



Adding Value -
Wir schaffen Mehrwert

Jahresabschluss 2010

der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH





Jahresabschluss 2010

(Auszug)



Lagebericht und Konzernlagebericht

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH

A. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Darstellung der gesamt- und branchenwirtschaftlichen Entwicklung

Im Jahr 2010 gehörte Deutschland mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 3,6 % zu den Konjunkturlokomotiven aus dem Kreis der Industrieländer. Wachstumsimpulse wurden nicht nur durch florierende Exportgeschäfte generiert, sondern auch durch eine deutlich anziehende Binnennachfrage nach Investitions- und Konsumgütern. Völlig unerwartet wurde deshalb bereits 2010 eine Trendumkehr auf dem Arbeitsmarkt verzeichnet. Mit durchschnittlich rund 40,4 Mio. Erwerbstätigen wurde sogar ein neuer historischer Rekordwert erreicht. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote sank bis Dezember 2010 auf ca. 7,5 %.

Nach den Prognosen wird sich der konjunkturelle Aufschwung auch im Jahr 2011 mit Wachstumsraten zwischen 2,0 % und 3,0 % fortsetzen. Davon wird auch der Arbeitsmarkt mit einem wachsenden Arbeitsplatzangebot profitieren.

Der deutsche Immobilienmarkt konnte sich 2010 überraschend schnell vom Umsatzeinbruch im vorangegangenen Krisenjahr erholen. Dazu trug entscheidend bei, dass internationale Investoren Deutschland – im Unterschied zu vielen anderen Ländern – als attraktiven, nachhaltig stabilen Investmentmarkt einschätzen. Die Nachfrage nach gewerblichen Investmentprodukten, vor allem im Core-Segment, war deutlich höher als das verfügbare Marktangebot, weshalb die Spitzenrenditen in den besten Lagen rückläufig waren. In der zweiten Jahreshälfte 2010 wurde daneben wieder eine Vielzahl von Portfolio- oder sehr großen Einzeltransaktionen registriert. Der Trend zur Beimischung

von chancenreicheren und renditestärkeren Investments zu risikoarmen, aber renditeschwachen Core-Produkten wird sich 2011 weiter verstärken. Ausländische Investoren, deren Marktanteil sich wieder deutlich erhöht, werden auch 2011 wesentlich zur weiteren Marktbelebung beitragen. Nicht zuletzt tragen dazu auch die Entspannung auf den Finanzmärkten und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau bei.

Nach einer dreijährigen Talsohle der Wohnungsbautätigkeit ist seit 2010 wieder ein regional zwar stark unterschiedliches, aber merkliches Anziehen des Wohnungsbaus zu beobachten. Der in den kommenden Jahren noch deutlich wachsende Wohnungsbedarf kann vielerorts durch ein sich verknappendes Angebot nicht gedeckt werden, was sich in steigenden Wohnungsmieten widerspiegelt. Bei Neuvermietung von Wohnungen werden nach den Prognosen des IVD Deutschland die Mieten im Jahr 2011 um ca. 1,0 % bis 2,5 % über den Vorjahreswerten liegen. In gefragten Innenstadtlagen wird ein noch stärkerer Preisschub erwartet.

Das Interesse in- und ausländischer Investoren am Erwerb großer Wohnungsportfolios in Deutschland hat sich deshalb 2010 weiter verstärkt. In diesem Marktsegment ist aufgrund des sich erheblich verknappenden Angebots eine sich verstärkende Nachfrage nach Mietwohnhäusern auch außerhalb sehr guter Lagen zu beobachten. Der Trend steigender Preise setzt sich fort.

Der deutsche Einzelhandel konnte 2010 ein Umsatzplus von nominal rund 1,8 % verzeichnen und profitierte dabei nicht nur von der höheren Kaufkraft der Verbraucher,

sondern auch von dem verbesserten Konsumklima und dem Vertrauen der Kunden in die zukünftige Kaufkraftentwicklung. Zu den wachstumsstärksten Vertriebsarten mit einem zweistelligen Umsatzplus gehörte erneut der Onlinehandel.

Vor allem in 1a-Lagen und Shoppingcentern war 2010 die Nachfrage nach Ladenflächen häufig höher als das Angebot, insbesondere da namhafte internationale Einzelhandelsketten ihre Stellung auf dem umkämpften



deutschen Markt weiter ausbauen möchten. Der bereits in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend zur Nachfrage nach größeren Ladeneinheiten in den zentralen innerstädtischen Lagen hielt an. Gleichzeitig konnten jedoch auch Stadtbezirks- und Ortsteilzentren eine Nachfragebelebung aufgrund eines veränderten Verbraucherverhaltens hin zu kürzeren Versorgungswegen verzeichnen. Die Mieten für Ladenflächen blieben in den guten und sehr guten Lagen 2010 weitgehend stabil. An peripheren Standorten hat sich dagegen der Druck auf die erzielbaren Mieten aufgrund der hohen Angebotsüberhänge verstärkt.

Die Bedeutung von Handelsimmobilien als Investmentprodukt hat sich mit ihren meist langfristigen Mietverträgen und auf hohem Niveau stabilen Cashflows in den letzten Jahren erheblich vergrößert. Deren Marktanteil am Transaktionsvolumen für deutsche Gewerbeimmobilien war in den ersten Quartalen 2010 deshalb höher als der von

Büroobjekten. Im Unterschied zur Nachfrage nach Bürohäusern zeigen Investoren bei Handelsobjekten ein reges Ankaufsinteresse auch außerhalb der größten deutschen Städte. Die regionale Streuung bei Einzelhandelsinvestments ist deutlich größer als bei klassischen Büroinvestments.

Das Umsatzvolumen auf dem deutschen Bürovermietungsmarkt erhöhte sich 2010 vor allem in den großen Bürozentren deutlich. Aufgrund noch bestehender erheblicher Angebotsüberhänge an Büroflächen konnte die Entwicklung der Büromieten vom Nachfragezuwachs bislang nur in wenigen Toplagen profitieren. Die durchschnittlich erzielbaren Büromieten blieben stabil. 2011 zeichnet sich jedoch ein Anziehen der Preise in den gefragten Bürolagen ab.

Auf dem deutschen Logistikmarkt vollzog sich 2010 eine rasante Trendwende aus einer Stagnationsphase in eine länger anhaltende Wachstumsphase. Die Flächenumsätze erhöhten sich 2010 deutschlandweit um mehr als ein Drittel. Auch für die kommenden Jahre zeichnet sich eine Fortsetzung der hohen Transaktionsdynamik in diesem Marktsegment ab. Der Nachholbedarf nach neuen, modernen Logistikzentren ist hoch.

Tätigkeiten, Entwicklung sowie weitere wichtige Vorgänge der Unternehmensgruppe im Berichtszeitraum

Im Berichtszeitraum umfasste die Unternehmensgruppe der BIH im Wesentlichen die **Kerngesellschaften** BIH Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) als Holding der Gruppe sowie insbesondere die operativ am Markt tätigen Gesellschaften ARWOBAU GmbH (ARWOBAU) und Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH (IBV). Daneben gehören zu diesem Kreis die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i.L. (Bavaria, seit 1.03.2005 in Liquidation), die Immobilien- und

Baumanagement der BIH-Gruppe GmbH, Berlin (IBG), sowie die LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV).

Die BIH-Gruppe umfasste per 31.12.2010 168 (Vorjahr: 172) Gesellschaften und Beteiligungen in unterschiedlichen Rechtsformen. Von diesen 168 Gesellschaften werden 9 (Vorjahr: 9) Gesellschaften konsolidiert, darunter die vorgenannten Kerngesellschaften sowie die BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i.L. (BIH GEG), die Bavaria Gewährleistungs GmbH und die Bavaria Projektentwicklung GmbH. Die Bavaria Gewährleistungs GmbH wird zum 01.01.2011 auf die Bavaria Projektentwicklung GmbH verschmolzen werden. Operativ – mit eigenem Personal – waren zum 31.12.2010 im Wesentlichen noch fünf Gesellschaften (BIH, ARWOBAU, IBV, Bavaria und LPFV) aktiv. Die Zahl der im Konzern aktiven Mitarbeiterkapazitäten konnte von 407 per 01.01.2010 auf 366 zum 01.01.2011 verringert werden.

131 (Vorjahr: 130) Gesellschaften sind Fondsgesellschaften und deren Beteiligungsgesellschaften. Die verbleibenden 28 (Vorjahr: 33) Gesellschaften sind überwiegend den sogenannten Abwicklungsgesellschaften zuzurechnen. Unter diesem Begriff ist die historisch gewachsene Struktur von Objektgesellschaften zu verstehen, an denen die BIH direkt oder indirekt mehrheitlich beteiligt war und die schon bisher nicht konsolidiert wurden. Bei den Abwicklungsgesellschaften handelt es sich inzwischen mehrheitlich um leere Gesellschaften, sodass auch im laufenden Geschäftsjahr weiter an der Auflösung dieser Gesellschaften gearbeitet wird.

Cash-Management

Die BIH GmbH steuert die gesamte Liquidität einschließlich der Anlagepolitik für alle

Gesellschaften der Gruppe und unterstützt die Fondsgeschäftsführung im Bereich des Darlehensmanagements für die Fondsgesellschaften. Die BIH GmbH hat in diesem Zusammenhang einen Cash-Pooling- sowie Dienstleistungsvertrag mit den wesentlichen Konzerngesellschaften abgeschlossen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere Gesellschaften in das Verfahren einbezogen. Es umfasst nunmehr neun Konzerngesellschaften.

Im Jahr 2010 hat die BIH ihre freie Liquidität vorwiegend in erstklassig besicherte Ausleihungen (31.12.2010: 236,4 Mio. €) an verschiedene von ihr gemanagte und überwiegend von ihrem Gesellschafter, dem Land Berlin, gehaltene Fonds zinsgünstig angelegt. Weitere Mittel wurden in Tages- und Festgelder (31.12.2010: 130,1 Mio. €) investiert. Alle Anlagen sind kurzfristig auflösbar bzw. refinanzierungsfähig, sodass die Mittel im Wesentlichen jederzeit einsetzbar waren. Vor dem Hintergrund des Zinsniveaus wurde Ende 2010 nach Ausschreibung ein finanzwirtschaftlicher Asset-Management-Vertrag mit einer deutschen Großbank geschlossen, um das aktive Management und damit das Zinsergebnis weiter zu verbessern. Ziel ist es, neben Bankanlagen auch in festverzinsliche Wertpapiere sehr guter Bonität (Mindestrating A nach Standard & Poors – Long Term) zu investieren.

Tätigkeiten der Konzerngesellschaften

Die BIH managt mit ihren Unternehmen das Immobilienportfolio von 32 geschlossenen Immobilienfonds.

Im Fokus der Unternehmensstrategie der Holding steht die Wertstabilisierung und Wertsteigerung des Immobilienbestandes und der Fonds durch Cashflowoptimierung, laufende Ergebnis- und Performanceoptimierung, ertrags- und renditeorientierte Investitionen sowie Veräußerungen zum

optimalen Zeitpunkt. Die BIH verfügte zum 01.01.2011 über 33 Stellen (produktive Mitarbeiterkapazitäten; 01.01.2010: 35).

Daneben bleibt es unverändertes Ziel, die Anzahl der nicht operativ tätigen Abwicklungsgesellschaften zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2010 konnten weitere 4 (Vorjahr: 24) Gesellschaften im Wege der Kündigung / der Liquidation / des Verkaufs / der Verschmelzung aus dem Konzernverbund herausgelöst werden. Im laufenden Geschäftsjahr wird weiterhin daran gearbeitet, die Anzahl dieser Gesellschaften – nunmehr weitestgehend unabhängig von konzernfremden Dritten – zu reduzieren.

Die ARWOBAU bietet das komplette Real-Estate-Asset-Management für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die auf Assetklassen spezialisierten Teams aus den Bereichen Asset-Management und Property-Management sowie der Wohnungseigentumsverwaltung managen bundesweit mehr als 50.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Neben den klassi-



schen Leistungen des Asset- und Property-Managements und der Vermietung steuert die Gesellschaft u.a. strukturierte Verkaufsprozesse für Teilportfolien der Fonds und investive Maßnahmen. Ergänzend werden im Rahmen dynamischer Reportingprozesse Berichte zu den Portfolien an Auftraggeber und Garanten erstellt. Von Corporate-Service-Centern werden darüber hinaus im Rahmen von diversen Geschäftsbesorgungsverträgen Dienstleistungen für alle wesentlichen Gesellschaften des Immobiliendienstleistungsgeschäftes der BIH Berliner Immobilien Holding erbracht.

Die ARWOBAU hat das Geschäftsjahr 2010 trotz weiterer Preisreduzierung im Bereich des Property-Managements mit einem operativen Ergebnis von 0,2 Mio. € vor Konsolidierung beenden können.

Aufgrund der weiteren Effizienzsteigerung in der Ablauforganisation der Gesellschaft sowie in Vorbereitung eines erwarteten Kapazitätenabbaus durch geplante Objektverkäufe und den absehbaren Wegfall von Sonderarbeiten im Rahmen der Garantien hat sich die Gesellschaft durch den Abschluss eines Interessenausgleichs und Sozialplans ein Instrument zur dann notwendig werden den Kapazitätenanpassung gegeben. Hierfür wurden im Jahresabschluss insgesamt 2,5 Mio. € zurückgestellt. Bereits im Laufe des Geschäftsjahres 2010 konnte eine Reduzierung der Stellen von 288 per 01.01.2010 auf 266 per 01.01.2011 (jeweils produktive Mitarbeiterkapazitäten) erreicht werden.

Weitere wesentliche Sonderbelastungen ergaben sich aus der nachträglichen Veranlagung von Teilen der Apartmentvermietung zur Umsatzsteuer, die zu Aufwendungen in Höhe von 2,6 Mio. € führten.

Die IBV ist ein Immobiliendienstleistungsunternehmen, das auf dem Markt für geschlossene Immobilienfonds tätig ist.

Der Bereich Fondsmanagement der Gesellschaft verwaltete per 31.12.2010 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,7 Mrd. € und einem Eigenkapitalvolumen von rund 3,3 Mrd. €. Es wurden per 31.12.2010 rund 77.000 Zeichnungen von rund 17.800 Zeichnern betreut.

Das Kerngeschäft der IBV ist das Management und die Administration von geschlossenen Immobilienfonds. Innerhalb der Gesellschaft besteht eine fondsbezogene Teamorganisation, die die Funktionen von Fondsgeschäftsführung, Fondsmanagement, -controlling und -rechnungswesen sowie die Eigentümerfunktion in Bezug auf die Fondsimmobilen wahrnimmt. Zudem ist – fondsübergreifend – eine kundenorientierte Zeichnerbetreuung etabliert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielte die IBV einen Jahresüberschuss von 12,1 Mio. € (vor Konsolidierung), der insbesondere von Rückstellungsaufösungen (8,7 Mio. €) aufgrund des Wegfalls von Risiken beeinflusst wurde. Durch Organisationsveränderungen konnte die Anzahl der produktiven Mitarbeiterkapazitäten von 38 (01.01.2010) auf 35 (01.01.2011) verringert werden.

Weiterhin erfolgreich entwickelte sich die Abarbeitung der vielfältigen Gewährleistungsverpflichtungen der BIH-Gruppe. Bei der Bavaria verringerte sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr die Anzahl der aktiv zu bearbeitenden Objekte von 33 auf 23. Das verbliebene Gewährleistungsvolumen aus dem ehemaligen Bauträger- und Entwicklungs- bzw. Generalübernehmergeschäft wird auf ca. 15 Mio. € eingeschätzt. Das verbleibende Risiko der maximalen Inanspruchnahme (vor Berücksichtigung von Regressen gegen Subunternehmer, Inanspruchnahmen von Bürgen, Kostenerstattungen) beträgt ca. 39 Mio. €. Die Risiken wurden bewertet und mit Abschirmungsmitteln des Landes bilanziell dotiert.



Die Bavaria befindet sich seit 1.03.2005 in Liquidation. Gleichzeitig wurde sukzessive die Organisationsgröße der Gesellschaft deutlich angepasst, sodass einschließlich der Bavaria Gewährleistungs GmbH am 01.01.2011 nur noch 7 Mitarbeiterkapazitäten benötigt wurden (01.01.2010: 11). Die Bavaria soll zum 31.12.2011 vollständig entoperationalisiert sein. Die verbliebenen Aufgabenstellungen sollen dann von anderen Konzerneinheiten zum Abschluss gebracht werden.

Aufgrund von mittlerweile ergangenen Gerichtsurteilen konnte die Bavaria in Vorjahren gebildete Rückstellungen in erheblichem Umfang auflösen. Insbesondere Rückstellungsaufösungen für Rückabwicklungsrisiken aus Immobilienverkäufen (26,8 Mio. €) und Schadensersatzrisiken aus der Übertragung eines Zinssatzswaps (15,5 Mio. €) führten zu einem Jahresüberschuss (vor Konsolidierung) von 53,9 Mio. €. Vor diesem Hintergrund konnten im Jahresabschluss der BIH die in Vorjahren erfolgten außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Anteile der Bavaria zurückgenommen werden (14,1 Mio. €).

Die Bavaria hielt zu Beginn des Jahres 2011 Beteiligungen an neun Abwicklungsgesellschaften, wovon über das Vermögen von zwei dieser Abwicklungsgesellschaften das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und sich

drei dieser Abwicklungsgesellschaften in Liquidation befinden. Im Jahr 2010 konnte eine weitere Abwicklungsgesellschaft durch Anwachsung aufgelöst werden.

Die IBG fungiert aufgrund der lang laufenden Garantieverträge überwiegend als juristisches Vehikel für die Garanten- und Stillhalterfunktion im Zusammenhang mit dem Fonds-Altgeschäft, die Holdingfunktion für verbliebene Beteiligungsgesellschaften sowie für das Vertragsmanagement für verbliebene rechtliche Verpflichtungen, insbesondere aus der Detailvereinbarung. Wie im Vorjahr war in der IBG auch zum 01.01.2011 nur noch eine Mitarbeiterin tätig.

Die LPFV hat Ende des Jahres 2000 von der IBG bzw. deren damaligen Tochter- bzw. Enkelgesellschaften insbesondere die nachfolgenden Risiken mit schuldrechtlicher Wirkung – ohne das Außenverhältnis zu berühren – übernommen: Generalmiet- und Mietgarantieverträge nebst den sich daraus ergebenden Nebenverpflichtungen, Finanzierungskonditionengarantien, Höchstpreisgarantien, Wertpapierertragsgarantien, Vereinbarungen über die Gewährung von Annuitätenhilfen, Ausschüttungssicherstellung von Fonds, Bedienung von Anteilsandienungsrechten, Prospekthaftung, Geschäftsführerhaftung von Fondsgesellschaften, Sanierungsaufwand für bestimmte Objekte sowie sonstige mit dem Vertrieb von Immobilien und Fonds zusammenhängende Risiken.

Im Hinblick auf die in absehbarer Zeit erheblich reduzierten operativen Aufgabenstellungen der Gesellschaft hat die Geschäftsführung Verhandlungen zum Abschluss eines Interessenausgleichs und Sozialplans aufgenommen. Die LPFV soll zum 31.12.2011 ihre Tätigkeit vollständig einstellen. Für die Anpassungsmaßnahmen wurden im Jahresabschluss rund 1,8 Mio. € zurückgestellt. Bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010

sank die Anzahl der Beschäftigten von 32 per 01.01.2010 auf 25 per 01.01.2011 (Vollzeitkapazitäten, gerundet).

Detailvereinbarung mit dem Land Berlin über die Abschirmung wesentlicher Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft

Das Land Berlin hat mit der BIH und weiteren Unternehmen im Konzern im Jahr 2002 eine Vereinbarung („Detailvereinbarung“, DetV) über die Abschirmung von wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft abgeschlossen, die im Jahr 2004 mit einer Zuständigkeits- und Verfahrensordnung (ZuVO) ergänzt wurde. Dadurch ist der Konzern vom Land Berlin gegen die wesentlichen Haftungsrisiken aus den abgegebenen Fondsgarantien abgesichert.

Neben den geschäftstypischen Risiken der BIH-Gruppe und den bereits etablierten und in den Vorjahren weiter entwickelten Maßnahmen des aktiven Risikomanagements kommt der tatsächlichen Durchführung der mit dem Land Berlin geschlossenen Abschirmungsvereinbarung entsprechend ihrem Sinn und Zweck eine erhebliche Bedeutung zu. Die Auswirkungen der Detailvereinbarung auf die Bewertung im Rahmen des Jahresabschlusses sind im Anhang beschrieben.

Privatisierungsverfahren

Das vom Land Berlin Ende 2008 eröffnete Verkaufsverfahren für die BIH-Gruppe wurde nach einer Aussetzung zum Ende des zweiten Quartals 2009 im Laufe des Jahres 2010 fortgesetzt. Nach umfangreichen Verhandlungen im Laufe des Jahres 2010 hat sich der Senat des Landes Berlin Anfang 2011 entschlossen, das Verkaufsverfahren zunächst auszusetzen.

B. Darstellung der Lage



Vermögens- und Finanzlage

Der BIH-Konzern zeigt per 31. Dezember 2010 eine Bilanzsumme von 874,6 Mio. € (Vorjahresstichtag: 828,1 Mio. €). Unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen sowie Rückstellungen für Abrechnungsrisiken bestehen zum Abschlussstichtag Ansprüche gegen das Land Berlin in Höhe von 157,9 Mio. € (Vorjahresstichtag: 158,2 Mio. €). Diese betreffen im Wesentlichen die Erfüllungsübernahme (154,8 Mio. €; Vorjahresstichtag: 153,8 Mio. €) sowie die Buchwertgarantie gemäß DetV (3,1 Mio. €; Vorjahresstichtag: 4,4 Mio. €).

Das Eigenkapital beträgt unter Berücksichtigung von passivischen Unterschiedsbeträgen zum 31.12.2010 199,1 Mio. € (Vorjahresstichtag: 126,0 Mio. €). Der Anstieg resultiert ausschließlich aus dem Konzernjahresergebnis.

Die Bilanzsumme der BIH GmbH als Einzelgesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 82,5 Mio. € bzw. 19,7% auf 500,3 Mio. € erhöht. Dies ist auf der Aktivseite im Wesentlichen auf die Ausreichung von mittel- und langfristigen Darlehen an drei weitere Fondsgesellschaften (+ 58,4 Mio. €), Netto-Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen (+ 11,3 Mio. €) sowie einen Anstieg der flüssigen Mittel (+ 70,2 Mio. €) zurückzuführen.

Gegenläufig wirkten die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung der Ausleihungen (32,0 Mio. €) sowie der Rückgang der übrigen kurzfristigen Vermögenswerte (25,7 Mio. €), insbesondere der Forderungen gegen Fondsgesellschaften (7,8 Mio. €) und an verbundene Unternehmen (6,5 Mio. €). Die auf der Grundlage des Cash-Pooling-Vertrages vom 14.08.2009 bei der BIH GmbH vorgenommene Bündelung von frei verfügbaren Bankguthaben des Konzerns wurde im Berichtszeitraum auf nunmehr neun Konzerngesellschaften ausgedehnt. Im Stichtagsvergleich resultiert hieraus im Konzern ein um 26,3 Mio. € höherer Bankbestand. Außerdem hat eine Fondsgesellschaft kurzfristig nicht benötigte liquide Mittel von 50,0 Mio. € der BIH GmbH verzinslich überlassen. Auf der Passivseite liegt der Anstieg der Bilanzsumme hauptsächlich in höheren Verbindlichkeiten gegenüber Fondsgesellschaften aus der beschriebenen Geldanlage (+ 49,1 Mio. €) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (+ 34,6 Mio. €) begründet. Die Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen vorrangig noch nicht weitergeleitete verzinsliche Fondsvergleichsmittel (116,3 Mio. €; Vorjahresstichtag: 111,9 Mio. €). Diese Mittel werden in den Jahren 2011 bis 2013 zur Auszahlung fällig und sind durch die BIH bis dahin mit 4,3% p.a. zu verzinsen. Weitere Verbindlichkeiten bestehen aus dem Cash-Pooling-Vertrag (213,1 Mio. €; Vorjahresstichtag: 186,8 Mio. €).

Am Bilanzstichtag verfügt die BIH GmbH über Bankguthaben in Höhe von 132,2 Mio. € (Vorjahresstichtag: 62,0 Mio. €).

Im gesamten BIH-Konzern belaufen sich die Bankguthaben am 31.12.2010 auf 198,2 Mio. € (Vorjahresstichtag: 171,6 Mio. €). Die vom Land Berlin seit dem 1. Januar 2008 zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinie von höchstens 52,0 Mio. € wurde im Berichtsjahr (Vorjahr: durchschnittlich 5,7 Mio. €) und am Bilanzstichtag (Vorjahresstichtag: 0,0 Mio. €) nicht in Anspruch genommen.

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

Ertragslage

Die BIH GmbH als Einzelgesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss von 7,3 Mio. € nach 4,8 Mio. € im Vorjahr. Das Jahresergebnis wurde maßgeblich durch Zuschreibungen (14,5 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (3,3 Mio. €) auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Erträge aus Ausleihungen (7,9 Mio. €), die Übernahme des Verlustes der LPFV (4,8 Mio. €), Aufwendungen aus der Verzinsung der Vergleichssummen gemäß den abgeschlossenen Fondsvergleichen (4,4 Mio. €) sowie Aufwendungen aus der Verzinsung von Guthaben im Rahmen des Cash-Poolings (4,0 Mio. €) beeinflusst.

Das Betriebsergebnis ist positiv und hat sich – im Wesentlichen bedingt durch Einmaleffekte aus der Auflösung von Rückstellungen – deutlich verbessert.

Das Finanzergebnis des Vorjahres war maßgeblich durch periodenfremde Zinserträge im

Zusammenhang mit Ausschüttungssicherstellungsdarlehen geprägt.

Im außerordentlichen Ergebnis werden hauptsächlich die im Zusammenhang mit den Fondsvergleichen entstandenen Erträge und Aufwendungen (– 6,0 Mio. €; Vorjahr: + 18,7 Mio. €) sowie die Auflösung von Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken im Spreeviertel (+ 26,7 Mio. €) und für Prozessrisiken aus der „SWAP-Klage“ (+ 30,7 Mio. €) ausgewiesen.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung der BIH-Gruppe enthält unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Positionen in Höhe von 119,1 Mio. € (Vorjahr: 166,7 Mio. €) aus der Detailvereinbarung sowie den Verträgen vom 28. Dezember 2000 (Erfüllungsübernahme). Hiervon entfallen 96,2 Mio. € (Vorjahr: 133,9 Mio. €) auf die IBG, 17,5 Mio. € (Vorjahr: 15,3 Mio. €) auf die ARWOBAU, 4,2 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €) auf die Bavaria, 1,1 Mio. € (Vorjahr: 1,1 Mio. €) auf die IBV sowie 0,1 Mio. € (Vorjahr: 1,4 Mio. €) auf die LPFV. Diesen Erträgen stehen korrespondierende Aufwendungen gegenüber. Grundsätzlich bleiben die der Detailvereinbarung mit dem Land Berlin unterliegenden Sachverhalte insgesamt ergebnisneutral.

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

Investitionen

Die Zugänge zum Anlagevermögen (62,8 Mio. €) betreffen mit 58,4 Mio. € die an drei weitere Fondsgesellschaften ausgezahlten mittel- und langfristigen Darlehen. Die bereitgestellten Mittel wurden bei den Fonds zur Tilgung von Bankdarlehen eingesetzt, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete.

Zusammenfassend stellt sich die betriebswirtschaftliche Sicht auf die Ertragslage des BIH-Konzerns in folgender Übersicht dar:

BIH-Konzern	2010	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	149.605	148.995	610	0,4
Bestandsveränderungen	- 2.610	- 3.246	636	- 19,6
Materialaufwand	- 222.172	- 265.584	43.412	- 16,3
Rohertrag	- 75.177	- 119.835	44.658	- 37,3
Sonstige betriebliche Erträge	219.016	219.127	- 111	- 0,1
Personalaufwand	- 29.091	- 25.351	- 3.740	14,8
Abschreibungen	- 1.811	- 1.898	87	- 4,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 101.698	- 115.438	13.740	- 11,9
Betriebsaufwand	86.416	76.440	9.976	13,1
Betriebsergebnis	11.239	- 43.395	54.634	- 125,9
Ergebnis aus Finanzanlagen	7.352	5.248	2.104	40,1
Zinsergebnis	4.572	24.335	- 19.763	- 81,2
Finanzergebnis	11.924	29.583	- 17.659	- 59,7
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	23.163	- 13.812	36.975	- 267,7
Außerordentliches Ergebnis	51.062	18.706	32.356	173,0
Ergebnis vor Steuern	74.225	4.894	69.331	1416,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 1.055	2.170	- 3.225	- 148,6
Sonstige Steuern	- 74	- 46	- 28	60,9
Ergebnis nach Steuern	73.096	7.018	66.078	941,6
Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge	0	11.108	- 11.108	k. A.
Jahresergebnis	73.096	18.126	54.970	303,3

C. Hinweise auf wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der BIH-Konzern setzt sich sowohl im Rahmen des Tagesgeschäftes als auch bei der Umsetzung von Anforderungen aus der DetV und der ZuVO mit den der Risikoabschirmung unterliegenden „Altrisiken“ aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft auseinander.

Chancen ergeben sich im Rahmen der geschilderten Aufgabenstellungen und spezifischen Geschäftstätigkeit. Unternehmerisches Handeln der BIH ist gleichzeitig das richtige Handeln im Interesse des Landes. Eine immobilienwirtschaftlich optimale Entscheidung (egal ob Vermietung, Investition oder Verkauf betreffend) ist gleichbedeutend mit der optimalen Entscheidung für das Land unter dem Gesichtspunkt der Risikoabschirmung und der Schaffung von Mehrwert. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Verringerung der Ansprüche aus den Fonds heraus als auch der eventuellen Inanspruchnahme von dritter Seite im Rahmen von Kreditgarantien. Da das Land Berlin jedoch im Rahmen der Programme zum Fondsanteilerwerb im Durchschnitt mehr als 90 % der Fondsanteile übernommen hat, führt die Inanspruchnahme der Erfüllungsgarantien durch die Fonds-

gesellschaften in der Gesamtsicht nur noch zu einer geringen Belastung des Landesvermögens.

Nach erfolgreicher Umsetzung der Teilschlussbewertung Aktiva (TSBA) und Passiva (TSBP) im Geschäftsjahr 2008 ist die Detailvereinbarung in Bezug auf die Buchwertgarantie gegenstandslos. Die BIH-Gesellschaften tragen nunmehr die Chancen und Risiken der Wertentwicklung der bisher abgeschirmten Aktiva sowie der aufgrund der TSBP zu bildenden Rückstellungen grundsätzlich selbst. Zukünftige Risiken im Rahmen der Erfüllungsübernahme bleiben jedoch weiterhin abgedeckt.

Wie im abgelaufenen Geschäftsjahr wird auch zukünftig der Schwerpunkt der Arbeit die risikominimierende Bewirtschaftung und Wertentwicklung der betreuten Immobilienbestände sein. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der laufenden Optimierung der Performance des in den garantierten Fonds liegenden Immobilienbestandes sowie letztlich der preisoptimierten Verwertung der Bestände zu.

Begleitet wird dieser Prozess durch die permanente Adaption adäquater Risikosteuerungs-, Controlling- und Rechnungswesensysteme, insbesondere unter dem Aspekt einer verbesserten Transparenz, Steuerung und damit letztlich der Risikominimierung.

Die BIH verfügt über ein zentrales Risikomanagementsystem. Marktentwicklungen werden in den einzelnen Segmenten zeitnah beobachtet. Investitionen werden im Rahmen des Portfoliomanagements systematisch analysiert, um die langfristige Ertragskraft der Wohnungen und gewerblichen Objekte sicherzustellen und um Mietpotenziale zu nutzen. Das im Hinblick auf die Abschirmung wirtschaftlich dem Land zuzurechnende Geschäftsrisiko der BIH liegt im Wesentlichen in der Vermietbarkeit der Immobilienbestän-



de und in der zeitnahen und marktgerechten Umsetzung der laufenden Projekte.

Die regelmäßige Analyse der Ertragswerte, Mietsteigerungspotenziale und Leerstandsrisiken sowie ein konsequentes Forderungscontrolling ermöglichen eine zeitnahe Reaktion auf Veränderungen und Risiken.

Die originär der BIH zuzurechnenden Risiken beschränken sich ansonsten im Wesentlichen auf die Kosten ihres Apparates und ihrer Finanzierung sowie auf nicht abgesicherte sonstige Haftungsrisiken, für die im Rahmen der Ausgliederung aus der Bankgesellschaft Vorsorge geschaffen wurde. Der BIH-Konzern arbeitet konzentriert daran, diese Risiken weiter zu reduzieren. Insbesondere die Effizienzsteigerung der Prozessabläufe sowohl in den allgemeinen Ablauf- wie auch in den Garantieabwicklungsprozessen und den damit verbundenen Möglichkeiten zur Kosteneinsparung hat hohe Priorität und äußert sich nicht zuletzt im Abschluss von Sozialplänen im Rahmen des Kapazitätenabbaus. Nach einem erreichten Stand von 366 Mitarbeiterkapazitäten per 01.01.2011 wird für den 01.01.2012

eine weitere Personalreduzierung auf 287 Vollzeitkapazitäten angestrebt. Dies steht unter dem Vorbehalt und Risiko, dass die der Planung zugrunde liegenden, mit dem Gesellschafter Land Berlin erörterten Vereinfachungen und Verschlankungen bei der Administration der Abschirmung tatsächlich vom Gesellschafter durchgesetzt werden.

Die dargestellten Risiken sind – soweit nicht anders erwähnt – durch die DetV abgesichert. Darüber hinausgehende wesentliche Risiken werden nicht erwartet.



D. Berichterstattung nach § 289 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2010

Im Februar 2011 hat der Senat des Landes Berlin entschieden, das seit mehreren Jahren laufende Privatisierungsverfahren der BIH-Gruppe vorläufig auszusetzen.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, deren Auswirkungen noch nicht im Jahresabschluss erfasst sind, haben sich nach dem 31. Dezember 2010 nicht ergeben.

Ausblick/Prognosebericht

Schwerpunkt für das Handeln der BIH-Gruppe werden weiterhin die Optimierung der Bewirtschaftung, der Vermietung, des Forderungsmanagements sowie der Bewirtschaftungskosten sein. Daneben erfolgt die fortlaufende Abwicklung des Fondsrückkaufs, der allerdings bereits jetzt sehr weit vorangeschritten ist und sich weiter positiv entwickelt. Die Unternehmen der Gruppe haben sich erfolgreich in den verschiedenen Segmenten positioniert und bilden durch ihre Erfahrungen in der breiten Produktpalette des Konzerns kompetente und angesehene Marktteilnehmer mit einem hohen Potenzial.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit liegt im Bereich des Darlehensmanagements für die Fondsgesellschaften. In den von der BIH-Gruppe betreuten Fonds wurden per 31. Dezember 2010 Darlehen in einem Volumen von ca. 2,1 Mrd. € mit kurzfristigen Zinsbindungen finanziert. Bis zum Jahr 2014 kommen weitere rund 1,1 Mrd. € aus langfristigen Zinsbindungsvereinbarungen heraus. Dadurch partizipieren die betroffenen Fonds in erheblichem Umfang von dem aktuell niedrigen kurzfristigen Zinsniveau.

Auch wenn bei den kurzfristigen Zinsen die Zinswende bereits eingetreten sein dürfte und im Jahresverlauf mit Zinserhöhungen zu rechnen sein wird, gehen wir nicht von mas-

siven Zinserhöhungen in absehbarer Zeit aus. Um das Risiko steigender Zinsen aus kaufmännischer Vorsicht zu mindern, werden in 2011 Zinssicherungen mittels SWAP-Kontrakten für mindestens 50 % des jeweils kurzfristig zinsgebundenen Volumens abgeschlossen.

Die Zinsentwicklungen werden weiterhin beobachtet und analysiert. Sollten sich erhebliche Abweichungen von den erwarteten und eingeplanten Zinsentwicklungen abzeichnen, werden weitere Zinssicherungsmaßnahmen realisiert.

Im Garantiebereich wird aufgrund der bereits erreichten Einigungen sowie automatisierten Abrechnungsprozesse davon ausgegangen, dass die Garantiebearbeitung in den nächsten Jahren erheblich vereinfacht erfolgen kann. Dies wird auch weiterhin für entsprechende Anpassungen der Personalkapazitäten in den betroffenen Gesellschaften genutzt werden können. Weitere Effekte werden aus Objektverkäufen sowie organisatorischen Optimierungsprojekten innerhalb der Gruppe erwartet. Für das Geschäftsjahr 2011 plant der Konzern mit einem Jahresüberschuss von 1,5 Mio. €, der sich in 2012 auf 4,5 Mio. € steigert und in den folgenden Jahren weiter stetig positiv entwickelt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass in den letzten Jahren die Planumsetzung hinsichtlich des wirtschaftlichen Ergebnisses erheblich durch Sondereffekte beeinflusst wurde.



E. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung der BIH erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner CGK, Stand: 17. Februar 2009) mit Gültigkeit des Gesellschaftsvertrages entsprochen wurde und wird.

Der Bericht der Geschäftsführung vom 16. Februar 2011 zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) ist als Anlage diesem Lagebericht beigefügt.

Berlin, den 14. März 2010



Peter Hohlbein



Werner Fürnkranz



Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr 2010

der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH

Dem Aufsichtsrat der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH (BIH) gehörten im Geschäftsjahr 2010 folgende Personen an:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender),
- Herr Dr. Ehrhart Körting, Senator für Inneres und Sport des Landes Berlin, Berlin (stellvertretender Vorsitzender),
- Herr Andreas Lehner, Senior Advisor Activum SG Advisory GmbH, Bochum,
- Herr Ludwig Burkhardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow,
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin.

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2010 bestellt:

- Herr Peter Hohlbein (Vorsitzender), Dortmund,
- Herr Werner Fürnkranz, Berlin.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2010 seine in Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben und Pflichten wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und begleitete sie beratend bei der Leitung des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat in insgesamt fünf Sitzungen (eine davon außerordentlich) seine Überwachungs-, Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen. Daneben hat er in sechs schriftlichen Beschlussverfahren Entscheidungen getroffen, deren Eilbedürftigkeit eine Behandlung erst in der nächsten ordentlichen Sitzung nicht erlaubte.

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, Unter-

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

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

- Aufsichtsratssitzung vom 7. April 2010 (außerordentliche Sitzung):

Durchsuchungsmaßnahmen bei LPFV, IBV und BCIA wegen des Anfangsverdachts der Untreue in Zusammenhang mit der Zustimmung der BCIA zu einer von der LPFV vorgenommenen Aufhebung eines Mietvertrags mit Möbel Walther AG / Möbel Mutschler GmbH & Co. zum Objekt Mutschler Center in Neu-Ulm

- Aufsichtsratssitzung vom 14. April 2010 (18. Sitzung):

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 der BIH und der Beteiligungsgesellschaften

Entlastung der Geschäftsführungen der BIH und der Beteiligungsgesellschaften für 2009

Bestellung der SUSAT & Partner OHG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010, zur Prüfung des Berichtes nach § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz sowie zur Erstellung des Berichtes über die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung sowie der leitenden Angestellten für das Kalenderjahr 2010

Zins- und Finanzierungsstrategie der BIH-Gruppe

- Aufsichtsratssitzung vom 30. Juni 2010 (19. Sitzung):

Bericht zur wirtschaftlichen Lage der BIH zum 31. März 2010

Zielerreichung 2009

diverse Einzelvorgänge betreffend Investitions-, Veräußerungs-, Miet- und Garantiefragen

- Aufsichtsratssitzung vom 22. September 2010 (20. Sitzung):

Bericht zur wirtschaftlichen Lage der BIH zum 30. Juni 2010

Bericht des Aufsichtsratsvorsitzenden zum Sachstand Privatisierung

Bericht der SUSAT & Partner OHG über die Prüfung der Vergabepaxis bei der BIH-Gruppe zum 31. Dezember 2009

- Aufsichtsratssitzung vom 15. Dezember 2010 (21. Sitzung):

Bericht zur wirtschaftlichen Lage der BIH zum 30. September 2010

Planung 2011

diverse Einzelvorgänge betreffend Investitions-, Miet- und Garantiefragen

Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit bildeten im Geschäftsjahr 2010 das wieder aufgenommene Privatisierungsverfahren und die Anpassung an geänderte Marktbedingungen.

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

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der BIH-Gruppe für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete Arbeit.

Berlin, 27. Juni 2011

BIH Berliner Immobilien Holding GmbH
Aufsichtsrat
Dr. Ulrich Nußbaum
Vorsitzender



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31. 12. 2010		31. 12. 2009
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		920.259,00	1.517.291,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.589.676,00		1.665.195,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	56.564,00		60.385,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.682.259,70		2.274.227,48
		3.328.499,70	3.999.807,48
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.151.146,93		989.629,55
2. Beteiligungen	28.922.959,37		35.036.155,87
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.822.685,44		9.822.685,44
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	30.556.070,83		29.488.417,01
5. Sonstige Ausleihungen	237.401.157,67		211.666.821,20
		307.854.020,24	287.003.709,07
		312.102.778,94	292.520.807,55
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.939.487,83		12.549.105,22
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	474.252,84		673.123,35
3. Andere Vorräte	90.769,32		127.500,66
		10.504.509,99	13.349.729,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.883.733,05		21.245.181,88
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.096.160,25		8.762.437,63
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.391.467,65		3.185.038,55
4. Sonstige Vermögensgegenstände	307.292.197,32		306.788.743,37
		344.663.558,27	339.981.401,43
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		198.207.142,47	171.587.878,03
		553.375.210,73	524.919.008,69
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		9.104.244,21	10.677.579,91
		874.582.233,88	828.117.396,15
Treuhandvermögen		1.798.407.117,88	1.704.740.289,64
Treuhandvermögen Darlehensforderungen		42.089.100,00	71.550.300,00

PASSIVA	31. 12. 2010		31. 12. 2009
	€	€	€
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 (+) / Bilanzverlust (-)	55.285.433,89		- 17.810.695,98
		165.723.231,79	92.627.101,92
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITAL-KONSOLIDIERUNG			
		33.407.198,61	33.407.198,61
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.595.511,00		1.044.149,00
2. Steuerrückstellungen	6.771.724,88		6.390.352,19
3. Sonstige Rückstellungen	226.074.895,70		308.812.161,29
		234.442.131,58	316.246.662,48
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,27		1.183,91
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	11.358.856,30		15.018.850,92
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.285.864,97		12.815.777,47
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.940.251,48		1.825.381,48
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.060.314,95		18.909.289,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten	373.273.032,85		322.676.683,29
davon aus Steuern:	357.553,97		
(31.12.2009:	527.791,80)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	656,07		
(31.12.2009:	656,07)		
		426.918.320,82	371.247.166,64
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		14.091.351,08	14.589.266,50
		874.582.233,88	828.117.396,15
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		6.990.548.801,13	8.404.357.614,87
Treuhandverbindlichkeiten		1.798.407.117,88	1.704.740.289,64
Kredittreuhandverbindlichkeiten		42.089.100,00	71.550.300,00

Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	2010	2010	2009
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		149.604.900,78	148.995.113,88
2. Verminderung des Bestands an nicht abgerechneten Leistungen		- 2.609.617,39	- 3.246.132,57
3. Sonstige betriebliche Erträge		219.016.361,46	219.127.151,54
		366.011.644,85	364.876.132,85
4. Materialaufwand, Aufwendungen für bezogene Leistungen		- 222.172.205,68	- 265.584.406,04
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 24.908.398,53		- 21.206.845,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 4.182.287,00		- 4.144.029,75
davon für Altersversorgung: 482.015,39 € (Vorjahr: 441.972,09 €)		- 29.090.685,53	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.811.101,14	- 1.898.086,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 101.697.624,18	- 115.438.436,67
8. Erträge aus Beteiligungen		7.848.839,03	5.980.285,22
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		19.117,48	72.706,36
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.032.770,86	391.036,57
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.536.143,54	26.588.750,68
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.556,53 € (Vorjahr: 591.662,85 €)			
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		- 8.529.357,56	- 1.195.141,74
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		- 20.391,63	- 808,99
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.964.520,02	- 2.253.584,82
davon an verbundene Unternehmen: 61.507,81 € (Vorjahr: 5.648,27 €)			
davon aus Abzinsungen: 91.033,76 € (Vorjahr: 0,00 €)			
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		23.162.630,02	- 13.812.427,85
16. Außerordentliche Erträge		58.531.322,76	360.982.438,43
17. Außerordentliche Aufwendungen		- 7.469.118,85	- 342.276.261,94
18. Außerordentliches Ergebnis		51.062.203,91	18.706.176,49
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo)		- 1.054.967,99	2.169.996,06
20. Sonstige Steuern		- 73.736,07	- 46.083,49
21. Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge		0,00	11.108.291,19
22. Konzernjahresüberschuss		73.096.129,87	18.125.952,40
23. Verlustvortrag		- 17.810.695,98	- 35.936.648,38
24. Bilanzgewinn (+) / Bilanzverlust (-)		55.285.433,89	- 17.810.695,98

Konzernanhang

für das Geschäftsjahr 2010

1 Allgemeine Grundsätze

Der Konzernabschluss der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin (BIH GmbH) wurde nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25.05.2009 (BilMoG) und den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) aufgestellt. Gemäß Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB wurden die Vorjahreswerte aufgrund der Erstanwendung des BilMoG nicht angepasst. Dem Konzernabschluss liegt die nach § 297 Abs. 3 Satz 1 HGB vorgeschriebene Einheitstheorie 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 31.12.2010.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss wurden alle Tochtergesellschaften einbezogen, bei denen der BIH GmbH die Mehrheit der Stimmrechte direkt oder indirekt zusteht, sofern die Einbeziehung durch Ausübung der Wahlrechte gemäß § 296 HGB nicht unterbleibt.

In den Konzernabschluss der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH zum 31.12.2010 sind neben der BIH GmbH die Abschlüsse folgender acht inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der BIH-Gruppe GmbH, Berlin (IBG)

- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der BIH-Gruppe mbH, Berlin (IBV GmbH)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (GEG)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH i. L., Berlin (BOB)
- ARWOBAU GmbH, Berlin (ARWOBAU);
- Bavaria Projektentwicklung GmbH, Berlin (BavP)
- Bavaria Gewährleistungs GmbH, Berlin (BavG)

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die BIH GmbH Wahlrechte genutzt und bei 20 (Vorjahr: 23) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 10 (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 35.305 T€, ein Eigenkapital von – 9.136 T€, Umsatzerlöse von 3.468 T€ und Ergebnisse von 46 T€.

Bei 9 (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: 2 Gesellschaften) nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

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

3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf den 31.12.2010 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 ARWOBAU wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzerngewinnrücklagen umgegliedert.

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

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 empfangenen Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrages – in den Ergebnisvortrag 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: BIH Berliner Immobilien Holding GmbH) und weitere damalige Tochtergesellschaften der BGB haben am 16.04.2002 mit dem Land Berlin eine Detailvereinbarung über die Abschirmung des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft (DetV) abgeschlossen.

Mit der im Geschäftsjahr 2008 durchgeführten Teilschlussbewertung Aktiva (TSBA) und der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) wurden die bisherigen aktiven und passiven Bilanzgarantien abgerechnet. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neubewertung der buchwertgarantierten Vermögensgegen-

stände sowie der durch die passive Buchwertgarantie abgeschirmten Risiken. Die Unternehmen des BIH-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 stellt 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.

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 im Wege der Erfüllungsübernahme (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 künftig erzielte Einnahmen aus den von der IBG übernommenen Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften gemäß Art. 40 DetV (über die LPFV) an das Land Berlin abzuführen sind, wurden die Anteile in voller Höhe im Jahr des Zugangs abgeschrieben.

4.2 Fondsvergleiche

Die BIH GmbH, IBG, BOB und IBV GmbH haben im Vorjahr 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 BIH GmbH 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 BIH-Konzerns.

Entsprechend den vertraglich festgelegten frühestmöglichen Auszahlungszeitpunkten werden die Vergleichssummen an vier Fonds erst in den Jahren 2011 bis 2013 ausgezahlt. Unter Berücksichtigung der Verzinsung

ergeben sich am 31.12.2010 Verpflichtungen von insgesamt 116.287 T€ (Vorjahresstichtag: 111.858 T€).

Im Geschäftsjahr 2010 wurden – insbesondere zur abschließenden Regelung wechselseitiger Verpflichtungen aus Einmalgarantien – weitere Fondsvergleiche mit den Fonds Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds I, Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II und Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds sowie den Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds bilden, geschlossen.

Aufgrund der buchungstechnischen Umsetzung der Fondsvergleiche waren Verbindlichkeiten gegenüber Fonds in Höhe von 2.028 T€ und korrespondierende Forderungen gegen das Land Berlin in Höhe von 2.286 T€ auszubuchen.

Die Ausbuchung der Verbindlichkeiten gegenüber Fonds (und der diesbezüglichen Forderungen gegen das Land Berlin) wird im außerordentlichen Ergebnis dargestellt. Von den auszubuchenden Verbindlichkeiten gegenüber Fonds wurden 1.118 T€ durch die Vergleichssummen ausgeglichen; 910 T€ waren zugunsten der außerordentlichen Erträge ergebniswirksam auszubuchen. Forderungen gegen das Land Berlin wurden in Höhe von 1.118 T€ über die Vergleichssummen und im Übrigen (1.168 T€) zulasten der außerordentlichen Aufwendungen ausbuchung.

Darüber hinaus waren im Geschäftsjahr 2010 nachträgliche Forderungsausbuchungen aufgrund des mit dem Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland im Vorjahr abgeschlossenen Fondsvergleichs vorzunehmen. Der ausbuchungsbedingte Verlust (1.116 T€) wird im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

4.3 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die nachfolgend geschilderten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten worden.

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 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis € 150,00 ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im Anlagepiegel erfolgt nicht. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 und bis € 1.000,00 ohne Umsatzsteuer wurden in den Jahren 2008 und 2009 jeweils zu einem steuerlich verpflichtenden geschäftsjahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Ab dem Geschäftsjahr 2010 ist alternativ zu dem Sammelpostenverfahren eine Sofortabschreibung für bewegliche abnutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 150,00 und bis € 410,00 zulässig. Von der Möglichkeit, geringwertige Vermögensgegenstände nach dem Sammelpostenverfahren zu bewerten,

wird kein Gebrauch gemacht. Die sich zum 31.12.2009 ergebenden Restbuchwerte der in den Sammelposten aus den Geschäftsjahren 2008 und 2009 enthaltenen Vermögensgegenstände werden ab dem Berichtsjahr grundsätzlich über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben. Seit dem Geschäftsjahr 2010 wird regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände 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.

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 erfolgt 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 teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhafteit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Zur Abgeltung des allgemeinen Kreditrisikos wurden angemessene Pauschalwertberichtigungen vorgenommen.

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 erstmalig mit ihrem Erfüllungsbeitrag 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 31.12.2010 (01.01.2010) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 5,15 % (5,25 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % (1,25 %)
- Rententrend: 1 % (1,0 % bzw. 1,5 %)
- Fluktuation: 10 % bis 2013; 1 % ab 2013 (10 % bis 2013; 1 % ab 2013)

Im Vorjahr wurden die Pensionsverpflichtungen auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens mit dem Teilwert unter Anwendung der „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Klaus Heubeck passiviert. Dabei wurde ein Zinsfuß von 6 % angewandt.

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 ist die vollständige Zuführung als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung dargestellt.

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 Einzelabschlussebene ausschließlich aktive Steuerlatenzen ermittelt wurden. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Steuerabgrenzungen aufgrund einer Anpassung an konzern einheitliche Bilanzierung und Bewertung (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) sowie aus der Konsolidierung (§ 306 HGB) waren nicht erforderlich.

Die aus der Abrechnung der DetV für die sogenannten 9.2 Gesellschaften entstandenen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten, die bei der BIH GmbH grundsätzlich erfolgsneutral ausgewiesen werden, basieren auf den Jahresabschlüssen bis einschließlich 2007 dieser Gesellschaften.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Mit Verträgen vom 29.12.2009 hat die BIH GmbH mittel- und langfristige Darlehen an vier Fonds gewährt. Im ersten Quartal 2010

wurden Darlehen an drei weitere Fondsgesellschaften ausgereicht. Die bereitgestellten Mittel wurden zur Tilgung von Bankdarlehen eingesetzt, bei denen der Zinsbindungszeitraum endete. Daneben bestehen Ausleihungen der IBG an drei Gesellschaften.

Die sonstigen Ausleihungen bestehen im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften:

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	97.306,6	101.404,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	54.338,9	55.108,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	42.569,9	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	18.557,7	19.413,9
Prometheus Immobilien Verwaltung GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	10.287,9	0,0
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	9.181,1	34.068,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt „Zingster Karrée“ KG	4.115,8	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH (nach Abschreibungen)	729,9	1.254,9
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH (nach Abschreibungen)	313,4	417,9
Bavaria Immobilien Management GmbH (nach Abschreibungen)	0,0	0,0
	237.401,2	211.666,8

Die von der BIH GmbH ausgereichten Darlehen sind durch Grundpfandrechte, die Abtretung von Ansprüchen aus Lebensversicherungen sowie umgewidmete Kreditgarantie gemäß DetV besichert.

5.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns betragen 344.664 T€ (Vorjarestichtag: 339.981 T€). Auf den beiliegenden Fristigkeitspiegel für

5.3 Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage blieb mit 99.000 T€ unverändert.

In den Gewinnrücklagen des BIH-Konzerns werden seit dem Geschäftsjahr 2006 die passiven Unterschiedsbeträge aus der Ka-

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Forderungen gegen das Land Berlin		
Erfüllungsübernahme	188.339,3	166.268,2
Sonstige Garantiesprüche gegen das Land Berlin	7.942,9	7.942,9
	196.282,2	174.211,1
Forderungen aus Ausschüttungssicherungsdarlehen	59.313,2	58.980,1
Steuerforderungen	8.851,5	8.350,4
Forderungen gegen 9.2 Gesellschaften	960,4	3.943,8
Beteiligungen	179,5	131,6
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	41.705,4	61.171,7
	307.292,2	306.788,7

die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Anlage II) wird verwiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 196.282 T€ (Vorjarestichtag: 174.211 T€) Forderungen gegen Gesellschafter (Land Berlin) enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen: Den Forderungen gegen das Land Berlin stehen Rückstellungen für Abrechnungsrisiken in Höhe von 38.413 T€ (Vorjarestichtag: 16.023 T€) gegenüber (vgl. Anlage IV).

pitalkonsolidierung der LPFV (1.648 T€) und 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 31.12.2010 – unter Berücksichtigung eines Bilanzgewinns von 55.285 T€ (Vorjarestichtag: Bilanzverlust 17.811 T€) – ein Eigenkapital von 165.723 T€ (Vorjarestichtag: 92.627 T€) bilanziert.

Auf den Konzern-Eigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.4 Passiver Unterschiedsbetrag

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung betrifft fast ausschließlich die verbliebenen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (23.723 T€) bzw. der ARWOBAU (9.635 T€).

Im Kaufpreis der Beteiligung der BIH GmbH 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. Der Jahresfehlbetrag 2010 der ARWOBAU resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten, die im Rahmen der damaligen Unternehmensbewertung nicht antizipiert werden konnten. Eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBAU ist damit im Geschäftsjahr 2010 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 von insgesamt 102.271 T€ passiviert. Die Überdeckung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB beträgt zum 31.12.2010 insgesamt 20.819 T€ und bezieht sich auf folgende sonstigen Rückstellungen:

	Buchwert 31.12.2010	davon langfristig	Überdeckung 31.12.2010
	T€	T€	T€
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	149.187,7	96.676,9	20.399,7
Ausstehende Rechnungen	6.614,1	4.808,7	354,2
Prozesskosten/Schadensersatz	2.253,7	14,6	1,1
Rückübertragungsverpflichtungen	530,0	353,3	32,9
Restrukturierung	484,1	53,1	3,9
Drohverluste	238,9	64,6	4,8
Übrige	8.851,0	300,0	22,1
Ausschließlich kurzfristige sonstige Rückstellungen	57.915,4	0,0	0,0
	226.074,9	102.271,2	20.818,7

Im Zusammenhang mit den im Geschäftsjahr 2003 vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf die Anteile an der BOB (14.072 T€) im Einzelabschluss der BIH GmbH wurden auf Konzernebene Rückstellungen für vorweggenommene Endkonsolidierungseffekte in gleicher Höhe gebildet. Korrespondierend zu den Anteilszuschreibungen bei der BIH GmbH im Berichtsjahr wurde die Konzernrückstellung zugunsten des Konzernergebnisses aufgelöst.

Die Auflösung der Steuerrückstellungen wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezeigt. Nicht mehr erforderliche Rückstellungsbeträge für Rückabwicklungsrisiken im Spreeviertel (26.709 T€) und für Prozessrisiken aus der „SWAP-Klage“ (30.710 T€) wurden als außerordentliche Erträge erfasst. Die übrigen Rückstellungsaufösungen werden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

5.6 Verbindlichkeiten

Auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage III) wird verwiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 78.449 T€ (Vorjahresstichtag: 69.888 T€) Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Land Berlin) enthalten. Den Verbindlichkeiten, die im Wesentlichen Ausschüttungssicherstellungs- sowie Annuitätenhilfedarlehen betreffen, stehen korrespondierende Forderungen in gleicher Höhe gegenüber.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber der Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5 aus der verzinslichen Überlassung kurz- und mittelfristig nicht benötigter liquider Mittel in Höhe von 50.000 T€. Zur Besicherung hat die BIH GmbH ihre Ansprüche aus dem Darlehensvertrag mit der Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds

Acht bis zur Höhe des geschuldeten Betrages einschließlich der darauf bezogenen Treugeberrechte abgetreten.

5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen mit jeweils 8.789 T€ (Vorjahresstichtag: 9.207 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 sind im passiven Rechnungsabgrenzungsposten Erbbauzinsen in Höhe von 4.642 T€ (Vorjahresstichtag: 4.702 T€) enthalten. Darüber hinaus wird ein im Berichtsjahr erhaltener Baukostenzuschuss über die Laufzeit des Endmietverhältnisses abgegrenzt (640 T€; Vorjahresstichtag: 0 T€).

5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Haftungsverhältnisse aus Erfüllungsübernahme	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Generalmiete/Mietgarantie	6.132.102,4	6.592.940,5
Andienungsrechte	285.530,9	409.193,4
Ausschüttungssicherstellung	178.397,6	192.420,9
Annuitätenhilfe	124.451,6	130.463,6
IIS-Garantie	13.525,2	18.993,2
Konditionengarantie	399,6	399,8
Höchstpreisgarantie	118,8	1.323,9
Wertpapierertragsgarantie	0,0	991,3
	6.734.526,1	7.346.726,6
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	134.126,8	970.035,3
Mithaftung als Gesellschafter	106.111,0	72.215,2
Sicherheiten für fremde Garantien	13.344,9	12.573,5
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	2.000,0	2.000,0
Patronate	440,0	807,0
	6.990.548,8	8.404.357,6
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(5,5)	(5,5)

Die Haftungsverhältnisse aus Erfüllungsübernahme 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 im Wege der Erfüllungsübernahme von diesen Haftungsverhältnissen in voller Höhe abgesichert.

	31.12.2010	31.12.2009
	T€	T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Generalmieten und Anmietung Büroräume	5.498,4	7.152,7
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.785,1	2.518,1
Wartungsverträge	538,1	906,8
Übrige Vertragsverhältnisse	8.049,7	11.098,6
	15.871,3	21.676,2
Fälligkeit bis 1 Jahr	3.594,3	4.249,5
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	12.277,0	17.004,3
Fälligkeit mehr als 5 Jahre	0,0	422,4

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 Treuhand-



vermögen (1.563.287 T€; Vorjahresstichtag: 1.469.650 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.563.287 T€; Vorjahresstichtag: 1.469.650 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Außerdem werden mit dem Rückkauf der Fondsanteile im Zusammenhang stehende treuhänderische Darlehensforderungen bzw. Kreditreuhandverbindlichkeiten (42.089 T€; Vorjahresstichtag: 71.550 T€) erfasst. Diese Maßnahmen sind durch das Land Berlin freigestellt.

Darüber hinaus erwirbt auch die IBV GmbH im Rahmen des sogenannten Fondsanteilerwerbs III treuhänderisch für das Land Berlin Fondsanteile. Hieraus resultieren am Bilanzstichtag Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten jeweils in Höhe von 232.824 T€ (Vorjahresstichtag: 232.824 T€). Seit dem Berichtsjahr erfolgt die Bewertung in Höhe der gezahlten Kaufpreise, während im Vorjahr die Nominalwerte der erworbenen Anteile angesetzt wurden. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Die IBV hält weiterhin treuhänderisch Anteile an den Beteiligungen des BB Fonds International 2 Holland (101 T€) und des Bavaria Ertragsfonds 1 (26 T€). Diese Anteile wurden im Rahmen von Prospekthaftungsklagen und den anschließenden Abtretungsvereinbarungen von den Zeichnern auf die IBV übertragen. Der Anteilserwerb ist von der Freistellung des Landes Berlin erfasst.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von US-Fonds (1.224 T€; Vorjahresstichtag: 1.372 T€) sowie aus sonstigen treuhänderisch gehaltenen Bankguthaben (16 T€; Vorjahresstichtag: 1 T€) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 929 T€ (Vorjahresstichtag: 894 T€) erfasst.

6 Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

6.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des BIH-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Mieterträge	121.401,5	114.656,0
Geschäftsbesorgung /Fondsgeschäftsführung	13.780,4	13.981,5
Objektbetreuung	12.275,2	14.882,4
Ausgleichszahlung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Materialaufwendungen)	418,5	418,5
Grundstücks- und Objektverkäufe	388,1	157,9
Portfoliomanagement	183,5	718,5
Generalübernehmerleistungen	0,0	3.001,2
Übrige Umsatzerlöse	1.157,7	1.179,1
	149.604,9	148.995,1

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung/	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	0,0	0,0	0,0
IBG	72.628,6	- 771,9	71.856,7
LPFV	3.554,8	- 3.398,1	156,7
ARWOBAU	62.450,8	- 12.469,3	49.981,5
IBV GmbH	13.707,2	0,0	13.707,2
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	13.921,0	- 18,2	13.902,8
BavP	606,3	- 606,3	0,0
BavG	1.381,3	- 1.381,3	0,0
	168.250,0	- 18.645,1	149.604,9

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 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Erträge aus der Abrechnung der Erfüllungsübernahme		
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	61.988,6	58.935,6
Weiterbelastung des Mietgarantieaufwands der IBG	34.254,7	74.333,2
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der ARWOBAU	17.466,8	15.319,0
Weiterbelastung der IIS-Verträge der BOB	2.235,3	3.576,7
Weiterbelastung der Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	1.950,9	5.973,0
Sonstige Weiterbelastungen der IBV und der BOB	1.035,9	3.956,9
Erträge aus Anteilsandienung	0,0	643,0
	118.932,2	162.737,4
Auflösung von Rückstellungen	34.139,9	12.607,1
Periodenfremde Erträge	33.807,8	17.815,9
Herabsetzung Wertberichtigung / Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	19.695,5 (17.428,8)	14.696,1 (0,0)
Erträge aus Regressansprüchen	2.007,2	230,8
Erträge aus Zuschreibungen	768,0	0,0
Erträge aus DetV	174,5	4.008,2
Geldwerter Vorteil Sachbezüge	144,8	205,6
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	67,7	9,0
Erträge aus Beteiligungen im Umlaufvermögen	30,0	337,0
Erträge aus Anwachsungen/Verschmelzungen	0,0	276,0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	9.248,8	6.204,1
	219.016,4	219.127,2

Die periodenfremden Erträge betreffen mit 18.548 T€ die Ausbuchung von Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Mietgarantieabrechnungen 2008. Dem stehen korrespondierende Aufwendungen aus Forderungsbuchungen in gleicher Höhe gegenüber (vgl. Abschnitt 6.4). Weitere wesentliche periodenfremde Erträge betreffen

die Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus anrechenbaren Ertragsteuern aufgrund von berichtigten Kapitalertragsteueranmeldungen (4.675 T€) sowie Umsatzsteuererstattungen für Vorjahre (3.548 T€).

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung/ Umgliederung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	27.030,7	- 7.107,0	19.923,7
IBG	137.538,3	- 2.938,0	134.600,3
LPFV	1.604,9	- 335,8	1.269,1
ARWOBAU	21.517,9	- 1.463,9	20.054,0
IBV GmbH	11.361,8	- 551,7	10.810,1
GEG	13,4	0,0	13,4
BOB	32.123,4	- 1.806,6	30.316,8
BavP	2.319,4	- 295,6	2.023,8
BavG	5,4	- 0,2	5,2
	233.515,2	- 14.498,8	219.016,4

6.3 Materialaufwand

Die Materialaufwendungen des BIH-Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	107.965,5	90.569,7
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	34.254,7	74.333,2
Betriebskosten	21.773,1	20.984,4
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BOB	12.399,7	19.687,3
Instandhaltungsaufwand	5.227,6	5.762,3
Revitalisierung	2.563,9	2.716,4
Aufwand für Fondsverwaltung und Geschäftsführung	723,1	1.055,6
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungsabgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse)	418,5	418,5
Gewährleistungsaufwand	155,8	280,9
Übriger Materialaufwand	36.690,3	49.776,1
	222.172,2	265.584,4

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	0,0	0,0	0,0
IBG	161.702,8	- 3.829,4	157.873,4
LPFV	106,3	- 58,1	48,2
ARWOBAU	51.990,5	- 2.669,3	49.321,2
IBV GmbH	2.453,0	- 1.729,9	723,1
GEG	0,0	0,0	0,0
BOB	16.919,6	- 3.107,6	13.812,0
BavP	11,7	0,0	11,7
BavG	382,6	0,0	382,6
	233.566,5	- 11.394,3	222.172,2

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2010	2009
	T€	T€
Wertberichtigungen und Abschreibungen (davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	56.219,5 (16.634,4)	40.949,2 (12.471,2)
Periodenfremde Aufwendungen	20.119,1	2.679,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	6.968,0	9.826,3
Aufwand aus DetV	5.282,6	21.363,6
Personalabhängige Sachkosten	3.362,3	4.090,9
IT-Kosten	2.913,2	2.733,6
Raum- und Gebäudekosten	2.002,7	2.028,2
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.679,9	2.474,0
Nicht abzugsfähige Vorsteuern (sofern nicht direkt den Aufwandskonten zugeordnet)	501,5	299,3
Kfz-Kosten	445,9	524,7
Verluste aus Anlagenabgängen	178,0	50,0
Verluste aus Anwachsungen / Verluste aus Abgängen im Umlaufvermögen	3,3	9.177,1
Vergleichsvereinbarungen	0,2	312,1
Rückübertragungsrisiken BOB	0,0	7.880,0
Mietabführungsverpflichtungen der LPFV	0,0	7.304,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.021,4	3.746,2
	101.697,6	115.438,4

Die Wertberichtigungen und Abschreibungen betreffen mit 18.548 T€ die Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit Mietgarantieabrechnungen 2008. Dem stehen korrespondierende periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuernachzahlungen (6.544 T€), Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung (4.312 T€) sowie Forderungskorrekturen gegen das Land Berlin im Zusammenhang mit der Weiterbelastung von Verwalterhonoraren 2008 (4.247 T€).

Die Aufwendungen aus DetV betreffen mit 2.806 T€ (Vorjahr: 14.166 T€) die an das Land Berlin weiterzuleitende Verzinsung der an zwei Fonds ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie Annuitätenhilfedarlehen. Dem stehen korrespondierende Zinserträge in gleicher Höhe gegenüber. Die weiterzuleitenden Zinserträge des Vorjahres enthalten mit 11.491 T€ Nachberechnungen für die Jahre 2003 bis 2008.

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
BIH GmbH	7.275,7	- 1.715,2	5.560,5
IBG	63.742,1	- 5.468,3	58.273,8
LPFV	4.863,3	- 1.936,6	2.926,7
ARWOBAU	18.548,3	- 3.569,0	14.979,3
IBV GmbH	8.072,0	- 4.060,8	4.011,2
GEG	101,1	- 18,0	83,1
BOB	16.375,1	- 2.017,6	14.357,5
BavP	777,8	- 5,4	772,4
BavG	733,1	0,0	733,1
	120.488,5	- 18.790,9	101.697,6

6.5 Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen		
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	4.431,8	397,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objekte Berlin-Saarbrücken KG	1.370,6	0,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins	990,9	0,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	559,8	0,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins	373,4	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta	80,4	0,0
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei	42,8	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha	19,8	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta	12,6	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Gamma	12,4	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Epsilon	3,7	0,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Zeta	1,6	0,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG	0,0	344,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	0,0	241,1
GbR LBB Fonds Velten-Marktplatzbebauung	0,0	134,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	0,0	57,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	0,0	10,9
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds International I Holland	0,0	9,3
	7.899,8	1.195,1
Abschreibungen auf Ausleihungen		
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH	525,1	0,0
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft GmbH	104,5	0,0
	629,6	0,0
	8.529,4	1.195,1

6.6 Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

	2010	2009
	T€	T€
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	+ 909,8	+ 238.870,7
Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin aufgrund der Fondsvergleiche	- 1.167,5	- 231.374,9
Periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	- 1.116,3	0,0
Erträge aus Fondsvergleich	+ 53,4	+ 21.734,6
Aufwendungen aus Fondsvergleich	- 53,4	- 21.734,6
Zinsaufwendungen aus Fondsvergleichen	- 4.429,0	- 24.143,8
Zinserträge aus Fondsvergleichen	0,0	+ 18.842,7
Kostenerstattungen	+ 9,9	0,0
Sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit den Fondsvergleichen	- 190,7	0,0
Auflösung von Wertberichtigungen der BOB aufgrund der Fondsvergleiche	0,0	+ 18.203,5
Ausbuchung von Forderungen der BOB gegen Fonds aufgrund der Fondsvergleiche	0,0	- 344,9
Ergebnis Fondsvergleiche	- 5.983,8	+ 20.053,3
Erträge aus der BilMoG-Umstellung	+ 139,1	0,0
Aufwendungen aus der BilMoG-Umstellung	- 437,2	0,0
Ergebnis BilMoG-Umstellung zum 01.01.2010	- 298,1	0,0
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Schadensersatzrisiken im Zusammenhang mit der Übertragung eines Zinssatzswaps	+ 30.709,9	0,0
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken aus Immobilienverkäufen	+ 19.359,2	0,0
TSBP-Aufwendungen (Rückstellungszuführungen)	- 75,0	0,0
TSBP-Zinsen	0,0	+ 1.770,1
TSBP-Ergebnis	+ 49.994,1	+ 1.770,1
Auflösung von Rückstellungen für Rückübertragungsrisiken aus Immobilienverkäufen	+ 7.350,0	0,0
Anpassung Ausgleichsansprüche gemäß DetV aufgrund TSBA	0,0	- 61.560,8
Korrektur der TSBA-bedingten Neubewertung	0,0	+ 61.560,8
TSBA-Ergebnis	0,0	0,0
Umzugsbedingte Aufwendungen (IBV GmbH)	0,0	- 2.868,7
Ausgleich der Anspruchsverrechnung hinsichtlich der Fondsvergleiche durch das Land Berlin („Eigenanteil“)	0,0	- 162,6
Sonstige Vergleichsvereinbarungen (IBV GmbH)	0,0	- 85,9
	+ 51.062,2	+ 18.706,2

Durch die Umstellung der Bewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG zum 01.01.2010 ergibt sich ein zusätzlicher einmaliger Rückstellungsbetrag in Höhe von 421 T€. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,25 % sowie eine erwartete Lohn- und Gehaltssteigerung von 1,25 % zugrunde gelegt. Zudem wurden die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahr 2005 verwendet. Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde die vollständige Zuführung zulasten der außerordentlichen Aufwendungen vorgenommen.

Die Neubewertung der bereits in der Vergangenheit verzinsten sonstigen Rückstellungen aus Verlustübernahmen ergab Zuführungsbeträge von 16 T€, die als außerordentlicher Aufwand erfasst wurden.

Aus der Neubewertung von sonstigen Rückstellungen zum 01.01.2010, bei denen nicht vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht werden konnte, resultieren außerordentliche Erträge in Höhe von 139 T€. Hierbei handelt es sich um Teilbeträge der TSBP-Rückstellungen, bei denen eine Inanspruchnahme erst ab dem Geschäftsjahr 2025 erwartet wird.

6.7 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 (Vorjahr: 11.108) erfolgswirksam aufgelöst. Aufgrund von Einmaleffekten erzielte die IBG im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss, so dass der passive Unterschiedsbetrag nicht aufzulösen war.

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) des Konzerns.

8 Sonstige Angaben

8.1 Zusammensetzung der Organe

Der Geschäftsführung gehören an:

- Herr Peter Hohlbein, Dortmund, Vorsitzender der Geschäftsführung
- Herr Werner Fürnkranz, Berlin, kaufmännischer Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Mitgliedern zusammen:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. Ehrhart Körting, Senator für Inneres und Sport des Landes Berlin, Berlin, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Andreas Lehner, Senior Advisor Activum SG Advisory GmbH, Bochum
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin

8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des BIH-Konzerns durchschnittlich 423 (Vorjahr: 446) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 8 (Vorjahr: 9) Auszubildende angestellt. Zum 31.12.2010 sind 410 (31.12.2009: 460) Angestellte und 9 (31.12.2009: 9) Auszubildende beschäftigt.

8.3 Bezüge der Geschäftsführung

An die Geschäftsführer der Konzernmuttergesellschaft wurden im Berichtszeitraum folgende Gesamtbezüge gewährt:

- Herr Peter Hohlbein: € 610.630,78

Ein weiterer Betrag in Höhe von € 101.000,00 wurde im Dezember 2010 für den am 01.01.2011 im Voraus fälligen Anspruch auf die Altersversorgung 2011 gezahlt.

- Herr Fürnkranz: € 301.358,40

8.4 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr Aufwandsentschädigungen von insgesamt 27 T€ (Vorjahr: 28 T€) gezahlt.

8.5 Honorare des Abschlussprüfers

Für die vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an die neun in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare als Aufwand erfasst worden (siehe Tabelle 8.5).

8.6 Anteilsbesitz

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

8.7 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 17.12.2008 verpflichtet sich die BIH GmbH, 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 zusammengefassten Lageberichts und Konzernlageberichts.

Berlin, den 14.03.2011



Peter Hohlbein



Werner Fürnkranz

	2010	2009
	T€	T€
Honorar für Abschlussprüferleistungen	717,3	613,9
Honorar für andere Bestätigungsleistungen	126,5	221,2
Honorar für Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
Honorar für sonstige Leistungen	496,4	216,1
Gesamthonorar	1.340,2	1.051,2

Anlage: Konzern-Kapitalflussrechnung

Anlage Konzern-Kapitalflussrechnung

	2010	2009
	T€	T€
1. Periodenergebnis	73.096	18.126
2. Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 1.811	+ 1.898
3. Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	+ 8.529	+ 1.195
4. Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen	- 768	0
5. Abnahme (-) der Rückstellungen	- 81.805	- 2.188
6. Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	+ 392	+ 1.062
7. Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	- 7.364	+ 261.633
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+ 6.341	- 277.428
9. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe 1 bis 8)	+ 232	+ 4.298
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	+ 99	+ 76
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	- 410	- 477
12. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	- 301	- 205
13. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	+ 32.222	+ 141
14. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	- 62.106	- 212.014
15. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe 10 bis 14)	- 30.496	- 212.479
16. Einzahlungen aus der Forfaitierung von Forderungen (+)	0	+ 12.314
17. Einzahlungen aus LPFV-Jahresabrechnungen (+)	+ 6.920	+ 48.317
18. Nettoeinzahlungen aus TSBA und abgerechneter Buchwertgarantie (+)	0	+ 14.368
19. Nettoeinzahlungen aus TSBP (+)	0	+ 255.669
20. Einzahlungen Eigenanteil Fondsvergleich (+)	0	+ 39.132
21. Einzahlungen Fondsvergleiche (+)	+ 1.130	+ 354.500
22. Auszahlungen Fondsvergleiche (-)	- 1.166	- 251.500
23. Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten bei Fondsgesellschaften (+)	+ 50.000	0
24. Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-)	- 1	- 191.178
25. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe 16 bis 24)	+ 56.883	+ 281.622
26. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	+ 26.619	+ 73.441
27. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+ 171.588	+ 98.147
28. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 26 bis 27)	+ 198.207	+ 171.588

Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

I Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsleitung abgehalten.

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

Die Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung 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.



Geschäftsleitung 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 mit Selbstbehalt wurde für Geschäftsführung und Aufsichtsrat abgeschlossen.

II Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung. Darüber hinaus wurde die Geschäftsverteilung zwischen den Geschäftsführern geregelt. Es wurde ein Vorsitzender der Geschäftsleitung benannt. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Geschäfte sowie die Mehrheitsverhältnisse bei Geschäftsführungsbeschlüssen.

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung 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 Vergütung erfolgt auf Basis einer Zielvereinbarung, die am 16.12.2010 abgeschlossen wurde. Die Vergütung der Geschäftsleitung 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 keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsordnung.

Gemäß Gesellschaftsvertrag nimmt der Aufsichtsrat die Bestellung, Anstellung und Abberufung der Mitglieder der Geschäftsleitung vor. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer festgelegt, eine Nachfolgeregelung besteht nicht. Erstbestellungen und/oder Wiederbestellungen fanden nicht statt.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsleitung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; in sogenannten Monatsgesprächen hat die Geschäftsleitung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2010 fünfmal über die Geschäftsentwicklung unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat außerhalb der Aufsichtsratssitzungen mittels schriftlichen Beschlussverfahrens über zustimmungspflichtige Geschäfte entschieden. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen und eine nicht turnusmäßige Sitzung (am 07.04.2010) stattgefunden.



Die maximale Zahl von zehn Aufsichtsratsmandaten gemäß §100 AktG hat kein Aufsichtsratsmitglied überschritten. Ein Aufsichtsratsmitglied hat mehr Funktionen und Mandate gemäß den Grenzen des DCGK, jedoch handelt es sich hierbei überwiegend nicht um Handelsgesellschaften, die gesetzlich einen Aufsichtsrat zu bilden haben. 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 Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

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

In den fünf Sitzungen des Aufsichtsrates wurden 45 Beschluss- und 45 Informationsvorlagen behandelt. Es erfolgten sechs schriftliche Umlaufbeschlüsse.

IV Interessenkonflikte

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

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung 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 Geschäftsleitung oder ihnen nahestehenden 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.

Die Umsetzung der Objektverkäufe sowie der Zins- und Finanzierungsstrategie ist bis zur Entscheidung über die Privatisierung der BIH zurückgestellt worden.

Ein Geschäftsführer hat eine Nebentätigkeit in Form eines Aufsichtsratsmandates außerhalb des Unternehmens ausgeübt. Ein ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender hat dieser Nebentätigkeit zugestimmt.

Mitgliedern der Geschäftsleitung 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 BIH 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 Geschäftsleitung 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 möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.



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

Der Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 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.

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-Eigenkapitalspiegel – und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen 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 Konzernlagebericht 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 15. März 2011

Susat & Partner oHG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hendrik Jung, Wirtschaftsprüfer
Markus Morfeld, Wirtschaftsprüfer

Impressum

HERAUSGEBER:

BIH Berliner Immobilien Holding GmbH
Hallesches Ufer 74–76
10963 Berlin

Telefon: +49 30 25441-1200

Telefax: +49 30 25441-1222

E-Mail: office@bih-holding.de

www.bih-holding.de

Geschäftsführer: Dr. Eugen von Lackum und Roland J. Stauber

KONZEPTION, TEXT, GESTALTUNG, PRODUKTION:

AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH

www.ad-agenda.com

FOTOS:

BIH Berliner Immobilien Holding GmbH

