU)	13.205	14.466	-1.261	-8,7
Übrige Umsatzerlöse	2.846	2.956	-110	-3,7
Summe Umsatzerlöse	164.070	164.349	-279	-0,2

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung des **berlinovo**-Konzerns enthält unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Beträge in Höhe von 257,5 Mio. € (Vorjahr: 184,4 Mio. €) aus der Detail- bzw. Neuordnungsvereinbarung. Diesen Erträgen stehen korrespondierende Aufwendungen gegenüber. Grundsätzlich bleiben die der Detailvereinbarung bzw. der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin unterliegenden Sachverhalte insgesamt ergebnisneutral.

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

Das Finanzergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Ursächlich sind die gestiegenen Zinserträge aus Abzinsungen.

Das außerordentliche Ergebnis ist geprägt durch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken (12,4 Mio. €) und die aus der Neuordnungsvereinbarung resultierenden Ergebniseffekte (9,3 Mio. €). Die Vorjahreszahlen betreffen hauptsächlich die im Zusammenhang mit den Fondsvergleichen entstandenen Aufwendungen und Erträge (-4,6 Mio. €).



C. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Das Geschäft der **berlinovo**-Gruppe aus Fondsverwaltung und Bewirtschaftung der Immobilienbestände ist weiterhin stabil. Wesentliche Veränderungen könnten sich diesbezüglich nur ergeben, wenn das Land Berlin infolge eines fortgesetzten Ankaufs von Fondsanteilen die Fähigkeit gewinnt, die gesellschaftsrechtliche Struktur des Immobilienbestandes sowie die bestehenden Garantieverhältnisse neu zu ordnen.

Mit der Neuordnungsvereinbarung haben sich die Grundvoraussetzungen für die Tätigkeit der **berlinovo**-Gruppe im Zusammenhang mit der Abwicklung der Garantieverhältnisse und damit für die Finanzierung der Unternehmensgruppe geändert. Insbesondere aus dem Liquiditätsmodell ergeben sich neue Chancen und Risiken.

Wesentliche Chancen der künftigen Entwicklung liegen für die **berlinovo** in der Möglichkeit, sich in einem im Kern gesunden Immobilienmarkt als unternehmerisch ausgerichtete Beteiligung des Landes Berlin ohne die erheblichen administrativen Belastungen der Zeit vor der Neuordnungsvereinbarung aktiv weiterzuentwickeln.

Mit der Beendigung der Erfüllungsübernahme im Rahmen der Risikoabschirmung über die DetV ergeben sich gleichzeitig auch neue Risiken für die **berlinovo**-Gruppe, insbesondere eine bisher nicht gegebene Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienportfolios der 24 Fondsgesellschaften. Die **berlinovo**-Gruppe wird zukünftig zur Finanzierung der Garantieverpflichtungen auch Überschüsse aus den bestehenden Fondsgesellschaften einsetzen. Die dem Liquiditätsmodell zugrunde liegende Unternehmensplanung hat daher die Abhängigkeit des Modells von wesentlichen Einflussgrößen, wie der Entwicklung von Zinsen, Mieten, Bewirtschaftungskosten und Investitionen, untersucht. Danach kann eine Kombination pessimistischer Annahmen zu einem zusätzlichen Finanzierungsbedarf nach dem Jahr 2020 führen. Aufgrund der fortschreitenden Entschuldung der Fondsgesellschaften werden bis dahin jedoch auch ohne Rückgriff auf die nach der Neuordnungsvereinbarung vorgesehenen Liquiditäts- und Vermögenssicherungsmechanismen Finanzierungspotenziale zur Verfügung stehen.

D. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Prognosebericht

Die Neuordnungsvereinbarung löst die **berlinovo**-Gruppe aus dem System der Risikoabschirmung in der bisherigen Form. Die damit einhergehende Reduzierung des bisher vom Land Berlin bzw. in Geschäftsbesorgung für das Land Berlin von der Berliner Gesellschaft zum Controlling der Immobilien-Altrisiken mbH (BCIA) ausgeübten Kontroll- und Zustimmungsregimes war eine zwingende Voraussetzung, um der **berlinovo** zukünftig ein kaufmännisches Handeln als eigenständiges Immobilienunternehmen zu ermöglichen.

Die Beendigung der Risikoabschirmung ermöglicht der **berlinovo** ferner, den mit dem Garantimanagement verbundenen Regieaufwand einzuschränken. Dieser Effekt wird sich bereits kurzfristig bemerkbar machen. Mit der beabsichtigten weiteren Erhöhung der Fondsbeteiligungsquote des Landes Berlin, die eine weitere Vereinfachung der Fondsstrukturen ermöglichen würde, sollten mittelfristig weitere Verschlankungen in der Struktur und den Geschäftsprozessen realisierbar sein.

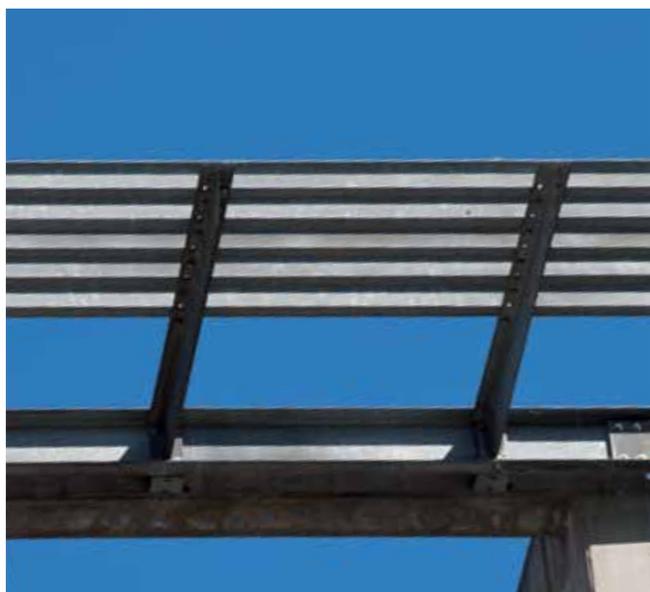
Die Phase der Straffung der Konzernstrukturen nach dem Leitbild der „One Company“ ist abgeschlossen. Der Prozess der Integration und Optimierung von Aufbau- und Ablauforganisation wird fortgeführt. Insbesondere die Effizienzsteigerung der Prozessabläufe und die damit verbundenen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung haben hohe Priorität.

Schwerpunkt für das operative Immobilienmanagement der **berlinovo**-Gruppe wird weiterhin die Optimierung der Bewirtschaftung, der Vermietung, des Forderungsmanagements sowie der Bewirtschaftungskosten sein.

Für die Jahre 2013 und 2014 werden sowohl im Einzelabschluss als auch im Konzernabschluss im Wesentlichen ausgeglichene Ergebnisse erwartet.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2012

Vorgänge von besonderer Bedeutung, deren Auswirkungen noch nicht im Jahresabschluss erfasst sind, haben sich nach dem 31.12.2012 nicht ergeben.



E. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung der **berlinovo** erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. 05. 2012 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 05. 03. 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK]

vom 17. 02. 2009, inkl. Aktualisierung vom Juli 2011) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung vom 31. 01. 2013 zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 4. März 2013



Kira Baitalskaia



Roland J. Stauber



Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2012

Dem Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (in Firma BIH Berliner Immobilien Holding GmbH bis zum 30.06.2012) gehörten im Geschäftsjahr 2012 folgende Personen an:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender)
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (stellvertretender Vorsitzender seit dem 18.06.2012)
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2012 bestellt:

- Frau Kira Baitalskaia, Berlin (ab 01.02.2012)
- Herr Roland J. Stauber, Berlin

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2012 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 vier Sitzungen seine Überwachungs-, Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen. In zwei schriftlichen Beschlussverfahren hat er Entscheidungen getroffen, deren Eilbedürftigkeit eine Behandlung erst in der nächsten ordentlichen Sitzung nicht erlaubte. Daneben gab es in einer unaufschiebbaren Personalangelegenheit eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden gemäß § 4 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

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

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

- Aufsichtsratssitzung vom 28.03.2012 (26. Sitzung):
 - Jahres- und Konzernabschluss zum 31.12.2011 der BIH GmbH und der BIH-Gruppe
 - Entlastung der Geschäftsführungen der BIH GmbH für 2011
 - Feststellung der Zielerreichung für die BIH-Geschäftsführung für 2011 sowie Festlegung der Unternehmensziele 2012 für die BIH-Geschäftsführung
 - Modell über die kurzfristige Geldanlage beim Land Berlin
 - Fondsanteilerwerbsprogramm FAE 5
 - Herstellung der One Company durch Zusammenführung der ARWOBAU und der IBV mit der BIH bei gleichzeitiger Trennung des Apartmentgeschäfts
 - Apartmentkonzept
 - Immobilienstrategie 2012–2016
 - diverse Einzelvorgänge betreffend Vermietungs-, Veräußerungs-, Rechts- und Garantiefragen



- Aufsichtsratssitzung vom 18.06.2012 (27. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der BIH GmbH zum 31.03.2012
 - Pro-Forma-Konzernabschluss für die BIH-Gruppe und die 24 Rückkauffonds für die Jahre 2010 und 2011
 - Bestellung der RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 sowie zur Erstellung des Berichts nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz sowie zur Erstellung des Bezügeberichts für 2012
 - neuer Name und neues Corporate Design der Gesellschaft
 - Erlass einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie Änderung der Gesellschaftsverträge und der Geschäftsordnungen für die Tochtergesellschaften auf Grundlage der vom Gesellschafter in Kraft gesetzten neuen Satzung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
 - Konzept zur Liquiditätsverwendung für Sondertilgungen und kurzfristige Geldanlagen
 - diverse Einzelvorgänge betreffend Vermietungs-, Veräußerungs-, Rechts- und Garantiefragen
 - Konzept zur Redimensionierung der Fonds- und Objektgesellschaften
 - Aufsichtsratssitzung vom 26.09.2012 (28. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2012
 - Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo** im Bereich der Risikoabschirmung auf Grundlage des Liquiditätsmodells
 - Aufsichtsratssitzung vom 19.12.2012 (29. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2012
 - Planung 2013
 - Exitstrategie für Auslandsobjekte
 - Neuordnung des Immobiliengeschäfts
 - diverse Einzelvorgänge betreffend Rechts-, Personal- und Garantiefragen
- Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit bildeten im Geschäftsjahr 2012 die Zusammenführung des Geschäfts von ARWOBAU, IBV und BIH zur Berlinovo Immobilien Gesellschaft sowie die Neuordnung der Rechtsbeziehungen der Gesellschaft zum Land Berlin auf der Grundlage des sogenannten Liquiditätsmodells. Daneben bildete die Erörterung der künftigen immobilienwirtschaftlichen Strategie und der Portfolioentwicklung einen Schwerpunkt der Aufsichtsrats-tätigkeit.
- 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.

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA	31. 12. 2012		31. 12. 2011
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		461.417,00	340.270,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.272.566,00		1.390.050,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	62.405,00		45.620,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.562.893,45		1.369.107,71
4. Geleistete Anzahlungen	33.483,89		0,00
		2.931.348,34	2.804.777,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.201.436,42		1.359.714,42
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	223.395,00		219.819,00
3. Beteiligungen	54.585.174,81		22.027.854,06
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		9.822.685,44
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		31.662.380,00
6. Sonstige Ausleihungen	99.994.824,65		97.730.438,57
		158.004.830,88	162.822.891,49
		161.397.596,22	165.967.939,20
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.843.369,97		8.966.474,34
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	139.002,00		633.642,74
3. Andere Vorräte	93.039,06		148.625,16
		9.075.411,03	9.748.742,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.099.596,63		18.159.352,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.573.168,86		7.991.902,47
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.651.573,06		10.950.859,27
4. Sonstige Vermögensgegenstände	163.003.969,98		465.546.833,59
		184.328.308,53	502.648.948,21
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		59.329.212,00	69.740.668,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		248.363.122,67	97.186.487,23
		501.096.054,23	679.324.845,68
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.957.871,65	8.391.076,14
		670.451.522,10	853.683.861,02
Treuhandvermögen		1.952.170.651,98	1.890.985.960,89
Treuhänderische Darlehensforderungen		0,00	17.917.800,00

PASSIVA	31.12.2012		31.12.2011
	€	€	€
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	131.725.121,76		73.195.477,15
		242.162.919,66	183.633.275,05
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		29.668.615,51	29.668.615,51
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.568.965,00		1.535.890,00
2. Steuerrückstellungen	4.772.634,53		5.193.115,95
3. Sonstige Rückstellungen	160.006.691,75		209.584.963,54
		166.348.291,28	216.313.969,49
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen	16.402.547,09		11.169.253,44
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.234.394,43		12.163.748,42
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.310.887,64		13.113.908,15
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.507.840,24		19.309.686,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten	168.865.390,34		358.866.134,51
		223.321.059,74	414.622.731,27
davon aus Steuern: 451.525,91 (31.12.2011: 381.579,22)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 49.549,32 (31.12.2011: 656,07)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.950.635,91	9.445.269,70
		670.451.522,10	853.683.861,02
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		5.450.159.612,87	6.267.985.208,79
Treuhandverbindlichkeiten		1.952.170.651,98	1.890.985.960,89
Kreditreuhandverbindlichkeiten		0,00	17.917.800,00

Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung

zum 31. Dezember 2012

	2012	2012	2011
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		164.016.006,56	164.349.286,04
2. Verminderung des Bestands an nicht abgerechneten Leistungen		- 123.104,37	- 973.013,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.567,50	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		337.138.605,53	244.511.970,68
		501.086.075,22	407.888.243,23
5. Materialaufwand			
Aufwendungen für bezogene Leistungen		- 377.209.698,24	- 303.437.978,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 20.371.803,93		- 19.199.125,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 3.989.127,37		- 3.554.097,85
davon für Altersversorgung: 324.647,56 € (Vorjahr: 407.997,67 €)		- 24.360.931,30	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.272.201,36	- 1.650.463,49
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 61.926.217,18	- 60.523.500,09
9. Erträge aus Beteiligungen		1.207.365,06	1.138.890,76
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.046.773,05	4.072.196,27
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.502,93 € (Vorjahr: 7.481,96 €)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.129.353,69	9.789.938,93
davon aus Abzinsungen: 3.851.254,45 € (Vorjahr: 0,00 €)			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		- 3.592.242,47	- 3.951.933,29
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 12.084.365,85	- 12.019.867,78
davon an verbundene Unternehmen: 151.224,64 € (Vorjahr: 123.484,76 €)			
davon aus Abzinsungen: 4.704.997,26 € (Vorjahr: 98.551,28 €)			
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		37.023.910,62	18.552.302,35
15. Außerordentliche Erträge		109.496.950,77	2.309.763,55
16. Außerordentliche Aufwendungen		- 88.456.447,54	- 6.933.311,23
17. Außerordentliches Ergebnis		21.040.503,23	- 4.623.547,68
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo)		438.491,38	190.542,48
19. Sonstige Steuern (Ertragssaldo)		26.739,38	52.163,01
20. Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge		0,00	3.738.583,10
21. Konzernjahresüberschuss		58.529.644,61	17.910.043,26
22. Gewinnvortrag		73.195.477,15	55.285.433,89
23. Bilanzgewinn		131.725.121,76	73.195.477,15

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

1 Allgemeine Grundsätze

Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 26.06.2012 (Handelsregistereintragung am 16.07.2012) wurde der Gesellschaftsvertrag insgesamt neu gefasst und die BIH Berliner Immobilien Holding GmbH umfirmiert in Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**).

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

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

Die Gliederung der Konzern-Gewinn-und-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 31.12.2012.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31.12.2012 sind neben der **berlinovo** die Abschlüsse folgender sieben (Vorjahr: sieben) inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH, Berlin (IBG) (bis 07.08.2012 firmierend unter Immobilien- und Baumanagement der BIH-Gruppe GmbH)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV)
- ARWOBAU GmbH, Berlin (ARWOBAU)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH, Berlin (IBV) (bis 26.08.2012 firmierend unter Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (GEG)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i. L., Berlin (BOB)
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin, Berlin (BavP) (bis 05.07.2012 firmierend unter Bavaria Projektentwicklung GmbH)

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die **berlinovo** Wahlrechte genutzt und bei 21 (Vorjahr: 22) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 12 (Vorjahr: 11) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegendem Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von 18.425 T€, ein negatives Eigenkapital von 6.743 T€, Umsatzerlöse von 634 T€ und Ergebnisse von 346 T€.

Bei 8 (Vorjahr: 10) Gesellschaften wird das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt, da diese ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung gehalten werden.

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

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

3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf den 31.12.2012 aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den

Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV und der GEG entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50 % des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWO-BAU wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

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

Weitere Konsolidierungen betreffen die Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen. Gleichermaßen wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet. Die innerhalb des Konsolidierungskreises mit einer Phasenverschiebung übernommenen Beteiligungserträge werden beim empfangenden Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrages – in den Ergebnsvortrag umgegliedert.

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Risikoabschirmung

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

Mit der im Geschäftsjahr 2008 durchgeführten **Teilschlussbewertung Aktiva (TSBA)** und **Teilschlussbewertung Passiva (TSBP)** wurden die bisherigen aktiven und passiven Bilanzgarantien abgerechnet. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neubewertung der buchwertgarantierten Vermögensgegenstände sowie der durch die passive Buchwertgarantie abgeschirmten Risiken. Die Unternehmen des **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, BOB, ARWOBAU und der IBV andererseits (beide Verträge vom 28.12.2000) frei, soweit diese Verpflichtungen über einen Betrag von 100 Mio. € (Selbstbehalt) hinausgehen. Der Selbstbehalt wurde bis zum 31.12.2003 vollständig verbraucht. Die Erfüllungsübernahme bezieht sich auch auf solche Verpflichtungen, die einen Zeitraum vor dem 30.12.2001 betreffen, aber erst nach dem 30.12.2001 wirksam abgerechnet werden.

Am 20.12.2012 haben das Land Berlin, die **berlinovo**, die LPFV und die IBG eine Verein-

barung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**-Gruppe (**Neuordnungsvereinbarung**) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichten mit Wirkung ab dem 01.01.2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Artikel 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 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 Berichtsjahr – 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 **Forderungen** gegen das Land Berlin aus der Insolvenzabsicherung **gemäß Neuordnungsvereinbarung** zu aktivieren. Diese Ausgleichsforderungen werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die

vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt. Eine Verzinsung der Ausgleichsansprüche sieht die Neuordnungsvereinbarung nicht vor. Die Forderungen gemäß Neuordnungsvereinbarung sind spätestens zum 31.12.2026 endfällig, sofern sie nicht bereits vorher durch Zahlungen aus den Ausschüttungen der Fonds erfüllt werden. Als unverzinsliche Forderungen werden diese Forderungen 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.

Sollten künftige Zahlungen an die LPFV aus den abgetretenen Ausschüttungen die Forderungen 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 Fondsan-teilerwerb (**FAE-Verträge**) fortgesetzt. Die Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche der LPFV nach den FAE-Verträgen bleiben unberührt von der Beendigung der Erfüllungsübernahme. Die im Zusammenhang mit dem Fondsan-teilerwerb entstehenden Ausgleichsansprüche sind damit auch künftig direkt vom Land Berlin auszugleichen.

Ergebniswirksame Effekte im Zusammenhang mit der Umstellung auf die Neuordnungsver-

einbarung zum 01.01.2012 sind im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

Aufgrund der Regelungen des § 5.2 Satz 3 der Neuordnungsvereinbarung sind die Rückführungsverpflichtungen zu den **Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen** mit Wirkung zum 01.01.2012 entfallen. Den außerordentlichen Erträgen aus der Ausbuchung der zum 01.01.2012 bilanzierten Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin aus Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Ausschüttungssicherstellungs- bzw. Annuitätenhilfedarlehen (87.823 T€) stehen außerordentliche Aufwendungen aus der erstmaligen Bewertung der Forderungen gegen Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs- sowie Annuitätenhilfedarlehen in gleicher Höhe gegenüber.

Gemäß § 4.2 der Neuordnungsvereinbarung erklärt das Land Berlin, auf sämtliche Rechte und Ansprüche aus dem im Rahmen der TSBA vereinbarten **Besserungsrecht** zu verzichten. Die bei der IBG im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für potenzielle Abführungsverpflichtungen aus dem TSBA-Besserungsschein wurden im Berichtsjahr zugunsten der außerordentlichen Erträge aufgelöst (4.560 T€).

Anteilsandienungsrechte

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

Zum 14.12.2008 hat die IBG erstmals Anteile an der Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (Bavaria Leasing Fonds 1) im Wege der im Fondsprospekt ausgesprochenen Anteilsandienungsrechte erworben. Zum 14.12.2009 wurden Anteile an den beiden Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds 1 bilden (Theseus

Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG sowie Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG), erworben.

Die für die Anschaffung erforderlichen Mittel sind vom Land Berlin (über die LPFV) zur Verfügung zu stellen. In Höhe der an die Anleger ausgezahlten Nominalbeträge wurden Anteile an verbundenen Unternehmen (Bavaria Leasing Fonds 1: 14.075 T€) bzw. Beteiligungen (IBV Leasing Fonds 1: 402 T€) aktiviert. Da bisher erzielte Einnahmen aus den von der IBG übernommenen Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften gemäß Art. 40 DetV (über die LPFV) an das Land Berlin abzuführen waren, wurden die Anteile in voller Höhe im Jahr des Zugangs abgeschrieben. Mit Abschluss der Neuordnungsvereinbarung ist diese Abführungsverpflichtung mit Wirkung zum 01.01.2012 entfallen; die Abschreibungen wurden im Berichtsjahr bis zum Zeitwert der Beteiligungen (Bavaria Leasing Fonds 1: 1.921 T€; Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds 1 bilden: 0 T€) aufgeholt.

4.2 Fondsvergleiche

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

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

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

Entsprechend den vertraglich festgelegten frühestmöglichen Auszahlungszeitpunkten wird die Vergleichssumme an einen Fonds erst im Jahr 2013 ausgezahlt. Unter Berücksichtigung der Verzinsung ergeben sich am 31.12.2012 Verpflichtungen von insgesamt 10.935 T€ (Vorjahresstichtag: 82.040 T€).

Im Geschäftsjahr 2011 waren nachträgliche Forderungsausbuchungen aufgrund der mit dem Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn (1.236 T€)



sowie dem Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland (200 T€) im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossenen Fondsvergleiche vorzunehmen. Der ausbuchungsbedingte Verlust von 1.436 T€ wurde im Vorjahr im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

4.3 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bisher mit den Forderungen gegen das Land Berlin aus Erfüllungsübernahme verrechneten Abführungsverpflichtungen aus den FAE-Verträgen werden seit dem Berichtsjahr – im Zusammenhang mit dem Abschluss der Neuordnungsvereinbarung – unsaldiert unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Darüber hinaus wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten.

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

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

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

über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

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

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

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

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

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

Den Berechnungen liegen zum 31.12.2012 (31.12.2011) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 5,06 % (5,13 % bzw. 5,14 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 % bzw. 0 %)
- Rententrend: 0 %, 1,0 %, 1,5 % bzw. alle drei Jahre 5,12 % (1,5 % bzw. 1,25 %)
- Fluktuation: 1 % bzw. 0 % (1 % bzw. 0 %)

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

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen sowie für – aufgrund unentziehbarer Ansprüche aus einer im Berichtsjahr abgeschlossenen Betriebsvereinbarung – voraussichtlich in Zukunft abzuschließende Altersteilzeitvereinbarungen wurden grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31.12.2012 veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 5,04 % verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkei-

ten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden. Gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB werden Rückstellungen, für die sich aufgrund der geänderten Bewertung (BilMoG-Erstanwendung zum 01.01.2010) eine Auflösung ergeben würde, beibehalten, soweit der aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31.12.2024 wieder zugeführt werden müsste.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Passive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB sind nicht zu berücksichtigen, da auf Einzelabschlussenebene grundsätzlich aktive Steuerlatenzen ermittelt wurden. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern (bzw. des Aktivüberhangs) 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.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Von den in Vorjahren an mehrere Fondsgesellschaften gewährten Darlehen wurde im Berichtsjahr die Ausleihung an eine Gesell-

schaft mit 6.413 T€ vertragsgemäß vollständig zurückgeführt. Die übrigen Darlehen wurden mit 1.901 T€ planmäßig und mit 4.299 T€ außerplanmäßig getilgt. Weiterhin erfolgten Neuausreichungen (14.877 T€) an zwei Fondsgesellschaften zur Finanzierung von Bauvorhaben. Die in Vorjahren bereitgestellten Mittel dienten der Ablösung von Immobilienfinanzierungen bei verschiedenen deutschen Banken. Die **sonstigen Ausleihungen** bestehen im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften:

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	36.016,0	38.713,2
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV Immobilienfonds für Deutschland	25.149,2	25.546,7
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG Dritter IBV Immobilienfonds für Deutschland	14.284,8	6.907,8
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	9.826,2	9.826,2
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	7.311,2	0,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG	3.827,5	3.999,6
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	2.536,7	5.281,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH (nach Abschreibungen)	729,8	729,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (nach Abschreibungen)	313,4	313,4
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	0,0	6.412,7
Bavaria Immobilien Management GmbH (nach Abschreibungen)	0,0	0,0
Summe Umsatzerlöse	99.994,8	97.730,4

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

5.2 Umlaufvermögen

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen

184.328 T€ (Vorjahresstichtag: 502.649 T€). Auf den beiliegenden Fristigkeitspiegel für die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Anlage II) wird verwiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 114.898 T€ (Vorjahresstichtag: 316.800 T€) **Forderungen gegen Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten.

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

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Forderungen gegen das Land Berlin (inklusive aktivischer Wertberichtigungen)		
Neuordnungsvereinbarung	100.507,3	0,0
Buchwertgarantie	7.610,2	7.776,6
Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche nach den Vertragswerken zum Fondsanteilerwerb	6.780,6	0,0
Erfüllungsübernahme	0,0	309.023,8
	114.898,1	316.800,4
Forderungen aus Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen D3 abzüglich Wertberichtigungen	83.210,9	80.469,9
	-83.210,9	0,0
	0,0	80.469,9
Beteiligungen	14.513,7	13.953,0
Steuerforderungen	10.147,7	6.248,4
Forderungen gegen 9.2-Gesellschaften	960,4	960,4
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	22.484,1	47.114,8
	163.004,0	465.546,8

Die gemäß der Neuordnungsvereinbarung bilanzierten Ausgleichsforderungen werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt (vgl. Abschnitt 4.1). Die Forderungen gemäß Neuordnungsvereinbarung sind abzuzinsen (vgl. Abschnitt 4.1). Die diesbezüglichen Zinsaufwendungen betragen 4.574 T€ (vgl. Abschnitt 6.8).

Den Forderungen gegen das Land Berlin stehen Rückstellungen für Abrechnungsrisiken in Höhe von 7.617 T€ (Vorjahresstichtag: 44.597 T€) gegenüber (vgl. Anlage IV). Rückstellungen für Abrechnungsrisiken, die im Zusammenhang mit der Erfüllungsübernahme gemäß DetV passiviert wurden

(0 T€; Vorjahresstichtag: 39.697 T€) waren mit Abschluss der Neuordnungsvereinbarung grundsätzlich – unter Minderung der strittigen Forderungen gegen das Land Berlin – in Anspruch zu nehmen. In Höhe von 380 T€ waren Rückstellungen für Abrechnungsrisiken im Berichtsjahr aufzulösen, da der Grund für die Risikovorsorge entfallen ist. Zusammen mit der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen gegen das Land Berlin in Höhe von 1.277 T€ erfolgte die Auflösung der Risikovorsorge zugunsten der außerordentlichen Erträge (vgl. Abschnitt 6.9).

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

	31.12.2012			31.12.2011		
	Stück	Nennwert	Buchwert	Stück	Nennwert	Buchwert
		T€	T€		T€	T€
Festverzinsliche Anleihen	6	18.200,0	18.664,9	10	20.100,0	20.062,8
Floating-Rate-Notes	17	40.750,0	40.664,3	16	50.300,0	49.677,9
	23	58.950,0	59.329,2	26	70.400,0	69.740,7

Die Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag betragen 157 T€ (Vorjahr: 1.110 T€). Gleichzeitig waren Zuschreibungen aufgrund von Kurssteigerungen gegenüber dem Vorjahresstichtag in Höhe von 109 T€ vorzunehmen. Aus Wertpapierverkäufen des Berichtsjahres resultieren Buchgewinne von 684 T€ (Vorjahr: 36 T€) sowie Buchverluste von 17 T€ (Vorjahr: 329 T€).



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€), der GEG (108 T€) sowie 50% des zum 31.12.2006 bestehenden passiven Unterschiedsbetrages hinsichtlich der ARWOBAU (9.632 T€) ausgewiesen.

Im Konzern ist zum 31.12.2012 – unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von T€ 131.725 (Vorjahresstichtag: 73.195 T€) – ein Eigenkapital von 242.163 T€ (Vorjahresstichtag: 183.633 T€) bilanziert.

Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.4 Passiver Unterschiedsbetrag

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

Im Kaufpreis der Beteiligung der **berlinovo** an der **IBG** ist ein Abschlag vorgenommen worden, da die IBG aufgabenbedingt voraussichtlich nur Verluste erwirtschaften wird. Der auf die IBG entfallende passive Unterschiedsbetrag repräsentiert eine zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft. In Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG erfolgt deshalb gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB eine erfolgswirksame Auflösung des Postens. Aufgrund von Sondereffekten erzielte die IBG im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss, sodass keine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages vorzunehmen war.

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **ARWOBAU** resultiert aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. Eine Auflösung des Postens kann nur vorgenommen werden, wenn die eingetretenen ungünstigen Entwicklungen zu den Erwartungen bei der Erstkonsolidierung in Beziehung gebracht werden können. Die ARWOBAU erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss. Eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBAU ist damit im Geschäftsjahr 2012 nicht vorzunehmen.

5.5 Rückstellungen

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

Für im Zeitpunkt der BilMoG-Umstellung am 01.01.2010 vorhandene langfristige Rückstellungen wurde vom Beibehaltungswahlrecht

nach Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Diese Verpflichtungen werden weiterhin in Höhe der Nominalwerte passiviert. Die Überdeckung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB

beträgt zum 31.12.2012 insgesamt 15.517 T€ (Vorjahresstichtag: 17.968 T€) und bezieht sich auf folgende Rückstellungsarten:

	Buchwert 31.12.2012	Überdeckung 31.12.2012
	T€	T€
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	74.397,2	15.277,7
Ausstehende Rechnungen	3.308,8	237,2
Restrukturierung	32,5	2,3
	77.738,5	15.517,2

Aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen resultierende Erträge (74 T€) sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Auflösung der Steuerrückstellungen wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (642 T€) gezeigt. Auflösungsbeträge der sonstigen Rückstellungen werden mit 20.395 T€ im außerordentlichen Ergebnis und mit 10.757 T€ unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

5.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen 223.321 T€ (Vorjahresstichtag: 414.623 T€). Auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage III) wird verwiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 2.270 T€ (Vorjahresstichtag: 87.921 T€) **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellchaftern** (Land Berlin) enthalten. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin betreffen zum 31.12.2012 ausschließlich Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den FAE-Verträgen (vgl. Abschnitt 4.3). Zum Vorjahresstichtag betrafen die Verbindlichkeiten im Wesentlichen Ausschüttungssicherstellungs- sowie Annuitätenhilfedarlehen, denen grundsätzlich korrespondierende Forderungen in gleicher Höhe gegenüberstanden.

5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit jeweils 7.952 T€ (Vorjahresstichtag: 8.370 T€) die Abgrenzung einer vereinnahmten und an den Garanten weitergeleiteten Einmalzahlung. Die IBG hat im Geschäftsjahr 2007 von mehreren Fonds eine Ausgleichszahlung von 10.463 T€ für eine mit dem Endmieter vereinbarte Vertragsverlängerung – bei gleichzeitiger Mietreduzierung – erhalten und – über die LPFV – an das Land Berlin weitergeleitet. Die Ausgleichszahlung ist wirtschaftlich als Vorauszahlung einzustufen. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter verlängerten Mietverträge (bis 31.12.2031) abgegrenzt und jährlich mit 418,5 T€ aufgelöst. Die entsprechenden Erträge werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden bei den Materialaufwendungen ausgewiesen.

Daneben wird im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ein im Geschäftsjahr 2010 vereinnahmter Baukostenzuschuss über die Laufzeit des Endmietverhältnisses abgegrenzt (472 T€; Vorjahresstichtag: 564 T€).

5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung (Vorjahresstichtag: aus Erfüllungsübernahme)		
Generalmiete / Mietgarantie	4.895.676,4	5.513.723,3
Ausschüttungssicherstellung	159.163,0	168.780,3
Annuitätenhilfe	107.288,0	115.863,3
Andienungsrechte	51.235,7	162.225,9
Freistellung für Tilgungsleistungen aus Aufwendungsdarlehen	24.383,9	23.819,5
IIS-Garantie	6.403,8	9.786,4
Konditionengarantie	0,0	797,1
Höchstpreisgarantie	0,0	840,9
	5.244.150,8	5.995.836,7
Mithaftung als Gesellschafter	112.923,3	131.940,7
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	83.428,7	128.785,7
Sicherheiten für fremde Garantien	9.337,1	9.337,1
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	2.000,0
Patronate	91,0	85,0
	5.450.159,6	6.267.985,2
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(0,0)	(5,5)

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

Der Konzern wird durch das Land Berlin nach den Regelungen der Neuordnungsvereinbarung von diesen Haftungsverhältnissen abgeschirmt.

Eventualverbindlichkeiten gegenüber drei Fondsgesellschaften aus der Freistellung von Tilgungsleistungen für Aufwendungsdarlehen werden erstmals unter den abgeschirmten Haftungsverhältnissen gezeigt. Im Vorjahr wurden lediglich die Verpflichtungen gegenüber einer dieser Gesellschaften (3.735 T€) innerhalb der Sicherheiten für fremde Garantien gezeigt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

	31.12.2012	31.12.2011
	T€	T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Generalmieten und Anmietung Büroräume	4.087,9	4.526,0
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.515,1	981,3
Wartungsverträge	1.288,7	772,8
Übrige Vertragsverhältnisse	532,1	9.009,9
	7.423,8	15.290,0
Fälligkeit bis 1 Jahr	3.992,0	3.331,6
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	3.431,8	11.958,4
Fälligkeit mehr als 5 Jahre	0,0	0,0

5.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Der Rückkauf von Fondsanteilen wird u. a. durch die FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der LPFV, verwaltet. Die erworbenen Fondsanteile sind als Treuhandvermögen (1.697.758 T€; Vorjahresstichtag: 1.651.060 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.697.758 T€; Vorjahresstichtag: 1.651.060 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Mit dem Rückerwerb von Fondsanteilen in Zusammenhang stehende treuhänderische Darlehensforderungen bzw. Kreditreuehandverbindlichkeiten (Vorjahresstichtag: 17.918 T€) wurden im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt. Die Maßnahmen sind durch das Land Berlin freigestellt.

Darüber hinaus erwirbt auch die IBV im Rahmen der sogenannten Fondsanteilerwerbe III und IV treuhänderisch für das Land Berlin Fondsanteile. Hieraus resultieren am Bilanzstichtag Treuhandvermögen und Treu-

handverbindlichkeiten jeweils in Höhe von 249.696 T€ (Vorjahresstichtag: 236.911 T€). Die Bewertung erfolgt in Höhe der gezahlten Kaufpreise.

Die IBV hält weiterhin treuhänderisch Anteile für das Land Berlin, die im Rahmen von Prospekthaftungsklagen und den anschließenden Abtretungsvereinbarungen von den Zeichnern auf die IBV übertragen wurden (2.037 T€; Vorjahresstichtag: 791 T€). Der Anteilserwerb ist von der Freistellung des Landes Berlin erfasst.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von US-Fonds (1.676 T€; Vorjahresstichtag: 1.300 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 1.002 T€ (Vorjahresstichtag: 924 T€) erfasst.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

	2012	2011
	T€	T€
Mieterträge		
Mieterträge IBG	85.601,4	86.448,7
Mieterträge ARWOBAU	41.805,8	38.714,6
Mieterträge BOB	7.211,7	8.964,1
	134.618,9	134.127,4
Geschäftsbesorgung/Fondsgeschäftsführung	13.620,0	13.071,6
Objektbetreuung	13.205,2	14.466,1
Portfoliomanagement	733,3	769,4
Grundstücks- und Objektverkäufe	688,0	300,4
Ausgleichszahlung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Materialaufwendungen)	418,5	418,5
Übrige Umsatzerlöse	732,1	1.195,9
	164.016,0	164.349,3

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	30.194,5	-16.172,3	14.022,2
IBG	86.247,8	-226,0	86.021,8
LPFV	272,6	-102,9	169,7
ARWOBAU	42.865,8	-389,0	42.476,8
IBV	13.400,3	0,0	13.400,3
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	7.934,3	-9,1	7.925,2
BavP	347,7	-347,7	0,0
	181.263,0	-17.247,0	164.016,0

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

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

6.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Ausgewiesen werden von Mitarbeitern der Bereiche Finanzen und Controlling erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit der Einführung des Systems PMS Corporate (Treasury- und Risikomanagementsystem).

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung, der Detailvereinbarung bzw. den Verträgen vom 28.12.2000		
Weiterbelastung des Mietgarantieaufwands der IBG	95.759,3	62.512,0
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	77.704,2	76.038,4
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	54.510,1	11.096,3
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der ARWOBAU	15.210,2	16.020,4
Weiterbelastung Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010	6.195,3	10.814,5
Verzicht des Landes Berlin auf Rückzahlung der 2012 ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen	5.079,7	0,0
Weiterbelastung der Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	1.206,3	1.320,8
Weiterbelastung der IIS-Verträge der BOB	961,9	1.823,0
Sonstige Weiterbelastungen von IBV und BOB	777,5	1.492,1
Erträge aus Neuordnungsvereinbarung / DetV	49,3	82,9
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmietverträge BOB	0,0	2.358,6
Erträge aus Anteilsandienung und sonstigen abgeschirmten Anteilserven	0,0	846,1
	257.453,8	184.405,1
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens	38.011,3	233,9
Herabsetzung von Wertberichtigungen / Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	11.528,5 (2.319,0)	10.210,2 (5.195,9)
Auflösung von Rückstellungen	10.831,4	23.765,6
Periodenfremde Erträge	6.353,8	11.849,4
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.923,5	3.188,0
Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen	1.711,6	399,5
Erträge aus Regressansprüchen	1.031,1	527,9
Weiterbelastungen an Fonds: Instandhaltung/vermietungsorientierte Investitionen	814,5	1.154,9
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	693,4	18,0
Geldwerter Vorteil Sachbezüge	109,0	111,1
Übrige sonstige betriebliche Erträge	4.676,7	8.648,4
	337.138,6	244.512,0

Den Erträgen aus der Abschirmung durch die Neuordnungsvereinbarung, der Detailvereinbarung bzw. den Verträgen vom 28.12.2000

stehen korrespondierende Aufwendungen bzw. Unterdeckungen gegenüber.

Die Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens setzen sich wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen		
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn	5.445,5	0,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	3.605,0	0,0
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	3.143,5	0,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	3.092,7	0,0
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	2.920,9	0,0
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf	2.506,9	0,0
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	1.920,6	0,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	1.677,1	0,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	1.669,4	0,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	1.260,0	0,0
Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an 31 (Vorjahr: 2) weiteren Gesellschaften	10.769,7	233,9
	38.011,3	233,9

Die Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens betreffen mit 675 T€ die Anteile am Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International.

Die periodenfremden Erträge betreffen mit 2.490 T€ nachträgliche Minderungen der im Vorjahr von mehreren Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010. Diesen Erträgen stehen entsprechende Weiterleitungsverpflichtungen aufgrund der Neuordnungsvereinba-

rung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.5). Weitere periodenfremde Erträge in Höhe von 1.156 T€ resultieren aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber einem Fonds aus Höchstpreisgarantie, denen Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin in gleicher Höhe gegenüberstehen (vgl. Abschnitt 6.5).

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	15.600,4	-6.035,5	9.564,9
IBG	253.050,2	-320,5	252.729,7
LPFV	9.772,8	-2.693,0	7.079,8
ARWOBAU	18.579,0	0,0	18.579,0
IBV	33.619,2	-421,1	33.198,1
GEG	2,8	0,0	2,8
BOB	16.726,8	-1.080,2	15.646,6
BavP	378,5	-40,8	337,7
	347.729,7	-10.591,1	337.138,6

6.4 Materialaufwand

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

	2012	2011
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	142.461,5	141.269,6
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	95.759,3	62.512,0
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	54.510,1	11.096,3
Mietaufwand ARWOBAU für Generalmietobjekte	29.156,5	28.720,9
Betriebskosten	21.923,2	20.845,8
Instandhaltungsaufwand	11.421,0	8.541,0
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	7.025,6	8.824,5
Revitalisierung	3.246,9	3.167,4
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungsabgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse)	418,5	418,5
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmietverträge BOB	0,0	2.358,6
Übriger Materialaufwand	11.287,1	15.683,4
	377.209,7	303.438,0

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	5.504,0	-115,9	5.388,1
IBG	313.713,8	-4.670,6	309.043,2
LPFV	89,8	-20,0	69,8
ARWOBAU	53.146,8	0,0	53.146,8
IBV	6.869,7	-6.553,6	316,1
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	10.204,2	-950,5	9.253,7
BavP	0,0	-8,0	-8,0
	389.528,3	-12.318,6	377.209,7



6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2012	2011
	T€	T€
Wertberichtigungen und Abschreibungen (einschließlich Zuführungen zu Rückstellungen für Abrechnungsrisiken) (davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	16.447,8 (2.498,6)	24.422,2 (2.346,2)
Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus der Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung (berlinovo)	13.139,5	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	4.981,0	4.501,1
Personalabhängige Sachkosten	4.043,4	3.447,4
IT-Kosten	3.585,5	3.270,4
Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste für die Abwicklung der Dauerschuldverhältnisse (BOB)	3.204,0	0,0
Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus dem nicht abgesicherten Bereich der IBG	2.700,3	0,0
Aufwand aus Neuordnungsvereinbarung / DetV	2.490,1	3.857,7
Vergleichsvereinbarungen	2.138,2	0,2
Raum- und Gebäudekosten	1.775,5	1.766,2
Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste aus dem nicht abgesicherten Bereich der LPFV	1.506,4	0,0
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.403,9	1.251,9
Periodenfremde Aufwendungen	1.329,1	6.860,8
Kfz-Kosten	374,2	418,6
Nicht abzugsfähige Vorsteuern (sofern nicht direkt den Aufwandskonten zugeordnet)	258,2	344,0
Verluste aus Anlagenabgängen	89,1	168,3
Risikovorsorge potenzielle Abführungsverpflichtung aus TSBA-Besserungsschein	0,0	4.559,9
Risikovorsorge potenzielle Abführungsverpflichtung aus Insolvenzverfahren DSK	0,0	2.700,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.460,0	2.954,8
	61.926,2	60.523,5

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen betreffen mit 2.717 T€ (Vorjahr: 7.885 T€) Zuführungen zu Rückstellungen für Abrechnungsrisiken. In Höhe von 1.156 T€ waren Forderungen gegen das Land Berlin aus der Freistellung von Höchstpreisgarantien auszubuchen. Diesen Aufwendungen stehen periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber einem Fonds in gleicher Höhe gegenüber (vgl. Abschnitt 6.3). Die Erhöhung der Forderungen gegen zwei

Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs- bzw. Annuitätenhilfedarlehen (8.152 T€) wurde im Berichtsjahr vollständig zulasten der sonstigen betrieblichen Aufwendungen wertberichtigt. Der Forderungsaufbau betrifft mit 3.074 T€ die Darlehensverzinsung (vgl. Abschnitt 6.6), die Ausreichung weiterer Darlehensbeträge (5.080 T€; vgl. Abschnitt 6.3) und im Übrigen Forderungskorrekturen (-2 T€). Die Aufwendungen aus der Bewertung des Forderungsbestandes zum 01.01.2012 sind

dagegen – aufgrund des Zusammenhangs mit der Neuordnungsvereinbarung – im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen (vgl. Abschnitt 6.9).

Die Aufwendungen aus Neuordnungsvereinbarung/DetV betreffen die Weiterleitungsverpflichtungen gegenüber dem Land Berlin im Zusammenhang mit den periodenfremden Erträgen aus der Neuberechnung der von mehreren Fondsgesellschaften geltend gemachten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010 (vgl. Abschnitt 6.3). Die Aufwendungen des Vorjahres betreffen mit 3.518 T€ die an das Land Berlin weiterzuleitende Verzinsung der an zwei Fonds ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie Annuitätenhilfedarlehen.

Aufgrund der Neuordnungsvereinbarung ist die Weiterleitungsverpflichtung mit Wirkung zum 01.01.2012 entfallen.

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen mit 883 T€ (Vorjahr: 2.224 T€) Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung. Die periodenfremden Aufwendungen des Vorjahres enthalten daneben im Wesentlichen Forderungskorrekturen gegenüber zwei Fonds im Zusammenhang mit der Abgrenzung von Mietgarantieansprüchen des Jahres 2007 (2.503 T€), sowie Umsatzsteuernachzahlungen (772 T€).

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	28.104,7	-1.356,8	26.747,9
IBG	15.433,1	-4.420,2	11.012,9
LPFV	11.329,3	-844,0	10.485,3
ARWOBAU	3.540,3	-806,6	2.733,7
IBV	5.605,4	-3.616,1	1.989,3
GEG	48,7	-18,9	29,8
BOB	9.463,4	-858,1	8.605,3
BavP	335,6	-13,6	322,0
	73.860,5	-11.934,3	61.926,2

6.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen betreffen in Höhe von 3.074 T€ (Vorjahr: 3.518 T€) die Verzinsung von an zwei Fonds ausgereichte Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie das an einen Fonds gewährte Annuitätenhilfedarlehen. Den diesbezüglichen Zinserträgen stehen korrespondierende sonstige betriebliche Aufwendungen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegen die Fonds (im Vorjahr: sonstige betriebliche Aufwendungen aus DetV

aufgrund der bis zum 31.12.2011 bestehenden Verpflichtung zur Weiterleitung an das Land Berlin) gegenüber (vgl. Abschnitt 6.5).

Die Erträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB (3.851 T€; Vorjahr: 0 T€) betreffen fast ausschließlich die Abzinsung der Drohverlustrückstellungen. Die Zinsen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens betragen 1.158 T€ (Vorjahr: 2.088 T€).

6.7 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

	2012	2011
	T€	T€
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen		
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins	1.125,9	0,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	945,0	1.631,0
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	591,5	0,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International	353,1	0,0
Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International	219,9	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta	68,4	0,0
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom	28,1	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta	26,7	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha	26,3	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma	24,7	0,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International	9,3	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon	6,1	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta	5,6	0,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International	0,9	0,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht	0,0	846,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG	0,0	250,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	0,0	109,0
	3.431,5	2.836,1
Abschreibungen auf Ausleihungen		
BB-Lincoln, Inc.	3,5	5,4
	3,5	5,4
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag	157,2	1.110,4
	3.592,2	3.951,9

6.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 6.195 T€ (Vorjahr: 10.814 T€) die von mehreren Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2010. Diesen Aufwendungen stehen korrespondierende sonstige betriebli-

che Erträge aufgrund der Abschirmung durch das Land Berlin gegenüber (vgl. Abschnitt 6.3).

Die Aufwendungen aus Abzinsungen (4.705 T€; Vorjahr: 99 T€) betreffen mit 4.574 T€ (Vorjahr: 0 T€) hauptsächlich die Abzinsung der Forderungen gemäß Neuordnungsvereinbarung (vgl. Abschnitt 5.2).

6.9 Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

	2012	2011
	T€	T€
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken aus Immobilienverkäufen	+11.835,4	0,0
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin aus Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Ausschüttungssicherstellungs-/ Annuitätenhilfedarlehen	87.822,5	0,0
Aufwendungen aus der erstmaligen Bewertung der Forderungen gegen Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs-/ Annuitätenhilfedarlehen zum 01.01.2012 aufgrund des Wegfalls der Weiterleitungsverpflichtung	-87.822,5	0,0
Auflösung der Rückstellungen für potenzielle Abführungsverpflichtungen aus TSBA-Besserungsschein	+4.559,9	0,0
Erträge im Zusammenhang mit der Abwicklung von Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	+3.090,1	0,0
Auflösung der Risikovorsorge für Abrechnungsrisiken	+1.657,2	0,0
Sonstige Erträge aufgrund der Neuordnungsvereinbarung	+1,8	0,0
Ergebnis Neuordnungsvereinbarung	+9.309,0	0,0
Auflösung von Rückstellungen für Rückübertragungsrisiken aus Immobilienverkäufen	+530,0	0,0
Periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	0,0	-1.436,3
Zinsaufwendungen aus Fondsvergleichen	-605,6	-3.128,2
Ergebnis Fondsvergleiche	-605,6	-4.564,5
Aufwendungen aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV)	0,0	-2.368,8
Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV)	0,0	+2.309,8
Ergebnis aus sonstigen Vergleichsvereinbarungen mit Fonds (IBV)	0,0	-59,0
Übrige außerordentliche Aufwendungen	-28,3	0,0
	+21.040,5	-4.623,5

6.10 Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG wird gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (0 T€; Vorjahr: 3.739 T€) erfolgswirksam aufgelöst.

7 Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen.

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

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

8 Sonstige Angaben

8.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (ab 01.02.2012)

Der **Aufsichtsrat** setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender

- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Herr Uwe Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin

8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 370 (Vorjahr: 382) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 10 (Vorjahr: 9) Auszubildende angestellt. Zum 31.12.2012 sind 384 (31.12.2011: 387) Angestellte und 11 (31.12.2011: 10) Auszubildende beschäftigt.

8.3 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 432 T€ (Vorjahr: 1.058 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2012
		€
Herr Roland J. Stauber	Grundvergütung	254.000,04
	variable Vergütung	23.333,33
	Sachbezug Dienstwagen	7.378,56
		284.711,93
Frau Kira Baitalskaia	Grundvergütung	110.000,01
	Mutterschaftsgeld	2.799,08
	Arbeitgeberzuschuss zum Mutterschaftsgeld	26.824,90
	Sachbezug Dienstwagen	7.697,47
		147.321,46

8.4 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

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

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 29 T€ (Vorjahr: 27 T€)

		2012
		€
Herr Dr. Ulrich Nußbaum	Aufwandsentschädigung	5.000,00
	Erstattung Reisekosten	266,77
Herr Ludwig Burkardt	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
Herr Dr. jur. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
Herr Uwe Lissau	Aufwandsentschädigung	5.000,00
	Erstattung Reisekosten	1.316,00
Frau Erika Jaeger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00

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-

	2012	2011
	T€	T€
Honorar für Abschlussprüferleistungen	392,6	598,9
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	70,7	216,6
Honorar für Steuerberatungsleistungen	0,0	1,8
Honorar für sonstige Leistungen	177,4	114,3
Gesamthonorar	640,7	931,6

8.6 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften

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

- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH
- ARWOBAU GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH

8.7 Anteilsbesitz

Die als Anlage V 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 vom 26.06.2012 verpflichtet sich die **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.

Berlin, den 04.03.2013



Kira Baitalskaia



Roland J. Stauber

Anlagen

- | | |
|-----|------------------------------|
| I | Anlagespiegel |
| II | Forderungsspiegel |
| III | Verbindlichkeitspiegel |
| IV | Rückstellungsspiegel |
| V | Anteilsbesitzliste |
| VI | Konzern-Eigenkapitalspiegel |
| VII | Konzern-Kapitalflussrechnung |

Entwicklung des Konzern- Anlagevermögens

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.12	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand 31.12.12
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte	8.556.426,90	261.937,95	0,00	645.988,99	8.172.375,86
Firmenwert	136.377,46	0,00	0,00	0,00	136.377,46
	8.692.804,36	261.937,95	0,00	645.988,99	8.308.753,32
Sachanlagen					
Grundstücke und Bauten	3.305.377,68	83.969,93	0,00	221.623,24	3.167.724,37
Technische Anlagen und Maschinen	453.658,46	31.735,84	0,00	12.252,80	473.141,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.001.288,18	1.239.315,38	0,00	5.804.566,78	31.436.036,78
Geleistete Anzahlungen	0,00	33.483,89	0,00	0,00	33.483,89
	39.760.324,32	1.388.505,04	0,00	6.038.442,82	35.110.386,54
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unterneh- men	15.459.232,81	26.000,00	22.577,78	127.500,00	15.380.310,59
Ausleihungen an verbundene Unter- nehmen	439.638,45	7.113,75	0,00	0,00	446.752,20
Beteiligungen	193.142.682,99	11.035,71	- 22.577,78	1.067.952,06	192.063.188,86
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.822.685,44	0,00	0,00	9.822.685,44	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	31.662.380,00	1.068.972,19	0,00	32.731.352,19	0,00
sonstige Ausleihungen	100.631.081,64	14.877.000,00	0,00	12.612.613,92	102.895.467,72
	351.157.701,33	15.990.121,65	0,00	56.362.103,61	310.785.719,37
	399.610.830,01	17.640.564,64	0,00	63.046.535,42	354.204.859,23

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
Stand 01.01.12	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen	Stand 31.12.12	Stand 31.12.12	Stand 31.12.11
€	€	€	€	€	€	€
8.216.156,90	140.262,95	645.460,99	0,00	7.710.958,86	461.417,00	340.270,00
136.377,46	0,00	0,00	0,00	136.377,46	0,00	0,00
8.352.534,36	140.262,95	645.460,99	0,00	7.847.336,32	461.417,00	340.270,00
1.915.327,68	115.097,93	135.267,24	0,00	1.895.158,37	1.272.566,00	1.390.050,00
408.038,46	14.893,84	12.195,80	0,00	410.736,50	62.405,00	45.620,00
34.632.180,47	1.001.946,64	5.760.983,78	0,00	29.873.143,33	1.562.893,45	1.369.107,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.483,89	0,00
36.955.546,61	1.131.938,41	5.908.446,82	0,00	32.179.038,20	2.931.348,34	2.804.777,71
14.099.518,39	0,00	0,00	1.920.644,22	12.178.874,17	3.201.436,42	1.359.714,42
219.819,45	3.537,75	0,00	0,00	223.357,20	223.395,00	219.819,00
171.114.828,93	3.431.546,72	977.692,34	36.090.669,26	137.478.014,05	54.585.174,81	22.027.854,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.822.685,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.662.380,00
2.900.643,07	0,00	0,00	0,00	2.900.643,07	99.994.824,65	97.730.438,57
188.334.809,84	3.435.084,47	977.692,34	38.011.313,48	152.780.888,49	158.004.830,88	162.822.891,49
233.642.890,81	4.707.285,83	7.531.600,15	38.011.313,48	192.807.263,01	161.397.596,22	165.967.939,20

Forderungsspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.099.596,63	12.099.596,63	0,00	0,00
II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.573.168,86	7.573.168,86	0,00	0,00
III. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.651.573,06	1.651.573,06	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	163.003.969,98	61.771.474,75	101.232.495,23	0,00
Gesamtsummen	184.328.308,53	83.095.813,30	101.232.495,23	0,00

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

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.159.352,88	18.159.352,88	0,00	0,00
II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.991.902,47	7.991.902,47	0,00	0,00
III. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.950.859,27	10.950.859,27	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	465.546.833,59	384.139.296,88	751.061,89	80.656.474,82
Gesamtsummen	502.648.948,21	421.241.411,50	751.061,89	80.656.474,82

Verbindlichkeitspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Erhaltene Anzahlungen	16.402.547,09	16.402.547,09	0,00	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.234.394,43	5.234.394,43	0,00	0,00
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	14.310.887,64	14.310.887,64	0,00	0,00
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.507.840,24	18.507.840,24	0,00	0,00
V. Sonstige Verbindlichkeiten	168.865.390,34	156.112.690,43	3.491.480,22	9.261.219,69
Gesamtsummen	223.321.059,74	210.568.359,83	3.491.480,22	9.261.219,69

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

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Erhaltene Anzahlungen	11.169.253,44	11.169.253,44	0,00	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.163.748,42	12.163.748,42	0,00	0,00
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.113.908,15	13.113.908,15	0,00	0,00
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.309.686,75	8.761.686,75	10.548.000,00	0,00
V. Sonstige Verbindlichkeiten	358.866.134,51	264.706.318,58	4.176.356,84	89.983.459,09
Gesamtsummen	414.622.731,27	309.914.915,34	14.724.356,84	89.983.459,09

Rückstellungsspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Stand 01.01.12	Zugänge	Verbrauch	Auflösung
	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	1.535.890,00	0,00	35.043,19	74.386,87
Steuerrückstellungen	5.193.115,95	0,00	135.247,83	642.364,00
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	124.734.107,14	0,00	2.548.025,49	15.868.013,16
Drohverluste	3.294.605,38	0,00	1.597.041,76	14,24
Mietabführungsverpflichtungen der LPFV	8.516.200,88	0,00	0,00	0,00
Abrechnungsrisiken	44.597.212,35	0,00	35.060.693,50	4.636.518,85
Ausstehende Rechnungen	4.744.932,58	150,00	759.802,93	199.128,65
Prozesskosten/Schadensersatz	4.320.069,00	0,00	320.778,92	1.924.413,59
Jahresabschlusskosten	2.179.190,26	0,00	1.100.654,90	110.124,34
Personalkosten	2.269.962,34	0,00	1.571.671,14	693.462,53
Verpflichtungen aus Altersteilzeit	0,00	0,00	0,00	0,00
Nachvermietungskosten	2.733.347,73	0,00	1.701.332,52	7.494,20
Archivierung	902.271,00	0,00	1.250,00	0,00
Sozialplan/Abfindungen	3.170.709,82	0,00	1.180.966,32	1.989.743,50
Restrukturierung	85.922,10	0,00	0,00	0,00
Umzugsbedingter Aufwand	30.000,00	0,00	9.312,84	0,00
Verpflichtungen aus Bauleistungen	355.000,00	0,00	18.867,45	326.132,55
Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung	0,00	0,00	146.999.999,00	0,00
Abführungsverpflichtung	0,00	0,00	0,00	0,00
TSBA-Besserungsschein	4.559.949,94	0,00	0,00	4.559.949,94
Rückübertragungsverpflichtungen	530.000,00	0,00	0,00	530.000,00
Übrige	2.561.483,02	22.849,20	162.403,95	307.105,06
Sonstige Rückstellungen	209.584.963,54	22.999,20	193.032.800,72	31.152.100,61
Summe Rückstellungen	216.313.969,49	22.999,20	193.203.091,74	31.868.851,48

Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.12
€	€	€	€
67.387,06	404,30	75.522,30	1.568.965,00
357.130,41	0,00	0,00	4.772.634,53
0,00	0,00	7.768,85	106.325.837,34
20.846.699,00	3.850.850,15	9.825,90	18.703.224,13
0,00	0,00	0,00	8.516.200,88
2.716.731,69	0,00	0,00	7.616.731,69
1.667.915,94	0,00	0,00	5.454.066,94
338.950,00	0,00	0,00	2.413.826,49
1.291.172,43	0,00	0,00	2.259.583,45
2.118.963,44	0,00	0,00	2.123.792,11
1.517.025,00	0,00	38.168,00	1.555.193,00
388.701,67	0,00	0,00	1.413.222,68
0,00	0,00	0,00	901.021,00
130.000,00	0,00	0,00	130.000,00
0,00	0,00	0,00	85.922,10
0,00	0,00	0,00	20.687,16
0,00	0,00	0,00	10.000,00
147.000.000,00	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
362.558,57	0,00	0,00	2.477.381,78
178.378.717,74	3.850.850,15	55.762,75	160.006.691,75
178.803.235,21	3.851.254,45	131.285,05	166.348.291,28

Anteilsbesitzlisten

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

I. Verbundene Unternehmen

1. In den Konzernabschluss einbezogen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹²	421.031,1	62.839,8	86.247,8	11.751,4
LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹²	255.029,6	2.698,8	272,6	-2.261,8**
ARWOBAU GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹²	43.150,4	34.978,0	42.865,8	2.720,9**
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹²	64.501,2	12.745,1	13.400,3	32.139,0**
BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L.	Berlin	100,00	100,00 ^{2, 2012}	5.286,9	5.166,7	0,0	114,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i. L.	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹²	163.764,3	104.919,2	7.934,3	20.337,8
Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012}	11.724,5	-1.097,0	347,8	894,2

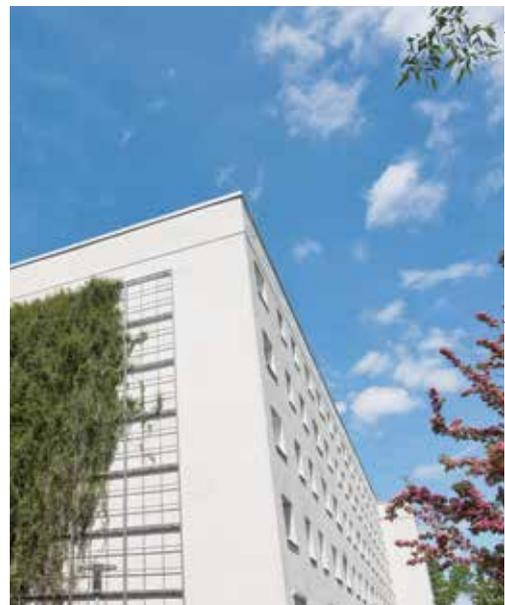
¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter Beteiligung voll übernommen

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH



2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
ARWOBAU Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00 ^{3, 2011, C}	271,3	254,0	0,0	-13,8 **
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2, 2011, A}	6.831,7	2.127,1	0,0	744,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	90,60	90,60 ^{1, 2011, C}	2.710,6	2.453,5	0,0	-65,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Marzahn KG	Berlin	0,00	85,16 ^{1, 2011, C}	1.189,2	-115,5	0,0	1,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	0,00	85,16 ^{1, 2011, C}	6.187,7	-2.147,7	633,6	435,2
BB-Lincoln, Inc.	Wilmington	90,00	90,00 ^{1, C}	-	-	-	-
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (ehem. SenioRent GmbH)	Berlin	100,00	100,00 ^{2011, C}	16,2	16,2	0,0	-0,1
DEKAGRUND Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2011, C}	7.991,9	-7.255,7	0,0	-6,7
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2011, B}	209,6	-146,2	1,8	-38,2
FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2011, B}	358,1	52,3	5,0	2,4
FinTech Zwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2011, B}	10,8	0,1	2,4	-4,8
IBV Immobilienfonds International 1 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
IBV Immobilienfonds International 2 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
Immobilien Beratungs- und Anlagen GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2011, C}	58,1	52,0	0,4	-4,7
Objektgesellschaft Schnellerstraße 101 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	100,00 ^{4, C}	-	-	-	-
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH	Berlin	0,00	100,00 ^{1, 2, 2011, B}	1.833,8	19,9	3,3	0,1
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2011, B}	1.851,1	40,9	4,7	0,7
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2011, B}	946,6	-98,9	2,8	-109,3
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2011, B}	17,3	5,8	4,2	-4,8
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2011, B}	1.828,1	17,1	3,9	0,8

¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

³ Mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisübernahmevertrag

⁴ Neugründung im Jahr 2012

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

^A Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs.1 Nr. 1

^B Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs.1 Nr. 3

^C Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter Beteiligung voll übernommen

** ggf. Ergebnis vor Ergebnisabführung

II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v. H.

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins	Berlin	27,50	27,51 ^{1,2011}	46.331,4	16.117,3	5.457,7	2.030,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	Berlin	26,27	26,27 ^{1,2011}	32.483,2	-2.763,9	1.573,9	1.913,8
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH i. L.	Berlin	49,00	49,00 ¹	i.L.	i.L.	i.L.	i.L.
Grundstücksgesellschaft Lunik-Berlin/Pankow-GbR	Berlin	20,00	98,00 ^{1,2010}	1.729,1	-1.575,8	4,4	-41,7
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i. L.	Berlin	49,00	49,00 ^{1,2,2002}	111.962,1	-27.315,4	4.229,1	-4.894,6
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International	Berlin	34,68	34,68 ^{1,2011}	109.068,1	94.624,1	0,0	-4.070,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International	Berlin	51,31	61,81 ^{1,2,3,2011}	111.847,4	47.270,3	0,0	22.108,4
Trigoba Immobilien Verwaltungs GmbH i. L.	Berlin	48,00	48,00 ^{1,2,2011}	68,2	42,4	0,0	-7,6
Wasserstadt GmbH i. L. Treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin	Berlin	49,50	49,50 ^{1,2011}	1.060,5	141,5	0,0	17,6
Wohnbau- und Planungsgesellschaft Mahlow mbH i. L.	Mahlow	45,00	45,00 ¹	i.L.	i.L.	i.L.	i.L.

¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

³ Aufgrund inhaltsleerer Stimmrechtsmehrheit liegt kein Mutter-Tochter-Verhältnis vor

²⁰⁰² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2002

²⁰¹⁰ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2010

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter Beteiligung voll übernommen



III. Sonstige Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis von weniger als 20 v. H. besteht

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	-	0,04 ^{1, 2011}	87,6	87,5	7,1	5,1
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG - Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	0,05	0,05 ^{1, 2011}	100.757,5	30.366,8	0,0	1.977,5
Athena GmbH & Co. Objekt Henstedt-Ulzburg KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2011}	10.686,6	10.437,6	1.048,8	651,4
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	64,10 ^{1, 2011}	26.043,6	25.761,1	2.422,9	1.932,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds 4	Berlin	0,02	0,02 ^{1, 2011}	126.810,7	-2.425,1	19.669,5	9.626,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG - LBB Fonds 5	Berlin	0,02	0,02 ^{1, 2011}	323.643,0	-17.028,0	44.707,3	15.462,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Objektgesellschaft BB Fonds Pi	Berlin	-	24,69 ^{1, 2011}	3.358,9	3.328,0	434,3	174,0
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Objektgesellschaft BB Fonds Rho	Berlin	-	24,69 ^{1, 2011}	1.857,1	1.844,2	203,3	105,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bad Salzuflen KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	10.656,8	9.936,2	1.289,5	730,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	28.290,9	28.290,9	3.276,6	2.493,6
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7-8 KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	15.656,6	15.656,6	1.735,5	1.368,6
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	76.051,3	76.051,3	8.455,2	6.494,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Hannover-Kronsberg KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	12.940,9	6.846,7	582,1	28,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Brandenburg KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	17.833,3	6.654,4	3.490,5	2.673,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	9.106,4	5.439,4	986,0	770,5
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. - Objektgesellschaft BB Fonds	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	8.526,2	8.324,8	878,7	332,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. - Gubener Straße KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	8.535,8	7.693,7	1.194,7	175,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG - LBB Fonds Neun	Berlin	6,00	6,00 ^{1, 2011}	373.696,5	66.620,1	35.736,7	26.517,9
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Rößleareal KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	12.738,1	11.330,6	1.344,6	78,1
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen- Schwenningen KG	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	38.161,7	37.659,8	4.968,1	1.441,2
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - BB Fonds International Zwei Holland	Berlin	0,01	0,01 ^{1, 2011}	34.886,2	20.744,1	3.493,7	771,4
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Dritte Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	-	5,64 ^{1, 2011}	3.936,9	3.867,7	400,9	-197,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	10.872,5	10.692,8	1.113,5	836,5
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2011}	12.740,2	12.507,6	1.473,0	1.154,2
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Seniorenwohnstift Nürnberg Regensburger Straße	Berlin	-	5,64 ^{1, 2011}	16.873,4	15.601,5	1.508,9	1.063,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. - Objekt Wien, Lassallestraße KG	Berlin	-	34,68 ^{1, 2011}	8.110,9	8.110,9	0,0	26,9
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG - Bavaria Ertragsfonds Zwei	Berlin	6,00	6,00 ^{1, 2011}	40.821,1	8.154,2	4.017,5	752,8
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - BB Fonds International I - United Kingdom	Berlin	0,09	29,65 ^{1, 2011}	87.579,0	49.632,1	6.615,4	-6.829,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Elf	Berlin	6,00	6,00 ^{1, 2011}	220.578,5	24.185,0	21.096,3	7.101,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zehn	Berlin	6,00	6,00 ^{1, 2011}	412.495,7	44.991,6	28.016,4	14.854,8
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Brandenburg	Berlin	-	6,00 ^{1, 2011}	1.901,2	457,1	595,6	92,8
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus	Berlin	-	5,64 ^{1, 2011}	18.558,8	5.640,0	3.890,3	259,5

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2011: 1 EUR = 1,2939 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter Beteiligung voll übernommen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Görlitz	Berlin	–	6,00 ^{1,2011}	8.580,8	838,9	1.930,9	–466,2
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Halle	Berlin	–	6,00 ^{1,2011}	9.134,9	3.546,0	1.992,4	–240,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Leipzig	Berlin	–	6,00 ^{1,2011}	8.759,7	–508,0	1.714,7	–102,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin	Berlin	–	6,00 ^{1,2011}	21.376,3	–16.472,1	2.082,7	–847,9
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	Berlin	6,78	6,78 ^{1,2011}	43.840,1	–1.933,9	5.419,5	–4.550,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	0,01	0,01 ^{1,2011}	192.184,1	15.735,6	25.008,0	11.137,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds International I Holland	Berlin	0,13	0,13 ^{1,2011}	4.270,3	–544,0	15,0	–11.033,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	0,03	0,03 ^{1,2011}	204.983,0	41.865,8	27.447,6	9.743,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	2,91	8,73 ^{1,2011}	14.997,6	14.856,9	1.797,4	1.380,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	1.695,1	1.640,9	155,6	59,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	3.560,3	3.520,6	371,7	288,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	1.827,5	1.779,4	204,3	73,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	171,2	89,9	0,0	–21,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Eta	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	4.611,7	4.545,9	443,3	139,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	817,7	805,3	103,5	1,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Jota	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	1.322,6	1.320,2	36,5	–49,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Kappa	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	980,8	788,3	19,1	–237,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Lambda	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	535,1	515,1	82,0	58,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Omikron	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	759,9	755,5	44,0	–4,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Sigma	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	130,8	127,4	0,3	–18,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Tau	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	3.526,9	3.508,8	316,6	104,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Theta	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	773,1	773,1	0,0	17,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Xi	Berlin	–	24,69 ^{1,2011}	1.630,4	1.614,3	147,2	92,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta	Berlin	6,00	30,69 ^{1,2011}	255,7	–140,9	3,2	–22,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. – Kyritz, Straße der Jugend KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	7.928,8	7.597,2	1.229,0	16,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. – Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	12.331,5	11.982,9	800,4	111,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs	Berlin	0,04	0,04 ^{1,2011}	125.885,1	14.337,2	21.326,9	3.679,3
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds I	Nürnberg	0,09	0,09 ^{1,2011}	2.437,2	2.085,7	1.414,1	3.487,4
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II	Nürnberg	0,12	0,12 ^{1,2011}	28.619,3	–16.218,8	1.569,9	–1.034,6
BB Fonds International 1 USA, LP ²	Wilmington	–	0,89 ^{1,2011}	38.361,8	28.206,8	4.101,7	1.009,0
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	18.306,1	18.200,4	1.529,8	978,1
Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International	Berlin	6,00	64,10 ^{1,2011}	18.046,0	18.546,3	1.956,6	2.197,4
Gaia GmbH & Co. Objekt Göteborg KG, Schweden	Berlin	–	61,81 ^{1,2011}	10.339,1	2.710,3	1.271,2	489,9
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Sülte GmbH & Co. KG	Berlin	–	4,85 ^{1,2011}	7.129,0	–965,4	724,9	114,9
IBV-Immobilienfonds International 1 USA LP	Wilmington	–	35,67 ^{1,2011}	26.863,9	9.026,5	1.957,2	810,2

¹ mittelbare Beteiligung² Angaben in T-US\$
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2011: 1 EUR = 1,2939 USD)²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter
Beteiligung voll übernommen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP	Wilmington	-	62,18 ^{1,2011}	55.530,2	55.372,9	3.907,4	2.005,6
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3 –	Nürnberg	0,03	0,03 ^{1,2011}	86.259,9	-6.316,6	11.387,8	5.156,1
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,02	0,02 ^{1,2011}	82.825,5	-40.840,7	13.734,9	6.927,7
Morpheus Immobilien Verwaltungs GmbH	Berlin	-	5,16 ^{1,2011}	24,7	24,7	0,0	-0,1
Nemesis Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Hamburg-Schenefeld KG	Berlin	-	6,00 ^{1,2011}	1.261,8	22,0	0,0	0,0
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	-	0,05 ^{1,2011}	25.276,3	24.362,8	2.785,1	1.733,7
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobili- en KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Manage- ment GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	33.275,6	32.245,2	3.783,5	2.227,2
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	6,00 ^{1,2011}	559.551,6	-27.642,8	40.637,5	3.427,4
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	15.729,7	15.181,6	1.588,1	3.075,9
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Vierte Immobilien KG)	Berlin	-	5,16 ^{1,2011}	21.073,3	18.007,1	6.536,2	1.698,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Zweite Immobilien KG)	Berlin	-	6,00 ^{1,2011}	3.028,5	2.916,8	3.996,4	2.282,7
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt- Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 ^{2,011}	2.175,6	1.716,3	11.157,7	-6,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn – (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	61.145,7	57.524,9	5.336,8	2.585,4
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,00	6,00 ^{1,2011}	611.984,8	868,5	44.048,7	21.565,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht (ehem. Bavaria Immobili- en Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	13.557,5	13.374,7	1.378,1	1.084,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	15.917,7	15.743,5	1.662,5	1.298,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	13.867,0	13.694,2	1.597,7	1.335,4
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesell- schaft Berlin ARWO Elf (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	16.928,1	16.794,9	1.336,3	930,1
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	22.606,1	19.068,6	2.036,3	1.521,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs (ehem. Bavaria Immobili- en Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	15.989,5	15.826,7	1.540,8	1.173,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben (ehem. Bavaria Immobili- en Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	17.417,4	17.266,4	2.239,0	1.814,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesell- schaft Berlin ARWO Vier (ehem. Bavaria Immobilien Manage- ment GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	21.811,2	21.710,8	1.684,0	-320,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesell- schaft Berlin ARWO Zwei (ehem. Bavaria Immobilien Manage- ment GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	14.862,3	13.764,2	1.276,3	932,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wil- helmshaven KG (ehem. FinTech Sechzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG)	Berlin	-	5,10 ^{1,2011}	15.251,5	12.083,8	1.690,4	1.282,2
Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds	Berlin	<0,01	<0,01 ^{1,2011}	51.123,0	-9.507,1	4.008,6	10.735,2

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2011: 1 EUR = 1,2939 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter
Beteiligung voll übernommen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
Prinzregentenstraße 25 Immobilien Verwaltungs KG – Verwal- tungsgebäude Landesbank Berlin Immobilienfonds (ehem. Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG Verwaltungsgebäude Landesbank Berlin Immobilienfonds)	Berlin	0,19	0,19 ^{1,2011}	11.134,4	-5.628,6	1.956,6	595,5
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG	Berlin	-	2,41 ^{1,2011}	5.659,9	-1.843,2	832,4	-69,5
Prometheus Immobilien Verwaltungs & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	Berlin	2,41	2,41 ^{1,2011}	4.617,0	-1.794,6	733,3	64,5
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	-	2,41 ^{1,2011}	17.178,1	105,7	3.216,9	731,6
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	6,00 ^{1,2011}	319.194,5	17.581,9	30.344,6	15.509,3
Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1,2011}	21.969,2	21.723,9	2.386,1	1.444,1
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1,2011}	10.244,5	9.747,8	1.080,1	679,7
Thesaurus GmbH & Co. Dritte Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1,2011}	6.193,6	5.521,2	618,1	-468,3
Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1,2011}	21.558,3	21.042,1	2.193,4	1.534,5
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	28.038,6	26.999,3	5.152,3	-764,6
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	10.039,8	9.943,3	1.338,3	893,4
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	5,16	5,16 ^{1,2011}	380.693,8	-75.429,0	25.270,7	14.814,4
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International	Berlin	6,00	38,60 ^{1,2011}	32.994,4	9.918,6	2.599,4	1.825,7
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	17.851,9	17.638,8	2.215,1	686,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	-	10,85 ^{1,2011}	6.177,6	6.165,7	712,9	-168,1
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Objekt „Karrée-Sellin“ KG	Berlin	-	6,00 ^{1,2011}	5.321,7	5.146,0	1.179,7	239,8
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. – Objekt Nürnberg, Bamberger Straße KG	Berlin	-	34,68 ^{1,2011}	16.476,9	4.217,5	1.301,5	607,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	39.522,8	39.045,1	5.001,8	3.398,6
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	35.118,0	33.110,7	3.441,2	2.081,4
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	-	5,64 ^{1,2011}	14.514,5	13.342,6	1.677,0	957,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Schenefeld KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2011}	67.125,8	-2.956,3	5.985,9	1.093,4
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Zweite Leasing Fonds KG	Berlin	2,56	2,56 ^{1,2011}	7.273,0	1.872,8	0,0	-128,9
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	Berlin	6,00	6,00 ^{1,2011}	472.593,9	-22.178,9	46.970,8	-35.977,2

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2011: 1 EUR = 1,2939 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter
Beteiligung voll übernommen

IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Erschließungs-GbR ARGE Landsberger Tor mbH (ELT)	Berlin	81,44	81,44 ^{1.2006}	6.018,3	290,6	34.398,9	0,0
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,49	1,49 ^{1.2011}	611,7	609,5	0,0	-38,7
Immobilienfonds ARWOBAU I GbR	Berlin	0,60	0,60 ^{1.2011}	7.071,1	-3.028,6	576,2	88,4

¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

²⁰⁰⁶ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2006

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung, bei beherrschter Beteiligung voll übernommen



Konzern-Eigenkapitalpiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanzgewinn (+)/ Konzern- bilanzverlust (-)
	T€	T€	T€	T€
Stand am 31.12.2011	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	73.195.477,15
Gezahlte Dividenden	x	x	x	x
Änderungen des Konsolidierungskreises	x	x	x	x
Übrige Veränderungen	x	x	x	0,00
Zwischensumme	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	73.195.477,15
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag	x	x	x	58.529.644,61
Übriges Konzernergebnis	x	x	x	x
Konzerngesamtergebnis	x	x	x	58.529.644,61
Stand am 31.12.2012	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	131.725.121,76

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanzgewinn (+)/ Konzern- bilanzverlust (-)
	T€	T€	T€	T€
Stand am 31.12.2010	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	55.285.433,89
Gezahlte Dividenden	x	x	x	x
Änderungen des Konsolidierungskreises	x	x	x	x
Übrige Veränderungen	x	x	x	0,00
Zwischensumme	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	55.285.433,89
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag	x	x	x	17.910.043,26
Übriges Konzernergebnis	x	x	x	x
Konzerngesamtergebnis	x	x	x	17.910.043,26
Stand am 31.12.2011	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	73.195.477,15

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Minderheiten- gesellschafter Eigenkapital	Konzern- eigenkapital
T€	T€	T€
183.633.275,05	0,00	183.633.275,05
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
183.633.275,05	0,00	183.633.275,05
58.529.644,61	×	58.529.644,61
0,00	0,00	0,00
58.529.644,61	0,00	58.529.644,61
242.162.919,66	0,00	242.162.919,66

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Minderheiten- gesellschafter Eigenkapital	Konzern- eigenkapital
T€	T€	T€
165.723.231,79	0,00	165.723.231,79
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00
165.723.231,79	0,00	165.723.231,79
17.910.043,26	×	17.910.043,26
0,00	0,00	0,00
17.910.043,26	0,00	17910043,26
183.633.275,05	0,00	183.633.275,05

Konzern-Kapitalflussrechnung

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	T€	T€
1. Periodenergebnis	58.530	17.910
2. Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+1.272	+1.650
3. Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	+3.435	+2.842
4. Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen	-38.011	-234
5. Abnahme (-) der Rückstellungen	-49.966	-18.128
6. Gewinn (-) / Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.819	+169
7. Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-99.711	-151.866
8. Abnahme (-) / Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-120.085	+66.695
9. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe 1-8)	-248.355	-80.962
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	+49	+6
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-1.388	-479
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	+1	0
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-262	-243
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	+59.081	+178.888
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-15.990	-41.520
16. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe 10-15)	+41.491	+136.652
17. Einzahlungen vom Land Berlin (Ablösebetrag gemäß § 1.3 Neuordnungsvereinbarung) (+)	+419.340	0
18. Einzahlungen aus LPFV-Jahresabrechnungen (+)	0	+405
19. Auszahlungen Fondsvergleiche (-)	-71.711	-37.375
20. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-)	0	-50.000
21. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe 17-20)	+347.629	-86.970
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+140.765	-31.280
23. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+166.927	+198.207
24. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 22-23)	+307.692	+166.927

Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsführung offengelegt. 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 eventuell

erforderlicher 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 Geschäftsführung und Aufsichtsrat 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. Es wurde kein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung bestimmt.

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 von der Geschäftsführung am 29.03.2012 unterzeichnet und vom Aufsichtsratsvorsitzenden am 16.04.2012 gegengezeichnet wurde. Die Vergütung der Geschäftsführung wurde im Anhang zum Jahresabschluss einzeln ausgewiesen. Die Vergütungen werden einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.



III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach der Satzung und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und sah keinen ergänzenden Handlungsbedarf. Er hat zusätzlich das Inkraftsetzen einer Finanzierungs- und Anlagerichtlinie an seine vorherige Zustimmung gebunden. 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. Die Erstbestellung für die kaufmännische Geschäftsführerin fand zum 01.02.2012 statt. Die maximal mögliche Bestelldauer wurde nicht ausgeschöpft.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; in regelmäßigen monatlichen Terminen der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2012 über die Geschäftsentwicklung unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat außerhalb der Aufsichtsratsitzungen mittels schriftlichen Beschlussverfahren über zustimmungspflichtige Geschäfte entschieden. Daneben gab es in einer eilbedürftigen Personalangelegenheit eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen (am 28.03.2012, 18.06.2012, 26.09.2012 und 19.12.2012) 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. Zum 31.12.2011 legte der Interims-Geschäftsführer, der ab dem 06.05.2011 aus dem Aufsichtsrat in die Geschäftsführung gewechselt war, sein Mandat nieder. Ab 01.01.2012 wurde er vom Gesellschafter erneut in den Aufsichtsrat berufen.

In den vier Sitzungen des Aufsichtsrats wurden 41 Beschluss- und 28 Informationsvorlagen behandelt. Es erfolgten zwei schriftliche Umlaufbeschlüsse und eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden.

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 des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen lagen nicht vor und sind daher dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. 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 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. Die **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 Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen bzw. seinen Organmitgliedern bestehen. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestehen keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen mög-

licher 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 2012 hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

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

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

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Konzernabschluss zum 31. 12. 2012 sowie dem zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2012 der BIH Berliner Immobilien Holding, Berlin, den folgenden



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Konzernanhang, Konzern-Kapitalflussrechnung und Konzern-Eigenkapitalpiegel – und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. 01. 2012 bis zum 31. 12. 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht abzugeben. Eine Prüfung der von der Gesellschaft in den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht aufgenommenen Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir nicht vorgenommen.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lage- und Konzern-

lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 5. März 2013

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Gregor Kunz, Wirtschaftsprüfer

Sylke Jakob, Wirtschaftsprüferin





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. 2: AD AGENDA/Carsten M. Meissner;

S. 6, 10: AD AGENDA/Darius Ramazani;

S. 7: AD AGENDA/Dominik Butzmann;

S. 24, 25: AD AGENDA;

alle weiteren Fotos: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH / Manuel Frauendorf

