

# Geschäftsbericht 2015

Für Berlin. Zuverlässig und innovativ.



## Kennzahlen (31.12.2015)

### Unternehmen

Bilanzsumme	712,11 Mio. €
Gesamtleistung	180,81 Mio. €
Eigenkapital	371,14 Mio. €
Jahresüberschuss	75,97 Mio. €
Mitarbeiter	ca. 340

### Portfolio\*

Einzelobjekte	395
Mieteinheiten	26.700
Gewerbe	2.300
Wohnen	17.800
Apartment	6.600
Mietfläche	3,34 Mio. m <sup>2</sup>
Gewerbe	1,98 Mio. m <sup>2</sup>
Wohnen	1,09 Mio. m <sup>2</sup>
Apartment	0,26 Mio. m <sup>2</sup>
Mietvolumen	323,2 Mio. €

\* Portfoliozahlen 31.12.2015

### Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI)\*

	2014	2015
Sollmiete	375,4 Mio. €	330,2 Mio. €
abzgl. u. a.		
– Bewirtschaftungskosten	–67,9 Mio. €	–55,2 Mio. €
– Investitionen	–42,0 Mio. €	–36,2 Mio. €
NOI	259,3 Mio. €	237,0 Mio. €

### Immobilienwert (Fair Value)\*

	2014	2015
Anzahl Objekte	440	395 <sup>1</sup>
Fair Value	3,45 Mrd. €	3,33 Mrd. €

<sup>1</sup> exklusive Verkaufsobjekten 2015

### Loan to Value (LTV)\*

	2014	2015
Finanzierungen	2,84 Mrd. €	2,56 Mrd. €
LTV	82%	77%

### Eigenkapitalquote (EK-Quote)

	2014	2015
EK-Quote <b>berlinovo</b> **	35,7%	52,1%
EK-Quote <b>berlinovo</b> und 24 Fonds*	28,0%	32,5%

\* **berlinovo** und 24 Rückkauffonds

\*\* **berlinovo**-Konzern

## Beschäftigungsstruktur (31.12.2015)



Frauen



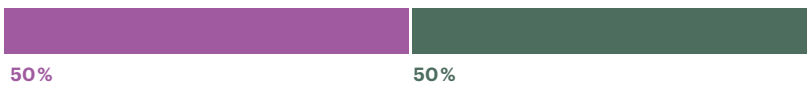
Männer

### Gesamtbelegschaft (insgesamt 350 Mitarbeiter inkl. Auszubildenden)

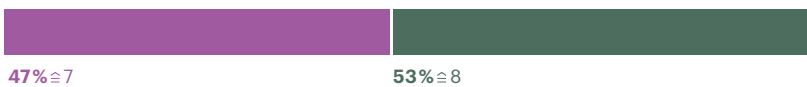


### Frauen in Führungspositionen

Geschäftsführung



Zweite Führungsebene



Abteilungsleitung



Teamleitung



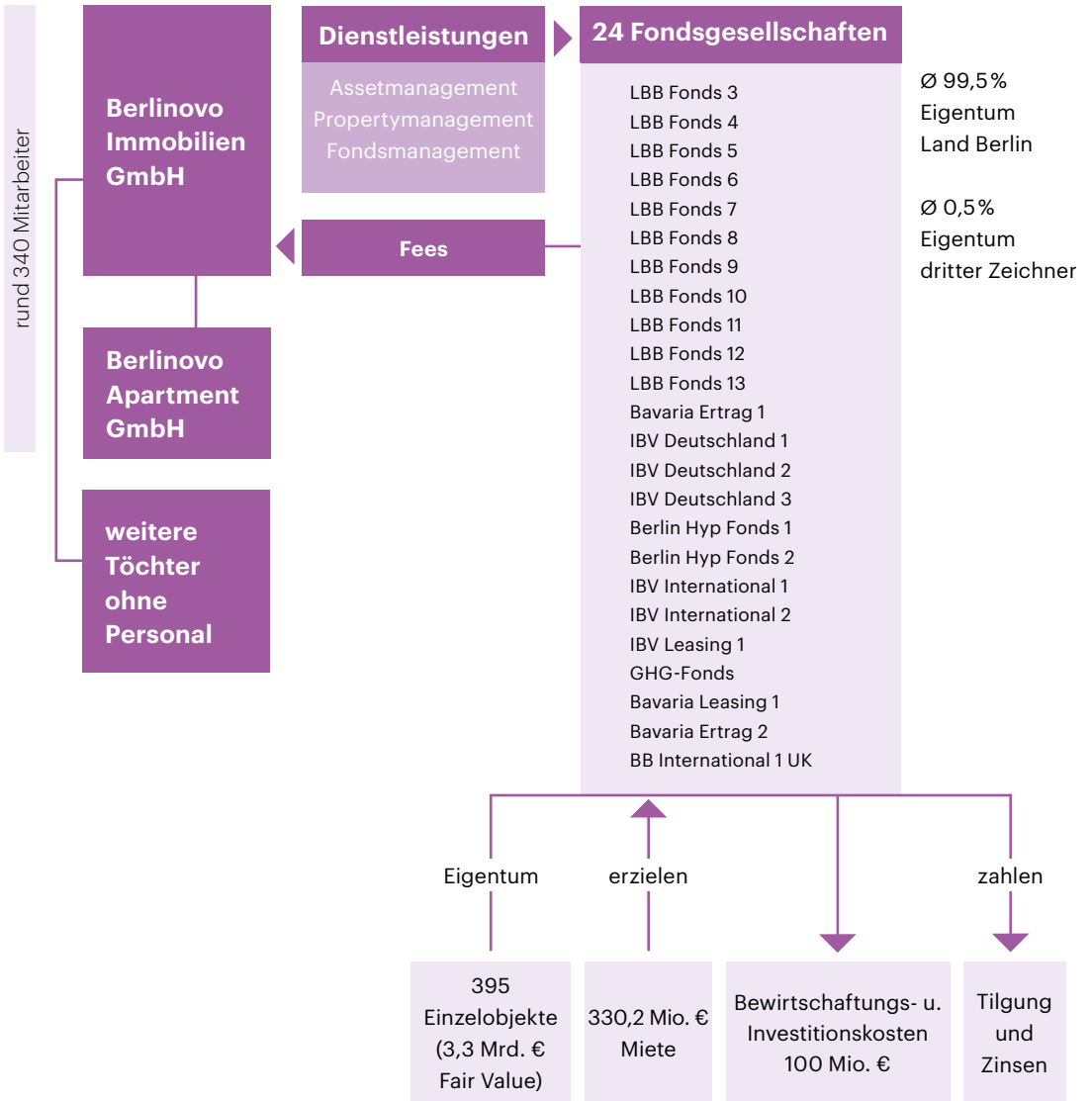
### Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter ohne Führungsverantwortung



### Auszubildende

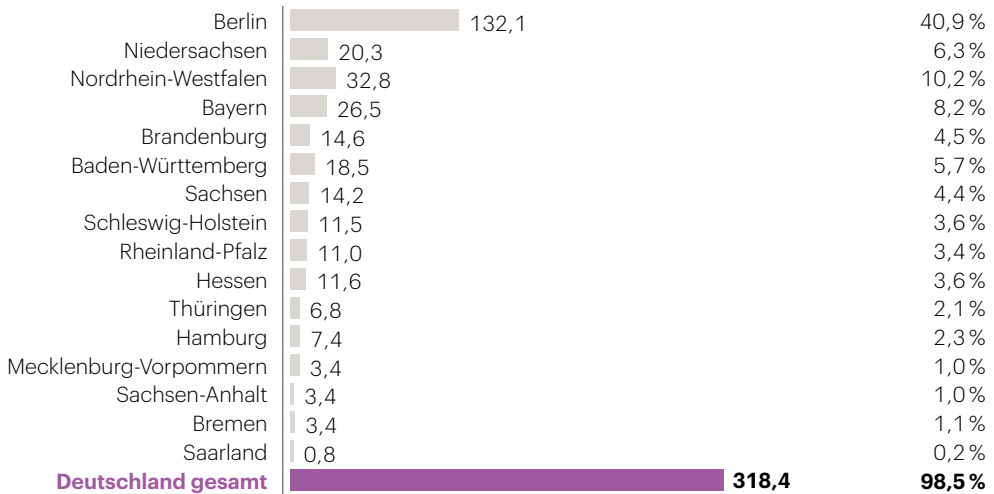


Der Immobiliendienstleister **berlinovo** und 24 Fonds

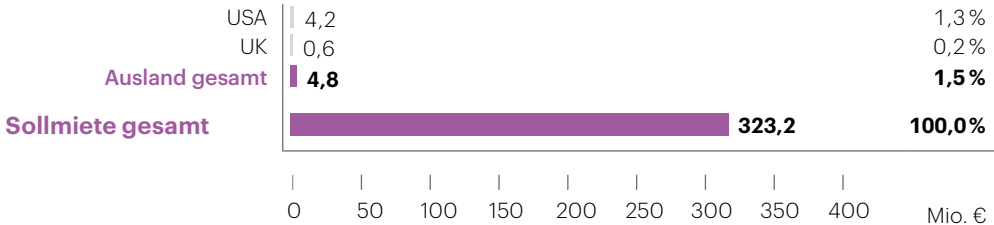


## Portfoliosplit\*

### Portfoliosplit nach Bundesländern (Sollmiete), Stand: 31.12.2015



### Portfoliosplit Ausland, Stand: 31.12.2015



Total Return 2015*		
	berlinovo	German Property Index (GPI)
Wertänderungsrendite	1,4%	7,3%
Netto-Cashflow-Rendite	6,7%	6,0%
Total Return (Gesamtrendite)	8,1%	13,3%

\* berlinovo-Konzern und 24 Rückkauffonds

## Gesamtportfolio der berlinovo 31.12.2015 (24 Fonds)

Segment/Objektyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche Tm <sup>2</sup>	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete %
				T€	€/m <sup>2</sup> /Monat	
Büro- und Geschäftshaus	8	155	52	8.845	14,06	2,7
Bürogebäude	9	21	83	15.644	15,66	4,8
<b>Büro</b>	<b>17</b>	<b>176</b>	<b>136</b>	<b>24.489</b>	<b>15,04</b>	<b>7,6</b>
Bau- und Gartenmarkt	20	40	176	14.830	7,02	4,59
Einkaufszentrum	12	516	182	19.972	9,15	6,10
Fachmarkt	9	19	65	3.565	4,56	1,10
Fachmarktzentrum	22	158	252	21.699	7,19	6,71
Nahversorgungszentrum	26	162	64	5.097	6,62	1,58
SB-Warenhaus	8	56	71	8.480	9,99	2,62
Supermarkt/Discounter	71	105	77	6.979	7,55	2,16
Verbrauchermarkt	5	10	10	1.026	8,64	0,32
<b>Handel</b>	<b>173</b>	<b>1.066</b>	<b>897</b>	<b>81.647</b>	<b>7,59</b>	<b>25,2</b>
Ärztehaus	3	45	13	1.191	7,70	0,4
Autohof/Tankstelle	12	17	61	1.981	2,71	0,6
Betreutes Wohnen	1	1	9	603	5,60	0,2
Hotel	21	153	151	21.447	11,85	6,6
Kino/Freizeitimmobilie	12	120	135	19.945	12,36	6,2
Klinik	2	2	32	8.039	20,93	2,5
Kombiobjekt Senioren	12	227	104	14.769	11,84	4,6
Logistik-/Lagerimmobilie	19	71	273	10.672	3,25	3,3
Produktionsgebäude	1	1	11	343	2,66	0,1
Restaurant/Fast Food	8	8	4	1.171	24,54	0,4
Seniorenpflegeheim	19	29	107	17.152	13,37	5,3
<b>Spezial</b>	<b>110</b>	<b>674</b>	<b>899</b>	<b>97.313</b>	<b>9,02</b>	<b>30,1</b>
Mietwohnanlage	56	16.828	1.040	72.403	5,80	22,4
Wohn- und Geschäftshaus	8	850	79	5.489	5,78	1,7
<b>Wohnen</b>	<b>64</b>	<b>17.678</b>	<b>1.119</b>	<b>77.891</b>	<b>5,80</b>	<b>24,1</b>
Apartmentanlage	31	7.114	287	41.907	12,19	13,0
<b>Apartment</b>	<b>31</b>	<b>7.114</b>	<b>287</b>	<b>41.907</b>	<b>12,19</b>	<b>13,0</b>
<b>Gesamtergebnis 24 Fonds</b>	<b>395</b>	<b>26.708</b>	<b>3.337</b>	323.248	8,07	<b>100,0</b>

# Geschäftsbericht 2015

für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2015



## UNSER GESCHÄFTSBERICHT IST INTERAKTIV

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

### So leicht funktioniert es:



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



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



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





# GESCHÄFTSBERICHT 2015

## Inhaltsübersicht

- 6 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 8 Vorwort der Geschäftsführung
  
- 12 Wachstum fördern, Werte schaffen
- 14 Die Eckpfeiler unseres Erfolgs
- 16 Impulse für die wachsende Stadt
- 18 Faire Angebote für alle Wohnansprüche
- 20 Unsere Mitarbeiter – das Herz von **berlinovo**
- 21 Wir übernehmen soziale Verantwortung

## KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

- 26 Zusammengefasster Lagebericht und Konzernlagebericht
- 51 Bericht des Aufsichtsrates
- 56 Konzernbilanz
- 58 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 59 Konzernanhang (Auszug)
- 84 Bericht zum BCGK
  
- 88 Impressum



# WER TE

Vertrauen, Verantwortung und Zukunftsorientierung prägen  
unseren Beziehungen zu Mitarbeitern und Kunden.

Unser Portfolio und unsere Investments spiegeln  
die positive Entwicklung wider.

Bei allem wahren wir ein menschliches Maß – sozial  
und mit Augenmerk für das Wohl Berlins.

# VORWORT DES AUFSICHTSRATSVORSITZENDEN





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



Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im Jahre 2015 ist es der **berlinovo** gelungen, den erfolgreich eingeschlagenen Weg fortzuführen und ein gutes Jahresergebnis zu erwirtschaften.

Die Verschuldung der Objekte konnte weiter gesenkt werden und wird in wenigen Jahren einen marktüblichen Wert erreichen. Die Portfoliobereinigung außerhalb Berlins schreitet planmäßig voran. Mit gutem wirtschaftlichen Erfolg ist das Auslandsportfolio – bis auf eine letzte Ausnahme – verkauft worden. Die Konzentration auf Berlin führt einerseits zur Wertstabilität des Portfolios. Zugleich werden auf diese Weise Mittel für Investitionen in die Infrastruktur der wachsenden Stadt Berlin frei.

Das Programm zur Errichtung von 2.500 Studentenapartments tritt 2016 in die Realisierungsphase. Gleichzeitig wird die **berlinovo** ihre Kompetenz als Projektentwickler und ihre wirtschaftliche

Leistungsfähigkeit einbringen, um das Land Berlin bei der Unterbringung von Flüchtlingen zu unterstützen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der **berlinovo** können stolz auf ihre Arbeit im zurückliegenden Jahr sein. Im Namen des gesamten Aufsichtsrats bedanke ich mich bei ihnen und der Geschäftsführung für ihren Einsatz und den dadurch erreichten Erfolg. Ich bin zuversichtlich, dass die **berlinovo** das Land Berlin bei der Bewältigung der Zukunftsaufgaben weiter gut unterstützen wird.

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



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

Silke Andresen-Kienz  
Kaufmännische Geschäftsführerin

## VORWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Sehr geehrte Damen und Herren,

die **berlinovo** kann auf ein sehr erfolgreiches Jahr 2015 zurückblicken.

Wieder hat sich das konsequente Verfolgen unserer Immobilienstrategie im wahrsten Sinne des Wortes ausgezahlt: Für einen wertorientierten Umbau unseres Bestandes trennen wir uns von Risiken außerhalb Berlins und konzentrieren uns auf unser wertstabiles Kerngeschäft in der Hauptstadt. Auf eine kurze Formel gebracht, bedeutet das: Desinvestieren außerhalb Berlins, Senkung der Verschuldung und Reinvestitionen in Berlin und damit

Ausweitung unserer Berliner Aktivitäten. Dabei sind unsere Fähigkeiten im gewerblichen Bereich genauso wichtig wie unser Know-how im Bereich Wohnen.

Im Verlauf des Jahres 2015 haben wir 39 Objekte außerhalb Berlins mit einem kumulierten Verkaufserlös von knapp unter 120 Mio. € veräußert. Trotzdem ist der Fair Value unseres Portfolios mit 3,3 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. Dies haben wir im Wesentlichen der guten Entwicklung unserer Berliner Objekte zu verdanken.

So ist zum Beispiel die Auslastung in unserem Segment „Wohnen auf Zeit“ auf den hervorragenden Wert von 93 % gestiegen. Damit konnten allein unsere 7.000 Berliner Apartments im letzten Jahr einen Wertzuwachs von 42 % verzeichnen. Aber auch das übrige Wohnportfolio und unsere Büroobjekte entwickelten sich positiv. Die schwächere Entwicklung unserer Handelsimmobilien konnte damit mehr als ausgeglichen werden.

Insgesamt war es möglich, das Bewirtschaftungsergebnis unseres Bestandes nach Zinsen erneut, auf nunmehr etwas über 167 Mio. €, leicht zu steigern.

Die Verschuldung unseres Bestandes, der sogenannte Loan to Value, liegt aktuell bei 77%. Dieser Wert ist besser, als er zunächst aussieht: Im Jahr 2010 lag der Ausgangswert noch bei 128%. Den für ein Immobilienunternehmen am Markt allgemein akzeptierten Verschuldungsgrad von etwa 50 % werden wir aus heutiger Sicht im Jahr 2020 erreichen.

Der Abbau der Verschuldung und die sehr erfolgreichen Verkäufe der letzten Jahre haben das Fundament gelegt für Neubauaktivitäten und die gezielte Erweiterung unserer Berliner Bestände in der Zukunft. Dabei sind wir das Immobilienunternehmen für die speziellen Herausforderungen des Berliner Marktes. Unsere Kernkompetenzen im Wohnbereich liegen bei Studenten- und Singlewohnungen sowie beim „Wohnen auf Zeit“. Daneben konnten wir in der Vergangenheit des Öfteren unsere Kompetenz bei der Entwicklung von „schwierigen“ Gewerbeimmobilien unter Beweis stellen.

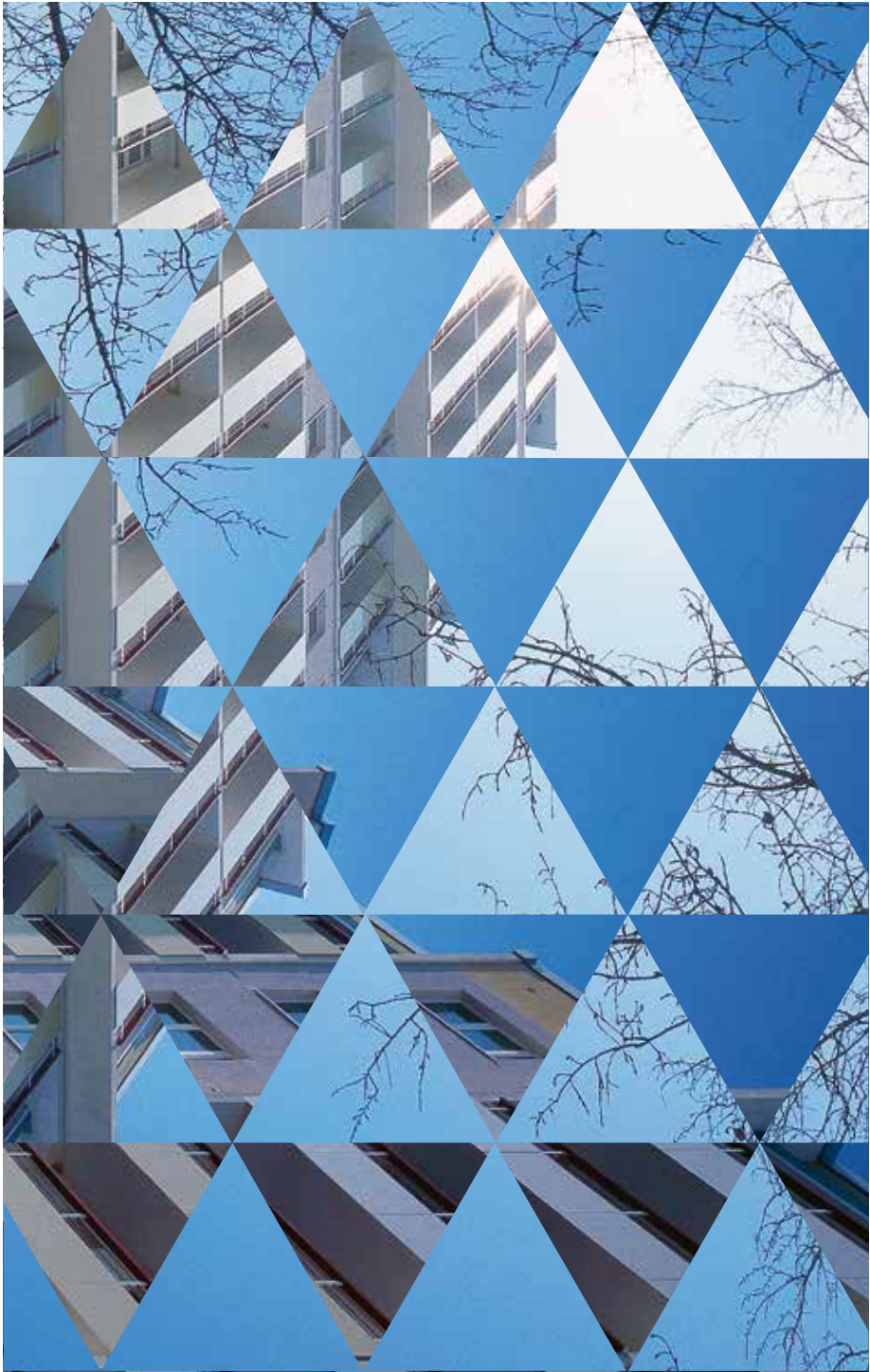
Für die Herausforderungen der wachsenden Stadt mit jährlich 40.000 Zuzügen lautet unser Motto: „Mut zu Micro“. Dies ist eine mögliche Antwort auf den Wunsch, zentral in der Stadt und doch günstig zu wohnen. Noch im Frühsommer 2016 werden wir im Berliner Bezirk Lichtenberg den ersten Spatenstich für ein Studentenapartmenthaus setzen, dem viele weitere in den nächsten Jahren folgen sollen. Wir haben uns vorgenommen, bis 2020 insgesamt 2.500 Apartments und 300 Wohngemeinschaftsplätze schlüsselfertig neu zu errichten und am Markt für studentisches Wohnen anzubieten.

Wir sehen gute Marktchancen bei kleineren, preisgünstigen Wohnungen für Studenten mit eher schmalen Budgets und leisten zugleich einen Beitrag für die Zukunftsfähigkeit Berlins.

Die **berlinovo** steht für intelligente und innovative Lösungen zu einem guten Preis.

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

Silke Andresen-Kienz  
Kaufmännische Geschäftsführerin





# WAN DEL

Wir investieren gezielt in Berliner Immobilienprojekte und sind maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnangeboten beteiligt. Als Anbieter von möblierten Apartments sind wir Marktführer in Berlin und Deutschland.

# Wachstum fördern, Werte schaffen

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**) ist ein modernes landeseigenes Immobilienunternehmen. Als versierter Immobilien-dienstleister managen wir eigene Bestände, verwalten Fonds und entwickeln zukunftsweisende Immobilienkonzepte. Darüber hinaus bieten wir das komplette Asset- und Propertymanagement für Wohn- und Gewerbeimmobilien und blicken dabei auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück.

Im Mittelpunkt unserer Bemühungen steht die Wertstabilisierung und -steigerung der von uns verwalteten Immobilien. Derzeit bewirtschaften wir den Bestand von 28 geschlossenen Immobilienfonds, von denen 24 mehrheitlich dem Land Berlin gehören. Diese Rückkauffonds umfassen etwa 395 Einzelobjekte mit rund 26.700 Mieteinheiten bei einer vermietbaren Fläche von ca. 3,34 Mio. m<sup>2</sup> und einer jährlichen Sollmiete von über 323 Mio. €. Unsere 342 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verantworten damit ein vielfältiges und anspruchsvolles Portfolio, dessen Gesamtwert sich deutschlandweit auf rund 3,3 Mrd. € beläuft.

Im Berichtszeitraum haben positive Rahmenbedingungen unseren geschäftlichen Erfolg begünstigt: die robuste Verfassung der deutschen Wirtschaft, das Niedrigzinsumfeld mit sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, die Attraktivität von Wohnungen in Ballungsgebieten, von der besonders unser Berliner Bestand profitierte, sowie die steigende Nachfrage nach flexiblem Wohnraum für Arbeitspendler, Berufseinsteiger, Studenten und Freiberufler. Insgesamt hat der **berlinovo**-Konzern einen Jahresüberschuss von 76,6 Mio. € erzielt. Damit liegt das Ergebnis 31,9 Mio. € über dem des Vorjahrs – und hat unsere Erwartungen deutlich übertroffen. Hierzu haben vor allem die Ergebnisabführungen unserer Tochtergesellschaften von insgesamt 68,3 Mio. € (im Vorjahr 52,7 Mio. €) beigetragen.

Auch die strukturelle Verschlinkung unseres Immobilienportfolios zeigt deutliche Effekte. Die Übertragung der Objekte aus dem 2014 abgeschlossenen Verkauf von Wohnungsportfolios außerhalb Berlins mit rund 13.100 Wohneinheiten konnte 2015 weitgehend abgeschlossen werden. Im Jahr 2015 sind insgesamt 39 weitere Inlandsobjekte des Gewerbeportfolios mit einem Erlös von insgesamt rund 119,5 Mio. € verkauft worden. Die Veräußerungserlöse aller gewerblichen Objekte lagen 2015 um 13,3 Mio. € über den Verkehrswerten von insgesamt etwa 106,2 Mio. €. Trotz dieser verkaufsbedingten Abgänge konnten wir das Bewirtschaftungsergebnis unseres Bestands nach Zinsen auf 167,4 Mio. € erneut leicht steigern.

Die Verschuldung unserer Immobilien wurde weiter gesenkt. Der Verschuldungsgrad des Portfolios, der sogenannte Loan to Value, liegt heute bei 77%. Der Wert ist deshalb so erfreulich, weil wir noch 2010 bei 128% lagen und erst 2012 die 100% erreicht haben.

Ausreichend Wohnraum zu stabilen Preisen bereitzustellen, gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Gegenwart, gerade in einer prosperierenden Stadt wie Berlin. Als ein führendes Immobilienunternehmen des Landes Berlin stellen wir uns diesem Auftrag mit voller Konzentration. Wir setzen uns für bezahlbare Mieten ein, damit die berlin-typische Durchmischung aufrechterhalten wird.

Unser Angebot umfasst Wohnungen und möblierte Apartments für Singles, Studenten, Senioren, Paare und Familien. Dabei wollen wir für unsere Mieter fairer Partner und kompetenter Dienstleister sein. Die Objekte sind bei geringer Fluktuation fast vollständig vermietet. Gleichzeitig bieten wir ein vielfältiges Spektrum an Büroflächen, die eine im bundesweiten Vergleich sehr niedrige Leerstandsquote bezogen auf die Miete von 2,4 Prozent aufweisen.

Künftig werden wir uns noch stärker in Berlin engagieren. Nach dem Verkauf des Phönix-Portfolios 2014/15 liegen jetzt rund 82% der Wohnmietflächen der von uns betreuten Fonds in der Hauptstadt. Die aktuelle Marktsituation mit einer hohen Nachfrage nach Investments und steigenden Immobilienkaufpreisen in Verbindung mit dem Anstieg der Mieten in Berlin begünstigt die Entwicklung der Verkehrswerte der Segmente Wohnen (+5,5%) und Apartments (+42,2%). Bei den Apartments, die sich ausschließlich in Berlin befinden, kommen steigende Auslastungszahlen sowie der Abschluss umfangreicher werterhöhender Investitionsmaßnahmen 2015 (vermietungsorientierte und langfristige Investitionskosten von rund 13,6 Mio. €) als Ursachen für die Wertsteigerung hinzu.



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

Regionalisierung bedeutet für uns vor allem Zukunftssicherung. Investitionen in die nachhaltige Qualität der Bestände sorgen für stabile Portfolioerträge aus Wohn-, Büro- und Spezialimmobilien. Damit werden Werte geschaffen und für die Ziele der Politik des Landes Berlin nutzbar gemacht.

# Die Eckpfeiler unseres Erfolgs

Die **berlinovo** verfügt als großer Immobiliendienstleister mit Sitz in Berlin über hohe regionale Kompetenz. Als landeseigenes Unternehmen investieren wir gezielt in die Qualität unserer Bestände und sichern so stabile Erträge in unserem facettenreichen Portfolio.

Das nach Nutzungsarten weit diversifizierte Portfolio besteht neben Mietwohnanlagen und Apartments aus Gewerbeimmobilien aller Nutzungsarten von Büro-, Handels- und Spezialobjekten. Wir halten deutschlandweit Immobilien in allen Lagen, Segmenten und Größenordnungen zur Vermietung bereit und bieten so Gelegenheit für jede Geschäftsidee. Unsere Kernkompetenzen liegen im Asset-, Property- und Fondsmanagement.

Im **Assetmanagement** fokussieren wir auf strategische Performance. Unsere Assetmanager entwickeln und realisieren maßgeschneiderte Portfolio- und Investmentstrategien, spüren Wertsteigerungspotenziale auf und sorgen für die Umsetzung notwendiger Exitstrategien.

Das **Propertymanagement** von **berlinovo** bietet ein umfassendes Spektrum an maßgeschneiderten Lösungen für die nachhaltige Steigerung und den Erhalt der uns anvertrauten Werte. Unsere Propertyteams führen jedes Objekt als eigenständiges Profitcenter und sorgen so für nachhaltige Renditemaximierung.

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

Unsere Kunden – Mieter und Geschäftspartner – können mit einem verlässlichen Partner und einem Team aus bewährten und flexiblen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern rechnen, die leistungs- und zukunftsorientiert für jede immobilienwirtschaftliche Frage eine kreative Lösung finden.

**Kompetenz, Fairness und Standortkonzentration sind unsere Stärken.**



# Impulse für die wachsende Stadt

Berlin wächst. Die Einwohnerzahl erhöht sich jährlich um rund 45.000 Menschen. Doch manche bleiben nur auf Zeit. Mit den Neuberlinern, die beruflich oder zum Studieren in die Stadt kommen, ändern sich die Anforderungen an das Wohnangebot. Praktikable, flexible Lösungen sind gefragt.

Mit rund 7.000 voll ausgestatteten Apartments im gesamten Stadtgebiet ist **berlinovo** der mit Abstand größte Anbieter für möbliertes Wohnen auf Zeit in Berlin. Das Angebot variiert in Ausstattung und Preis für Kunden aus ganz Deutschland, Europa und Übersee sowie für junge Menschen, Studierende und Azubis. Die Auslastung der Apartments liegt mit 93 % bei einem neuen Höchststand.

Günstige Wohnangebote für junge Menschen sind uns besonders wichtig, denn den jungen Menschen gehört die Zukunft. Berlin ist eine Stadt der Bildung, der Universitäten. Deshalb investieren wir in unser Konzept 2.500, ein umfangreiches Wohnprojekt, das auf die Bedürfnisse von Studierenden mit schmalen

Budget zugeschnitten ist. Bis 2020 sollen insgesamt 2.500 Studentenapartments mit einer durchschnittlichen Größe von 27 m<sup>2</sup> (16 m<sup>2</sup> Nutzfläche) sowie 300 Wohngemeinschaftsplätze entstehen. Im Frühsommer 2016 wird der Baustart für ein Studentenapartmenthaus in Berlin-Lichtenberg erfolgen; zwei weitere Standorte sind bereits konkret festgelegt.

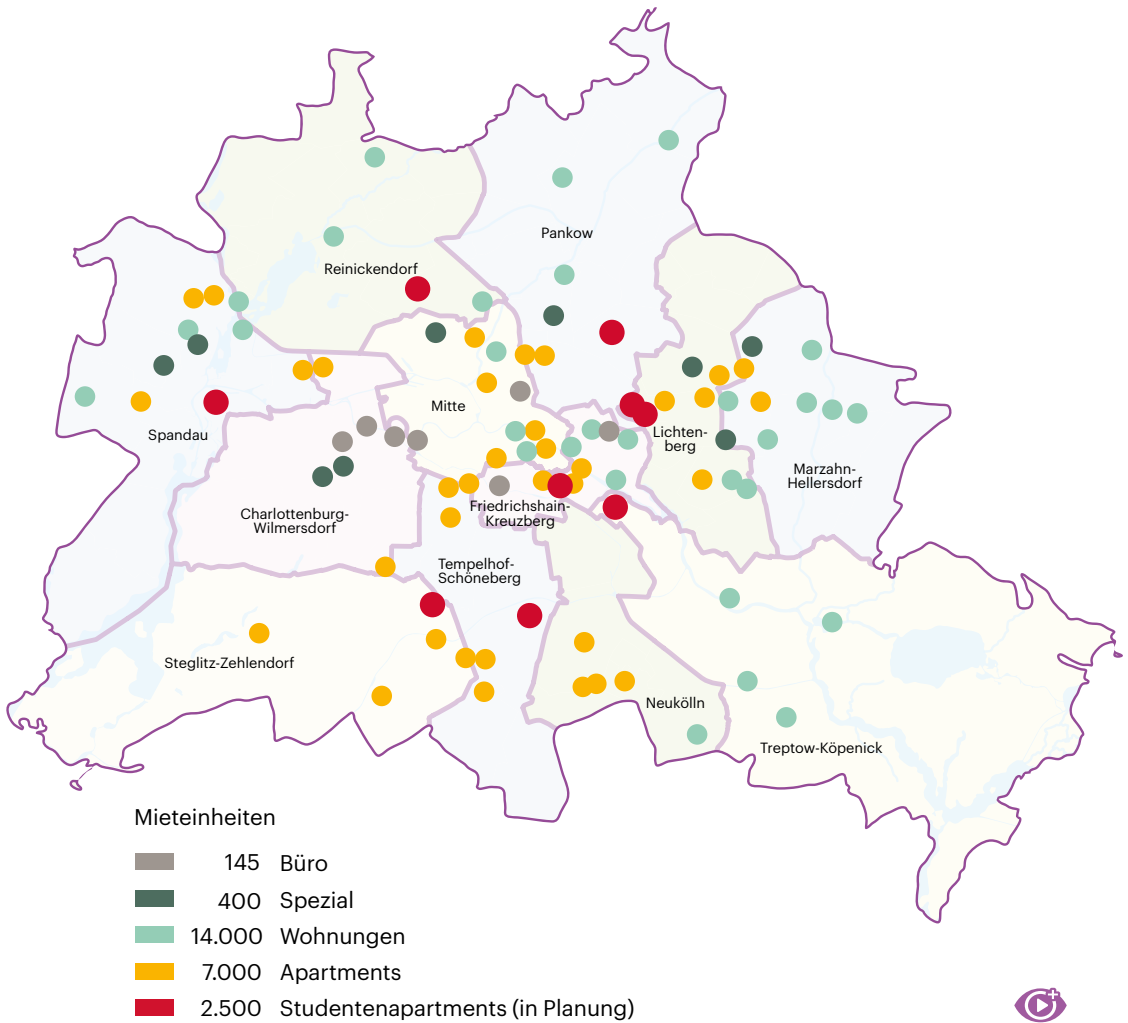
Durch eine kostengünstige modulare Bauweise, hohe Flächeneffizienz, intelligente Möblierung und insbesondere durch ein effizientes Betreibermodell werden wir eine Bruttowarmmiete anbieten, die für die Zielgruppe attraktiv ist und damit nachhaltig die Vermietung der neuen Objekte sichert. Wir beweisen damit Mut zu einer Microbauweise, die steigende Grundstückspreise in Ballungsgebieten und hohe gesetzliche Anforderungen an die Bauweise mit dem Bedürfnis nach günstigen Mieten verbindet. Damit leisten wir auch einen wichtigen Beitrag zur Infrastruktur der wachsenden Stadt und ihrer Bildungsressourcen.



▲ Architektorentwurf Studentenapartments



Die Segmente der **berlinovo** in Berlin



# Faire Angebote für alle Wohnansprüche

Die **berlinovo** verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Wohnimmobilien. In vielen Bezirken Berlins – von Mitte bis Marzahn-Hellersdorf, von Neukölln bis Spandau – befinden sich die rund 14.000 **berlinovo**-Wohnungen. Als verlässlicher und kompetenter Dienstleister freuen wir uns über eine hohe Zufriedenheit und geringe Wechselbereitschaft unserer Mieter.

Bei uns stehen Wohnstandard, Service und Miete in einem vernünftigen Verhältnis. Gerade Familien, die über wenig Geld verfügen, finden bei **berlinovo** eine gute und bezahlbare Wohnung. Dabei haben wir auch die Betriebskosten immer im Blick. Wir handeln vorteilhafte Verträge mit Strom-, Wärme- und sonstigen Lieferanten aus, um unsere Mieter zu entlasten.

Offene Kommunikation hat für uns einen hohen Stellenwert. Um noch näher an unseren rund 20.000 Wohnungsmietern zu sein und unseren Anspruch als FAIRMieter zu verwirklichen, haben wir zusätzlich zur 24-Stunden-Hotline vier FAIR-point-Service-Center in Lichtenberg, Marzahn, Pankow und Rudow eingerichtet. Zu diesen FAIR-points werden 2016 drei weitere hinzukommen.

Informationen und Unterhaltsames rund ums Wohnen bei **berlinovo** bietet unser digitales Mietermagazin DER FAIRBERLINER. Hier werden auch Serviceangebote vorgestellt, etwa die kostenlosen WLAN-Hotspots oder der bundesweit einmalige Service, online die Betriebskostenabrechnung einzusehen.

Um die relativ neue Marke **berlinovo** bekannt zu machen und um neue Mieter zu gewinnen, präsentiert sich **berlinovo** im Stadtbild. Mit frischen Kampagnenmotiven haben wir unübersehbare Akzente gesetzt und unsere Botschaften prominent in der lokalen Öffentlichkeit platziert: Verlässlichkeit, Fairness und Orientierung an den Bedürfnissen der Menschen.



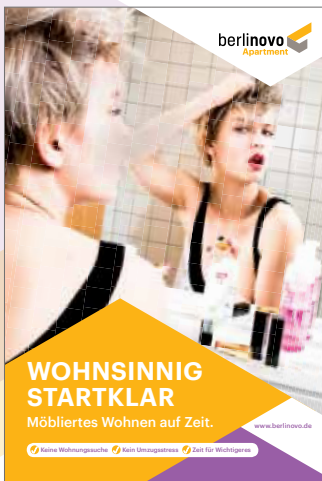




▲ Mietermagazin der **berlinovo**



▲ Motive City-Light-Poster



▲ Kampagne **berlinovo** Apartment



# Unsere Mitarbeiter – das Herz von **berlinovo**

Die **berlinovo** verfügt über ein hervorragend eingespieltes Team, das kompetent und engagiert für den gemeinsamen Erfolg arbeitet. Zum 31. Dezember 2015 waren 342 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit bei uns beschäftigt.

Als Arbeitgeber ist es unser Ziel, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern attraktive Arbeitsplätze, Weiterbildungsmöglichkeiten und Karriereperspektiven zu bieten. Erfolgreiche Entwicklungs- und Förderprogramme dienen der Verbesserung der Kommunikation und der Entwicklung des Führungskräftenachwuchses aus der eigenen Mitarbeiterschaft. Formalisierte Mitarbeitergespräche haben die Intensivierung des fachlichen und persönlichen Austauschs zwischen Führungskraft und Mitarbeiter zum Ziel. Auch unsere moderne IT-Landschaft soll immer den höchsten Standards der Branche entsprechen.

Unser Ziel der Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen haben wir bereits weitgehend realisiert: **berlinovo** beschäftigte am Jahresende 2015 219 Frauen, was einer Frauenquote von 64 %



entspricht. Künftig sollen die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung noch stärker gefördert werden. Ein besonderer Schwerpunkt wird auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer gelegt.

Die Ausbildung junger Menschen ist für **berlinovo** eine Investition in die Zukunft. Zu unserem Team gehören zurzeit neun Azubis mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann beziehungsweise Bachelor für Immobilienwirtschaft.

Die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt uns besonders am Herzen: **berlinovo** fördert das unternehmenseigene Gesundheitsprojekt **aktinovo** mit diversen Maßnahmen rund um die Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung.



# Wir übernehmen soziale Verantwortung

Soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg sind für **berlinovo** auf das Engste miteinander verknüpft. Wir setzen wir uns für bezahlbaren Wohnraum ein, damit sich jetzt und auch in Zukunft sozial schwächere Menschen noch ein Wohnen in der Innenstadt leisten können. Dies unterstreichen wir auch mit unserer Vermietungscharta 2016/17, mit der wir uns den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt Berlin stellen.

Insbesondere Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen profitieren von unserem breiten Wohnungsangebot. Auszubildende und Studenten finden bei uns preisgünstigen Wohnraum. Auch der demografische Wandel schlägt sich in unserem Angebot nieder: An drei Standorten in Berlin stellen wir altersgerechte Wohnungen für Senioren bereit.

Außerdem bietet **berlinovo** seit Langem Wohnraum für soziale Zwecke an. Hierzu gehört insbesondere die Vermietung an soziale Träger zur Unterbringung von Obdachlosen, Demenzkranken und ehemaligen Suchtkranken sowie Asylbewerbern. Zudem wird **berlinovo** sich an einer Gesellschaft des Landes Berlin zum Bau von Flüchtlingsunterkünften beteiligen.

Unser Herz schlägt auch für Kinder: Ab 2016 wird **berlinovo** im Rahmen von Diesterweg-Stipendien Berliner Familien bei der Bildung und Förderung ihrer Kinder unterstützen. Um Kids eine sinnvolle Freizeitgestaltung zu ermöglichen, sponsert **berlinovo** die Bambini-Laufserie des SCC, die 2015 mehr als 4.500 Kinder bis zum Alter von zehn Jahren für den Laufsport begeistern konnte. Außerdem sind wir Jugendpartner der Basketballer von ALBA Berlin und unterstützen deren Schul-AGs in den Berliner Kiezen.





# FAIR NESS

Für unsere Mieter im Bereich Wohnen sind wir ein fairer Partner – als landeseigenes Unternehmen werden wir unserer sozialen Aufgabe gerecht. Darüber hinaus engagieren wir uns im Nachwuchssport – damit Berlin nicht nur fair, sondern auch fit bleibt.



# KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

für die Zeit vom  
1. Januar bis 31. Dezember 2015  
(Auszug)



# Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015  
bis zum 31. Dezember 2015

## 1. Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

### Geschäftsmodell

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo**“) ist eine 100%ige Beteiligung des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements. Sie bewirtschaftet derzeit im Wesentlichen den Immobilienbestand von 28 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 24 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. An diesen sog. Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,5%.

Das Immobilienportfolio der Rückkauffonds umfasst am 31. Dezember 2015 eine vermietbare Fläche von rund 3,34 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 395 Einzelobjekte mit rund 26.700 Mieteinheiten und einer jährlichen Sollmiete von über 323 Mio. € (Vorjahr 340 Mio. €). Darin enthalten sind Wohn-, Handels-, Büro- und Spezialimmobilien mit rund 17.800 Wohnungen, 6.600 möblierte Apartments und 2.300 Gewerbeeinheiten.

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

Der von **berlinovo** bewirtschaftete Immobilienbestand der Fonds ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert. **berlinovo** verfolgt die Strategie,

das Immobilienengagement in Zukunft verstärkt auf Berlin und cashflowstarke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessiv Verkäufe ausländischer sowie ausgewählter inländischer Immobilien. Nach dem Verkauf des außerhalb Berlins gelegenen Wohnportfolios („Phönix-Portfolio“) in 2014 erfolgten in 2015 weitere Verkäufe mit dem Ziel der Homogenisierung des Bestandes und der Reduzierung von Betreiberisiken.

Daneben wickelt **berlinovo** für ihre Tochtergesellschaften LPFV und IBG die mit den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse ab, die aus der Risikoübernahme des Landes Berlin hinsichtlich in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den von ihr aufgelegten Fonds resultieren.

Neben den bereits in der Bewirtschaftung befindlichen Immobilien plant **berlinovo** die Errichtung und Bewirtschaftung von Studentenapartments in Berlin. Baubeginn für das erste studentische Wohnprojekt ist für 2016 vorgesehen.

### Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2015 umfasste der **berlinovo**-Konzern neben der Berlinovo GmbH die folgenden Gesellschaften (alle mit Sitz in Berlin):



- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (BAVARIA)
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)

Die BGG wurde bis zum 31. Dezember 2014 wegen ihrer bisher untergeordneten Bedeutung für den Konzern nicht konsolidiert. Anfang des Jahres wurde beschlossen, das Neugeschäft „Studentisches Wohnen“ in der BGG zu bündeln. Daher wurde sie zum 1. Januar 2015 in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

Folgende Gesellschaften wurden mit Wirkung zum 1. Januar 2015 verschmolzen:

- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin (Bavaria PE) auf die Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (BAVARIA)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L. (BIH GEG) auf **berlinovo**

Neben diesen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält **berlinovo** mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 128 (im Vorjahr 139) Gesellschaften.

An 104 (im Vorjahr 113) Fonds- und deren Objektgesellschaften sind Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 94 (Vorjahr 100) Gesellschaften die 24 Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2015 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 99,5 % beteiligt ist. Eine Einbeziehung in den **berlinovo**-Konzernabschluss erfolgt nicht, da die Anteilsmehrheiten an diesen Gesellschaften nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Konzerns stehen, sondern treuhänderisch für das Land Berlin gehalten werden.

Daneben sind die in den **berlinovo**-Konzern einbezogenen Gesellschaften an 24 (Vorjahr 26) Komplementärgesellschaften sowie zur Abwicklung vorgesehenen Gesellschaften beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

### Geschäftstätigkeit

In der aus dem BIH-Konzern hervorgegangenen **berlinovo** werden die in der Vergangenheit von verschiedenen Konzerngesellschaften ausgeführten Tätigkeiten, im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management, effektiv zusammengefasst.

Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie die Aufgaben ihrer mittlerweile überwiegend nicht mehr operativ tätigen Tochtergesellschaften. Zwischen **berlinovo** und den Gesellschaften Berlinovo Apartment, LPFV, IBV, IBG und BAVARIA bestehen Gewinnabführungsverträge.

Im Fokus von **berlinovo** steht zum einen die Wertstabilisierung und -steigerung des verwalteten Immobilienbestands. Sie bewirtschaftet und managt derzeit, neben dem Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds, den Bestand von weiteren vier geschlossenen Immobilienfonds sowie sonstiger Eigentümer. Sie erbringt dabei ein breites Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der bundesweit rund 26.700 Mieteinheiten erfolgt durch ein auf Assetklassen spezialisiertes Asset- und Propertymanagement (einschließlich Vermietung und WEG-Verwaltung). Darüber hinaus erfolgt aufgrund der strategischen Ausrichtung die sukzessive Abwicklung von Immobilienverkäufen. Daneben sind die Umsetzung und effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Realisierung wertsteigernder Investitionen in den Zielbestand der Rückkauffonds von hoher Bedeutung.

**berlinovo** hat auch die wesentlichen operativen Aufgaben ihrer Tochtergesellschaft **IBV** als Dienstleisterin für geschlossene Immobilienfonds übernommen. Mittels fondsbezogen organisierter

Teams nimmt sie die Fondsgeschäftsführung wahr und betreut die verbliebenen Zeichner. Per 31. Dezember 2015 betreut sie 28 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,6 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3,2 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2015 werden rd. 76.130 Zeichnungen von rd. 6.208 Zeichnern betreut. Von diesen sind 585 an Rückkauf- und 5.623 an Drittfonds beteiligt.

Die Berlinovo Apartment bewirtschaftet vor allem rund 6.600 in Berlin gelegene möblierte Apartments verschiedener Kategorien. Die Objekte werden im Rahmen langfristiger Generalmietverträge überwiegend von diversen Fondsgesellschaften gemietet. Die Gesellschaft ist in diesem Zusammenhang durch einen Freistellungsvertrag mit der IBG von sämtlichen Risiken aus den bis zum 31. Dezember 2000 geschlossenen Generalmietverträgen freigestellt.

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

Die **LPFV** ist Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der nunmehr von **berlinovo** verwalteten Fonds und deren Immobilien. Sie hat diese Risiken im Jahr 2000 von der IBG bzw. deren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften mit schuldrechtlicher Wirkung ohne Berührung des Außenverhältnisses übernommen. Sie weist in ihrer Bilanz Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin aus, die aus der Erfüllung der unterschiedlichen Garantieverpflichtungen gegenüber den Fondsgesellschaften resultieren. Diese Ausgleichsansprüche werden durch laufende Ausschüttungen der Rückkauffonds, die der LPFV vom Land abgetreten wurden, erfüllt.

Die **BAVARIA** wickelt das ihr verbliebene Gewährleistungsvolumen aus ehemaligen Bauträger-, Immobilienentwicklungs- bzw. Generalübernehmer-Aktivitäten ab. Zum 31. Dezember 2015 liegt

das Gewährleistungsrisiko bei ca. 13,3 Mio. € (im Vorjahr 14,1 Mio. €).

## Rechtsbeziehungen zum Land Berlin

Die Aktivitäten von **berlinovo** sowie ihre Beziehungen zum Land Berlin sind stark von den Folgen des in der Vergangenheit erfolgten Vertriebs von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds durch die Bankgesellschaft Berlin geprägt. Hieraus resultierten erhebliche Verpflichtungen des Landes aus Miet-, Kredit- und anderen Garantiezusagen.

**berlinovo** und ihre Tochtergesellschaften übernahmen von den Beteiligten die Bewirtschaftung der Fondsimmobilien, die Verwaltung der Fonds, den Rückkauf der Anteile sowie die Abwicklung der Garantien für das Land Berlin. Bis Ende 2012 schirmte das Land Berlin den Konzern durch eine sogenannte Erfüllungsübernahme nach den Regeln der Detailvereinbarung vom 16. April 2002 („DetV“) ab.

Diese unmittelbare Übernahme der Risiken durch das Land wurde mit der am 20. Dezember 2012 abgeschlossenen „Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo-Gruppe**“ („**Neuordnungsvereinbarung**“) aufgehoben. Damit wurde die Gruppe in die wirtschaftliche Selbstständigkeit überführt. Das Land Berlin leistete eine Einmalzahlung und trat sämtliche bestehenden und zukünftigen Ansprüche auf laufende Ausschüttungen aus den im Rahmen verschiedener Programme sukzessive erworbenen Fondsanteilen an die LPFV ab.

Die Neuordnungsvereinbarung ermöglicht **berlinovo**, die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit den übernommenen Risiken und Garantien selbstständig zu strukturieren und abzuwickeln und sich auf die Bewirtschaftung und Optimierung des Immobilienportfolios der Fondsgesellschaften zu fokussieren.

Die Finanzierung der Garantieverpflichtungen erfolgt weiterhin über die Tochtergesellschaft LPFV, der die Ausschüttungsansprüche aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen zustehen. Sie ist



im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung gegen Insolvenzrisiken abgesichert. Diese Absicherung umfasst die Gewährleistung einer bestimmten Mindestliquidität sowie die Absicherung von Verpflichtungen aus Garantiezusagen gegenüber Fondsgesellschaften. Im Gegenzug ist die LPFV verpflichtet, im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass eine Inanspruchnahme des Landes aus bestehenden Garantien für Kreditverhältnisse aus der Finanzierung der Fondsgesellschaften vermieden wird. **berlinovo** hat die LPFV hierbei zu unterstützen.

### Strategische Ziele

**berlinovo** verfolgt konsequent die Ausrichtung des Immobilienportfolios der Rückkauffonds. Damit verbunden ist einerseits der Rückzug aus dem Ausland und aus Regionen mit schwacher Entwicklungsperspektive sowie aus stärker risikobehafteten Assetklassen. Andererseits sollen gezielte Reinvestitionen – mit dem derzeitigen Fokus auf Wohnimmobilien – in den prosperierenden Standort Berlin erfolgen. Damit einhergehend treibt **berlinovo** auch die Bestandsoptimierung bei Gewerbeimmobilien voran, bei denen vor allem Büro-, Handels- und

langfristig vermietete Hotelimmobilien in wertstabilen Städten und Regionen zur Cashflow-Stabilisierung beitragen sollen.

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

Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt bei gleichzeitig steigenden Studierendenzahlen plant **berlinovo**, auch unter Berücksichtigung des großen Erfahrungsschatzes der Berlinovo Apartment, sich im Segment „Studentisches Wohnen“ zu positionieren. Neben der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios der Rückkauffonds soll bis 2020 die Entwicklung und Errichtung von bis zu 2.800 Studentenapartments erfolgen.

## 2. Wirtschaftsbericht

### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft zeichnete sich im Jahr 2015 durch ein stabiles Preisniveau, einen hohen Beschäftigungsstand und ein angemessenes Wirtschaftswachstum aus. Die Ausfuhren deutscher Produkte stiegen durch den niedrigen Euro-Wechselkurs, die Einfuhren schwächten sich etwas ab. Wichtigste Triebfeder blieb der private Konsum. Dank der positiven Entwicklung des real(en) verfügbaren Einkommens (vor allem infolge zusätzlicher Transferleistungen) und des drastischen Rückgangs der Rohölnotierungen, der bei Kraftstoffen und Heizöl ohne große Verzögerungen an die Verbraucher weitergegeben wurde, befindet sich die Anschaffungsneigung der Verbraucher auf hohem Niveau. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Inflationsrate um lediglich 0,3 % gestiegen, obwohl der private Konsum einen vergleichsweise stärkeren Anstieg verzeichnete. Die Arbeitslosenquote lag bei 6,1 % und nahm im Vergleich zu 2014 um 0,3 Prozentpunkte ab. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt stieg im Vorjahresvergleich um 1,7 %.

### Branchenbezogenes Umfeld – Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Eine ungebrochen hohe Immobiliennachfrage lässt die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien weiter steigen. Der perspektivische Mangel an Anlagealternativen im anhaltenden Niedrigzinsumfeld mit sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten führte 2015 zu einem fortwährenden Preis- und Nachfrageanstieg. Der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt hat den Rekord aus dem Jahr 2007 übertroffen und markiert einen neuen Transaktionsrekord. So ist 2015 das gewerbliche Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge angestiegen auf nunmehr 55,1 Mrd. €, ein Plus von rund 40,0 % gegenüber 2014.

Der Anlagebedarf von Kapitalsammelstellen wie bspw. Pensionsfonds steigt weltweit weiter an, sodass von Marktteilnehmern für 2016 kein wesentliches Abflauen der Nachfrage nach Immobilieninvestments erwartet wird. Vor dem Hintergrund

des deutlichen Preisanstiegs für hochwertige und langfristig vermietete Objekte in den Metropolen suchen immer mehr Investoren nach Alternativen. Dabei stehen vor allem Büro- und Handelsimmobilien in B-Städten im Fokus; Logistik- und Pflegeimmobilien sowie Studentenwohnanlagen rücken aus ihren Nischen.

### Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten und Metropolen bewegt sich auf konstant hohem Niveau, einhergehend mit Steigerungen der Miet- und Kaufpreise sowie zunehmender Flächenknappheit. Strukturschwache und ländliche Regionen verzeichnen demgegenüber eine rückläufige Entwicklung. Im Jahr 2015 wurden deutschlandweit Wohnportfolios ab 50 Wohneinheiten mit einem Volumen von rund 23,3 Mrd. € gehandelt. Das Vorjahresergebnis wurde um 9,9 Mrd. € übertroffen. Die regionalen Schwerpunkte waren nach wie vor Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main.

In Berlin stiegen die Neuvertragsmieten um durchschnittlich 5,0 % und erreichten rund 9,05 €/m<sup>2</sup>. Der teuerste Bezirk blieb Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Monatsmiete von 11,00 €/m<sup>2</sup> im mittleren Marktsegment. Die geringsten Mieten wurden in Marzahn-Hellersdorf mit durchschnittlich 6,10 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die größte Mietpreisspanne wies Berlin-Mitte auf (7,15 €/m<sup>2</sup> bis 16,55 €/m<sup>2</sup>). Der Wohnungsneubau in Berlin hat 2015 deutlich an Schwung gewonnen. So gab es 2015 insgesamt 226 Projekte mit mehr als 17.600 Wohnungen, die sich im Bau oder in der konkreten Planung befanden. Der prognostizierte Zuwachs an Einwohnern, auch im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen, wird den Bedarf an Wohnraum in Berlin weiter erhöhen. Seit dem 1. Juni 2015 gilt für Berlin stadtweit die Mietpreisbremse, wonach Mieterhöhungen auf maximal 10 % über der marktüblichen Miete begrenzt sind.

## Apartments

Die gesellschaftlichen Entwicklungstrends führen zu einer steigenden Nachfrage nach kleinteiligem Wohnraum durch Arbeitspendler, Berufseinsteiger, Studenten und Freiberufler. Mit Apartments positioniert sich derzeit eine Wohnform, die zielgruppenorientiert auf die Nachfrage reagiert. Vorherrschend sind dabei vor allem vollmöblierte Einzelapartments mit Größen zwischen 16 und 25 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Auslastung der rund 20.000 Mikroapartments in Deutschland beträgt rund 77,0 %; in Berlin liegt diese mit 78,0 % marginal über dem Bundesdurchschnitt.

Berlin gehört aus Sicht von Investoren und Projektentwicklern mit einem attraktiven Chancen-Risiko-Profil zu den vielversprechenden Standorten in Deutschland. Dies wirkt sich in steigender Kaufnachfrage bei gleichzeitigem Preisanstieg aus. Hinzu kommt die Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes, die sich auf das Apartmentangebot in Berlin auswirkt. Die Folge sind sinkende Leerstandsquoten und steigende Mieten.

## Büroimmobilien

Im abgelaufenen Jahr zeigten sich am Büromarkt signifikante Zeichen einer auf Expansion ausgerichteten Entwicklung bei Büronutzern. Der Vermietungsmarkt verzeichnete 2015 gegenüber dem Vorjahr eine Verbesserung und erreichte in den Top-7-Städten mit einer aggregierten Leerstandsquote von 6,4 % einen neuerlichen Tiefstand. Überdurchschnittlich zurückgegangen sind die Leerstände in Düsseldorf und Berlin. Bei der Nachfrage nach Investments haben sich Büroimmobilien wieder auf den ersten Platz der gewerblichen Anlageklassen geschoben. Das Investitionsvolumen 2015 betrug rund 23,0 Mrd. € und machte ca. 41,7 % des Gesamtvolumens gewerblicher Immobilieninvestments aus.

## Handelsimmobilien

Nach dem hohen Vermietungsergebnis 2014 verzeichnete das Handelssegment 2015 eine leicht rückläufige Entwicklung mit rund 524.700 m<sup>2</sup> Neuvermietungen in Deutschland. In der Städtebetrach-

tung führt Berlin unangefochten mit 48.400 m<sup>2</sup>, gefolgt von Hamburg und Köln. In den ersten beiden Quartalen standen Großflächen im Fokus der Einzelhändler. Der Großteil der Anmietungen erfolgte durch die Textilbranche mit Young-Fashion-Anbietern und Textildiscountern. Seit dem dritten Quartal zeichnet sich eine höhere Nachfrage für Flächen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> ab. Neben der starken Textilbranche (Flächenanteil 37,0 %) baute die Gastronomie-/Foodbranche ihren Anteil kontinuierlich auf über 22,0 % aus.

Im Transaktionsbereich konnte die hohe Nachfrage gehalten werden. Die meisten Ankäufe erfolgten dabei durch institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland, deren Fokus insbesondere auf großvolumigen Assets oder Portfolios lag. So konnten die Einkaufszentren trotz zahlreicher Portfolio-transaktionen im Fachmarktsegment erneut den Spitzenplatz bei deutschen Einzelhandelsinvestments belegen. Das gesamte Investitionsvolumen lag bei 17,0 Mrd. €. Dabei erfolgten insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2015 vermehrt Transaktionen von Objekten außerhalb der Top-7-Städte.

## Spezialimmobilien

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

Der deutsche **Lager- und Logistikflächenmarkt** entwickelte sich 2015 besser als je zuvor. Mit einem umgesetzten Vermietungsvolumen von rund 6,2 Mio. m<sup>2</sup> wurde der 10-Jahresdurchschnitt um 47,0 % übertroffen. Dabei verzeichneten insbesondere Makrolagen außerhalb der großen Ballungszentren deutliche Umsatzzuwächse. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,9 Mrd. € wurde erneut ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Das verfehlte Rekordergebnis 2014 resultiert dabei nicht auf einem rückläufigen Interesse seitens der Anleger, sondern vielmehr aus dem zu geringen Angebot an hochwertigen Logistikobjekten.

Ähnlich positiv entwickelte sich der **Hotelmarkt** in Deutschland. Die Zahl der Übernachtungen hat sich



2014 um 3,0 % auf 424 Mio. gesteigert, die Hotelauslastung stieg landesweit um 2,5 % auf knapp 69,0 %. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 1,3 %, wodurch es zu einem deutlichen Zuwachs des Ertrages pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) von 3,8 % kam. Angetrieben von den positiven Rahmenbedingungen des Hotel-, Kapital- und Transaktionsmarktes ist aktuell eine Vielzahl an Hotelprojekten in der Planung bzw. in der Realisierung. Es ist folglich davon auszugehen, dass es an einigen Standorten in den nächsten Jahren zu einer Verschärfung des Wettbewerbs zu Lasten nicht mehr zeitgemäßer Objekte kommen wird. Mit einem Investitionsvolumen von rund 4,4 Mrd. € wurde das Ergebnis des Jahres 2014 weit übertroffen. Neben institutionellen Investoren und Eigennutzern waren auch Privatanleger auf der Käuferseite aktiv; knapp die Hälfte des investierten Kapitals stammte von ausländischen Investoren. Fokus der Aktivitäten lag auf den Top-Standorten Berlin, Hamburg, München und Frankfurt.

Aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung in Deutschland stellen **Senioren- und Pflegeimmobilien** ein attraktives Investitionssegment dar. Mit einer steigenden Anzahl an pflegebedürftigen Menschen wird auch die Nachfrage nach Pflegeplätzen in den kommenden Jahren wachsen. Bis 2030 prognostizieren aktuelle Hochrechnungen

einen zusätzlichen Bedarf an 620.000 Pflegeplätzen, was einem Investitionspotenzial von rund 54 Mrd. € entspricht. Renditen für Pflegeheime zwischen 5,6 % und 7,0 % führen zu steigender Nachfrage der Investoren. Im Fokus der Investoren stehen dabei häufig langfristig verpachtete Objekte mit moderner, hochwertiger Ausstattung und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten an guten Standorten.

## Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Qualität und der Erfolg der von **berlinovo** erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst unmittelbar in den Ergebnissen der Fonds- und Objektgesellschaften nieder. Deren Ergebnisse beeinflussen maßgeblich die finanzielle Ausstattung des Konzerns, da die Ausschüttungen der Fondsgesellschaften dem **berlinovo-Konzern** zustehen und seine wesentliche Finanzierungsquelle darstellen.

Auf das Jahresergebnis von **berlinovo** wirken sich die Ergebnisse der Fonds jedoch nur mittelbar über die von Konzerngesellschaften gehaltenen Beteiligungen aus. Vor allem die Tochtergesellschaften IBG und IBV halten Anteile an den Fondsgesellschaften. Den Fonds geschuldete Garantieleistungen beeinflussen das Konzernergebnis dagegen nicht, da in gleicher Höhe Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin aktiviert werden. Diese Ansprüche werden durch die an **berlinovo** abgetretenen zukünftigen Fondsausschüttungen beglichen. Auch negative Bewirtschaftungsergebnisse von Konzerngesellschaften aus generalangemieteten, garantiebehafteten Objekten werden auf diese Weise neutralisiert. Diese Abschirmung ist, abgesehen von einer Insolvenz- sowie Liquiditätsabsicherung, grundsätzlich auf den Betrag beschränkt, den **berlinovo** bei Abschluss der Neuordnungsvereinbarung für die Erfüllung von Garantieverpflichtungen

bereits erhalten hat sowie aus den zukünftigen Fondsausschüttungen erhalten wird.

Dass **berlinovo** durch eine effektive Bewirtschaftung der garantiebehafteten Immobilien dazu beiträgt, die aus Garantieverpflichtungen zu erbringenden Leistungen zu reduzieren, lässt sich an den folgenden **Leistungsindikatoren** erkennen:

## Vermietung

Auch in 2015 wurde ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement betrieben und zudem der Verkauf von Leerstandsobjekten forciert. Somit konnte **berlinovo** die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil halten und die Leerstandsmietenquote über alle Immobilienklassen weiter senken.

Entwicklung der Leerstandsmietenquote	2015	2014 <sup>1</sup>
	%	%
Wohnen	4,1	5,7
Apartment	12,7	16,7
Spezial	2,0	2,8
Büro	2,4	2,3
Handel	6,2	6,5
<b>Gesamt</b>	<b>4,9</b>	<b>6,1</b>

<sup>1</sup> Vorjahresquoten sind aufgrund von 2 Umgliederungen zwischen den Kategorien Wohnen/Apartment/Spezial angepasst

Im Teilportfolio Wohnen konnte die Leerstandsmietenquote von 5,7 % in 2014 auf 4,1 % in 2015 gesenkt werden. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der Wohnimmobilien außerhalb Berlins im Vorjahr (Verkauf der sogenannten Phönix-Bestände). Der ausgewiesene Leerstand in Berlin liegt mit 2,2 % stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

Ebenfalls positiv entwickelte sich der Apartmentbereich, wo die mit rd. 83 % in 2014 bereits hohe Auslastung insbesondere durch eine zielgruppenspezifische Kundenansprache weiter auf 87 % in 2015 gesteigert werden konnte. Neben der hohen Nachfrage von Studenten und Auszubildenden für die Apartmentmarke EasyLiving® trugen die Erneuerung und der Neuabschluss von Kooperationsverträgen mit Unternehmen sowie mit inländischen und ausländischen Universitäten zur positiven Entwicklung des Apartmentsegments bei.

Im Bereich der Gewerbeimmobilien, das die Segmente Büro, Handel und Spezial umfasst, wurde mit einer Vermietungsleistung von insgesamt rund

220 Tm<sup>2</sup> Mietfläche (ca. 17 Mio. € Jahresmiete) ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Schwerpunkt der Vermietungstätigkeit war mit einem Anteil von ca. 80 % die weitere mittel- und langfristige Bindung von Bestandsmietern zu marktüblichen Konditionen. Unterstützt wurde die Mieterpflege durch ein intensives Key-Account-Management, um vor allem den Anteil von überregionalen Handelsfilialisten und marktführenden Unternehmen im Bereich der Spezial- und Betreiberimmobilien auf einem hohen Niveau zu halten. Zudem erfolgte eine Vielzahl von Neuvermietungen (mit einem Anteil von 20 %), was in Verbindung mit den 2015 erfolgten Objektverkäufen zu einer Reduzierung der Leerstandsmietenquote von 4,3 % in 2014 auf 3,8 % in 2015 über alle Gewerbeimmobilien führte. Diesen deutlich positiven Ergebnissen im gewerblichen Vermietungsbereich stehen jedoch auch weiterhin dämpfende Effekte aus nur schwer nachzuvermietenden Objekten, insbesondere im Bereich der Bau- und Gartenmärkte sowie einzelnen großflächigen Handels- sowie Spezial- und Büroimmobilien, gegenüber.

## Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm der **berlinovo** zielt auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte durch geeignete wertschöpfende Maßnahmen sowie die Beseitigung von Instandhaltungsstau ab. Zu den größeren Projekten 2015 zählten die noch laufenden Sanierungen von 26 Seniorenheimen in Auftragsgemeinschaft mit dem Mieter, die Brandschutzsanierung einer Klinik in Dresden sowie die unterdessen abgeschlossene Umstrukturierung und Modernisierung eines Baumarktes in Kassel-Lohfelden. Hinzu kamen im Apartmentsegment eine umfängliche Fassadensanierung und die Ertüchtigung von Apartments zur dauerhaften Wohnnutzung.

Die Aufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 24 Rückkauffonds lagen im Jahr 2015 insgesamt bei rund 15,06 €/m<sup>2</sup> (2014: 16,60 €/m<sup>2</sup>). Daneben wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder diverse Maßnahmen zur Bewirtschaftungsoptimierung eingeleitet, die teilweise zu Kostenerstattungen an die Mieter führen.

Eine wesentliche Maßnahme betraf die Bündelung von Facility-Dienstleistungen für nahezu alle gewerblichen Assetklassen mit dem Ziel der Kostensoptimierung und -transparenz. Im Ergebnis eines bundesweiten Ausschreibungsverfahrens hat **berlinovo** in 2014 sämtliche Leistungen des technischen und infrastrukturellen Facility-Managements für einen 5-Jahreszeitraum an einheitlich einen

Dienstleister vergeben. In 2015 standen der Abschluss der Implementierungsphase und die Überführung in einen reibungsfreien Regelbetrieb im Vordergrund.

Im Ergebnis einer bundesweiten Ausschreibung aller Stromabnahmestellen erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr der Abschluss eines Rahmenvertrages für die Lieferjahre 2016 bis 2018. Daraus werden für die Zukunft erhebliche Einsparungen der Stromgrundkosten erwartet. Im Zuge einer flexibel gestalteten Beschaffung der Strommenge ist mit zusätzlichen Optimierungseffekten zu rechnen. Darüber hinaus trägt diese Maßnahme dazu bei, die Immobilien mit CO<sub>2</sub>-neutralem Grünstrom aus umweltschonenden, skandinavischen Wasserkraftwerken zu versorgen. Durch den Bezug der geplanten Liefermengen sollen rund 14.300 Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung je Lieferjahr erzielt werden. Damit leistet **berlinovo** einen wesentlichen Beitrag zu den Klimaschutzzielen des Landes Berlin.

## Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Die Wertentwicklung des Immobilienbestandes der 24 Rückkauffonds spiegelt den Erfolg der aktiven Bestandsbewirtschaftung und der Umsetzung der Immobilienstrategie wider. Dadurch sowie durch die positive Marktentwicklung in den Segmenten Wohnen und Apartment erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandes zum 31. Dezember 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,1%.

Entwicklung der Verkehrswerte in Mio. €	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Wohnen	1.134,2	1.075,2	59,0	5,5
Apartment	180,0	126,6	53,4	42,2
Spezial	988,4	1.012,6	-24,2	-2,4
Büro	300,4	296,8	3,6	1,2
Handel	729,9	786,3	-56,4	-7,2
<b>Gesamt</b>	<b>3.332,8</b>	<b>3.297,3</b>	<b>35,5</b>	<b>1,1</b>



Nach dem Verkauf des sog. Phönix-Portfolios in 2014/2015 liegen nun rund 82% der Wohnmietflächen der Fonds in Berlin. Die Apartments befinden sich ausschließlich in der deutschen Hauptstadt. Die aktuelle Marktsituation mit einer hohen Nachfrage nach Investments und steigenden Immobilienkaufpreisen in Verbindung mit dem Anstieg der Mieten in Berlin begünstigt die Entwicklung der Verkehrswerte der Segmente Wohnen (+5,5%) und Apartments (+42,2%). Bei den Apartments kommen steigende Auslastungszahlen sowie der Abschluss umfangreicher werterhöhender Investitionsmaßnahmen in 2015 (vermietungsorientierte und langfristige Investitionskosten von rund 13,6 Mio. €) als Ursachen für die Wertsteigerung hinzu.

Die Verkehrswerte des sehr heterogenen Spezialimmobilienportfolios sind auch in 2015 mit 2,4% rückläufig. Der wesentliche Rückgang resultiert aus der rückläufigen Marktentwicklung bei einer großen Gewerbeimmobilie in den USA, bei der sich die Vermietung aufgrund eines großen Konkurrenzdrucks zunehmend schwierig gestaltet. Weitere Rückgänge sind auf das Abschmelzen der Mietvertragslaufzeiten zurückzuführen. Dies macht sich insbesondere bei den Pflegeimmobilien sowie den Kino- und Freizeitimmobilien bemerkbar. Die Werte der Logistik- und Lagerimmobilien sowie Hotels verhalten sich dagegen weitgehend stabil.

Bei den Büroimmobilien der Fonds schlägt sich die positive Marktentwicklung aufgrund kürzerer Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge nur in einer marginalen Werterhöhung von 1,2% nieder.

Das Handelsportfolio verzeichnet eine Abwertung von 7,2% gegenüber dem Vorjahr. Die Gründe liegen u. a. in den kürzeren Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge und vielfach schwierigen Nachvermietungsperspektiven. Hinzu kommen zum Teil schwache Bewirtschaftungsergebnisse aus kleinteiligen Immobilien mit teilweise veralteten Flächenkonzepten. Insbesondere im Bereich der Bau- und Gartenmärkte sowie Fachmarktzentren sind weitere Investitionen zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit, ggf. unter Berücksichtigung geänderter Bau- und Nutzungskonzepte, geplant.

## Veräußerung von Objekten

Die Übertragung der Objekte des in 2014 realisierten Verkaufs des „Phönix“-Wohnungsportfolios („Phönix-Portfolio“) mit ca. 13.100 Wohneinheiten konnte in 2015, bis auf die Wohnanlagen in Emden mit ca. 500 Einheiten, abgeschlossen werden.

Im gewerblichen Bereich sind 2015 insgesamt 39 Inlandsobjekte mit einem Verkaufserlös von insgesamt rund 119,5 Mio. € verkauft worden. Die Veräußerungserlöse aller gewerblichen Objekte lagen in 2015 um 13,3 Mio. € über den Verkehrswerten (Fair Values per 31. Dezember 2014) von insgesamt rund 106,2 Mio. €. Daneben erfolgte der Verkauf von weiteren zehn Einzelobjekten mit einem geplanten Nutzen-/Lastenwechsel nach dem 31. Dezember 2015.

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin

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

Zum Geschäftsjahresende 2015 bestanden noch Garantieverpflichtungen gegenüber 15 Fonds, die sich auf 306 Einzelobjekte mit rund 24.600 Mieteinheiten bezogen. Durch die erfolgreiche Veräußerung garantiebehalteter Immobilien konnten im Geschäftsjahr 29 Garantieverträge durch den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen zwischen der IBG und den Fonds beendet werden.

Das Land Berlin strebt im Rahmen von sog. Rückkaufprogrammen („FAE-Programme“) den Erwerb sämtlicher Anteile an den 24 Rückkauffonds an.

Mit der Abwicklung dieser Programme ist **berlinovo** beauftragt. Die Abwicklung ist für die Gesellschaft grundsätzlich ergebnisneutral, da die anfallenden Kosten jeweils erstattet werden. Im Jahr 2015 konnte die Zahl der verbliebenen Zeichner erfolgreich weiter reduziert werden, sodass das Land Berlin mittlerweile über durchschnittlich 99,5 % der Fondsanteile (im Vorjahr 99,4 %) verfügt.

### Engagement für Berlin

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

Insbesondere Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen profitieren von dem breiten Wohnungsangebot. Auszubildende und Studenten finden daneben besonders über die Tochtergesellschaft Berlinovo Apartment, die möblierte Single- und WG-Apartments sowohl in zentralen als auch Stadtrandlagen anbietet, preisgünstigen Wohnraum. Darüber hinaus trägt ihr Angebot auch dem demografischen Wandel der Gesellschaft Rechnung. An drei Standorten in Berlin stellt die Berlinovo Apartment moderne Seniorenwohnungen bereit. Zudem bietet sie seit rund 20 Jahren regelmäßig Wohnraum für soziale Zwecke an. Hierzu gehört insbesondere die Vermietung an soziale Träger zur Unterbringung von Obdachlosen, Demenzzkranken und ehemaligen Suchtkranken.

### Gesellschaftliche Verantwortung als fairer Vermieter in Berlin

Auch in 2015 war der Markt für Mietwohnungen in Berlin äußerst angespannt, die Nachfrage überstieg deutlich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Die Mieten sind, insbesondere in den nachgefragten Innenstadtlagen, im Vergleich zu 2014 nochmals angestiegen.

Der Senat hat 2012 mit den sechs Wohnungsbau-gesellschaften des Landes Berlin ein sogenanntes Mietenbündnis vereinbart. **berlinovo** unterstützt

dessen Ziele, kann dem Bündnis selbst jedoch aus rechtlichen Gründen nicht beitreten. Sie hat sich daher die an die Ziele des Mietenbündnisses angelehnte „Vermietungscharta“ für 2016 und 2017 gegeben, auch um die wohnungspolitischen Ziele der Stadt zu unterstützen. **berlinovo** verfolgt damit die Ziele hoher Vermietungsquoten und einer stabilen Mieterstruktur und leistet so zugleich einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum. Durch kundenorientierte, fair kalkulierte Mieten wirkt die Charta mietpreisdämpfend und leistet einen Beitrag zur sozialen, demografischen und kulturellen Integration in verschiedenen Wohnbezirken. **berlinovo** setzt damit ein deutliches Zeichen als sozial verantwortlich agierender Wohnungsanbieter.

Die Mieten blieben in 2015 für Mieter von **berlinovo** weitgehend stabil. Zudem konnten durch den Abschluss vorteilhafter Verträge mit Lieferanten Einsparungen bei den Nebenkosten erzielt werden. Der Einkauf von Strom und Gas erfolgt daneben nach ökologischen Gesichtspunkten; **berlinovo** setzt bei allen Berliner Objekten zur Vermeidung klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen auf die Versorgung mit Grünstrom. Darüber hinaus wurden schon in 2014 alle Apartmenthäuser auf energiesparende Leuchtmittel umgerüstet.

Bereits seit Januar 2014 versorgt Kabel Deutschland die rund 13.000 Wohnungen mit modernen Multimediadiensten. Seit 2015 können Mieter und Gäste in den Wohnanlagen auch unterwegs 30 Minuten pro Tag kostenfrei im Internet surfen. Dafür betreibt **berlinovo** als fairer Vermieter gemeinsam mit Kabel Deutschland 25 öffentliche WLAN-Hotspots in den Wohngebieten Altglienicke, Französisch-Buchholz, Friedrichshain, Friedrichsfelde, Kaulsdorf-Nord, Prenzlauer Berg, Spandau und Treptow. Versorgt werden vor allem häufig genutzte Innenhöfe sowie teilweise auch angrenzende Park- und Spielplatzanlagen.

Auch eine hohe Mieterzufriedenheit zählt zum Selbstverständnis von **berlinovo**: Die Hotline für Mieter ist an 365 Tagen im Jahr erreichbar. In mittlerweile sieben Service-Centern bzw. FAIRpoints können Mieter die zuständigen Mitarbeiter direkt ansprechen. In 2015 wurden vier neue „FAIRpoints“



im Friedrichsfelder Viertel (Lichtenberg), am Landsberger Tor (Marzahn), in Französisch-Buchholz (Pankow) und in Rudow (Neukölln) eingerichtet.

Über das **berlinovo**-Mietermagazin „Der FAIR-berliner“ erhalten die Mieter zudem regelmäßig Informationen über Aktivitäten der Gesellschaft und ihren Kiez.

Zum unternehmerischen und gesellschaftlichen Bekenntnis von **berlinovo** zu Berlin gehören nicht zuletzt die Aktivitäten im Jugendbereich. **berlinovo** ist Jugendpartner von ALBA Berlin und unterstützt die Bambini-Laufserie der SCC Events GmbH. Beginnend in 2016 plant **berlinovo**, im Rahmen von Diesterweg-Stipendien Berliner Familien bei der Bildung und Förderung ihrer Kinder zu unterstützen.

### Engagement für Flüchtlinge

Der seit Mitte 2015 deutlich steigende Flüchtlingszuzug in Deutschland und Europa wirkt sich erheblich auf die Immobilienwirtschaft und auf **berlinovo** aus.

Die **Berlinovo Apartment** ist bereits seit vier Jahren bei der Unterbringung von Flüchtlingen aktiv. Ein Apartmenthaus in Berlin-Lichtenberg dient in Teilen der Erstaufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Betreiber dieser Erstaufnahmeeinrichtung mit durchschnittlich 360 Menschen ist die

Arbeiterwohlfahrt. Weitere Anmietungen in diesem Objekt waren zum Jahresende 2015 in Vorbereitung.

Die Gesellschaft wird zudem weitergehende Beiträge zur Unterbringung von Flüchtlingen in Berlin leisten. Innerhalb der nächsten Jahre sollen durch eine Gesellschaft des Landes Berlin, an der sich **berlinovo** als Minderheitsgesellschafter beteiligt wird, eine nennenswerte Anzahl von Plätzen in Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungen geschaffen werden. Zur Beschleunigung kommt voraussichtlich eine modulare Bauweise mit hohem industriellen Vorfertigungsgrad zum Einsatz. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke wird in 2016 zeitnah mit Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bau begonnen.

Darüber hinaus steht die Gesellschaft in regelmäßigem Austausch mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales Berlin (LAGeSo), das sie mit Wohnungsangeboten bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern unterstützt. Zudem waren 2015 drei Mitarbeiter von **berlinovo** über einen längeren Zeitraum an das LAGeSo entsandt und haben in einer Task Force an der Planung, Prüfung und Errichtung von weiteren Unterkünften für Flüchtlinge mitgearbeitet.

Auch ein Bürohaus bei München sowie ein Gartencenter in Kassel wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr als Erstaufnahmeeinrichtung bzw.

Notunterkunft für Flüchtlinge an Betreiber vermietet. Über die Vermietung weiterer leer stehender Objekte finden zum Jahresende 2015 andauernde Abstimmungen zwischen **berlinovo** und den jeweiligen behördlichen Vertretern statt.

### Engagement für Studenten

Bereits heute stellt die Berlinovo Apartment GmbH unter der Marke EasyLiving® mehr als 1.300 Apartments (ca. 20 % des Apartmentbestandes) zu Sonderkonditionen für Studenten und Auszubildende zur Verfügung und bedient so die Nachfrage nach möblierten Apartments zu erschwinglichen Preisen. Darüber hinaus bestehen für andere Apartments Kooperationsverträge mit inländischen und ausländischen Universitäten zur temporären Unterbringung von Studenten und Dozenten.

Vor dem Hintergrund der gestiegenen Marktnachfrage nach studentischen Mikroapartments wird **berlinovo** auf der Basis langjähriger Erfahrung und breit aufgestellter Immobilienkompetenz mittelfristig 2.500 Einzelapartments und 300 Wohngemeinschaftsplätze für Studierende konzipieren, umsetzen und verwalten. Ziel ist es, die Wohneinheiten für die Studenten zu erschwinglichen Preisen anzubieten. Gelingen wird dies durch eine – dem günstigen Kapitalmarkt zu dankende – preiswerte Finanzierung, eine einfache Wohnstruktur und Ausstattung sowie eine modulare Bauweise, die gleichwohl den von Studenten gewünschten Standards entspricht. In 2015 hat **berlinovo** drei Grundstücke identifiziert, die für eine Bebauung in Frage kommen. Diese liegen an der Prenzlauer Promenade, der Storkower Straße sowie der Walter-Friedländer-Straße. Die Kaufverträge sind zum Jahresende 2015 in der Abstimmung zwischen Eigentümer und **berlinovo**. Baubeginn in der Storkower Straße soll im Frühjahr 2016 sein. Insgesamt wird mit diesen ersten drei Vorhaben für zunächst rund 760 Studierende Wohnraum geschaffen.

### Unsere Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigt **berlinovo** 342 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt **berlinovo** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Dementsprechend beschäftigt **berlinovo** am Jahresende 219 Frauen, was einer Frauenquote von 64 % entspricht.

Gemeinsam mit der Frauenvertreterin wurde in 2015 ein Frauenförderplan erstellt, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung noch stärker zu fördern und zu ermutigen sowie einen besonderen Schwerpunkt auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu legen. Der Frauenförderplan legt die Zielvorgaben für die nächsten Jahre fest und beschreibt die geplanten Maßnahmen. Die Möglichkeit variabler Teilzeitarbeit wird bereits von 12,8 % der **berlinovo**-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter genutzt. Die Arbeitszeit wurde in 2015 durch die Erweiterung des Gleitzeitrahmens noch flexibler gestaltet.

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

Mit der Zielsetzung einer einheitlichen Führungskultur und der Stärkung der Methoden- und Sozialkompetenz wurden in den beiden vergangenen Jahren sehr erfolgreich Entwicklungs- und Förderprogramme durchgeführt. Parallel dazu hat die Gesellschaft jährlich stattfindende, standardisierte Mitarbeitergespräche etabliert. Der Fokus dieser Gespräche liegt auf der Verbesserung der Kommunikation und einer Intensivierung des fachlichen und persönlichen Austauschs zwischen Führungskraft und Mitarbeiter.

Darüber hinaus fördert **berlinovo** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm „**aktinovo**“. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden diverse Maßnahmen angeboten, um ihre Gesundheit,

Leistungsfähigkeit sowie ihre Arbeitszufriedenheit nachhaltig zu fördern. **aktinovo** bietet dabei allen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich mit den Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung auseinanderzusetzen.

## Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Ertragslage

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

<b>berlinovo</b>	<b>2015</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	34.358	40.833	-6.475	-16
Bestandsveränderungen	-9	-902	893	-99
Bezogene Leistungen	-2.971	-4.689	1.718	-37
Sonstige betriebliche Erträge	32.251	8.376	23.875	285
<b>Rohergebnis</b>	<b>63.629</b>	<b>43.618</b>	<b>20.011</b>	<b>46</b>
Personalaufwand	-20.617	-21.996	1.379	-6
Abschreibungen	-237	-209	-28	13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.516	-26.423	-11.093	42
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.259</b>	<b>-5.010</b>	<b>10.269</b>	<b>n.a.</b>
Ergebnis aus Finanzanlagen	1.222	2.602	-1.380	-53
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	68.259	52.656	15.603	30
Zinsergebnis	-168	-1.488	1.320	-89
<b>Finanzergebnis</b>	<b>69.313</b>	<b>53.770</b>	<b>15.543</b>	<b>29</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>74.572</b>	<b>48.760</b>	<b>25.812</b>	<b>53</b>
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>1.247</b>	<b>0</b>	<b>1.247</b>	<b>n.a.</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>75.819</b>	<b>48.760</b>	<b>27.059</b>	<b>55</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	992	-5.042	6.034	n.a.
Sonstige Steuern	-4	-3	-1	33
<b>Jahresergebnis</b>	<b>76.807</b>	<b>43.715</b>	<b>33.092</b>	<b>76</b>

**berlinovo** hat im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von 76,8 Mio. € (im Vorjahr 43,7 Mio. €) erzielt. Hierzu haben vor allem die Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften von insgesamt 68,3 Mio. € (im Vorjahr 52,7 Mio. €) beigetragen.

Das Betriebsergebnis ist mit 5,3 Mio. € wieder positiv. Im Vorjahr ergab sich ein negatives Betriebsergebnis in Höhe von 5,0 Mio. €, das vor allem durch die Zuführung zur Rückstellung für die Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung geprägt war.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo	2015	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit	15.776	17.254	-1.478	-8,6
aus Geschäftsbesorgung	16.017	16.645	-628	-3,8
aus anderen Leistungen	2.565	6.934	-4.369	-63,0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>34.358</b>	<b>40.833</b>	<b>-6.475</b>	<b>-15,9</b>

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft von 34,4 Mio. € liegen um knapp 16% unter denen des Vorjahres, was insbesondere auf den Rückgang der in den anderen Leistungen enthaltenen Erlöse aus Verkaufsprovisionen um 4,4 Mio. € zurückzuführen ist. Dies steht ebenso wie der Rückgang der Erlöse aus Betreuungstätigkeit im Zusammenhang mit der Veräußerung des Phoenix-Portfolios zum Ende des letzten Geschäftsjahrs sowie zahlreicher anderer Objektverkäufe.

Der Anstieg der **sonstigen betrieblichen Erträge** um insgesamt 23,9 Mio. € betrifft fast ausschließlich Gewinne aus der Kündigung von Beteiligungen an Fondsgesellschaften. **berlinovo** hat im laufenden Geschäftsjahr sowie im Vorjahr Anteile an sechs Fondsgesellschaften zum Buchwert von der IBV erworben und diese Anteile zum 31. Dezember 2014 bzw. 30. Juni 2015 gekündigt. Den Erträgen stehen Aufwendungen aus der Weiterleitung der Auseinandersetzungsguthaben an die IBV (Besserungskaufpreisannteile) in gleicher Höhe gegenüber.

Die **bezogenen Leistungen** sind aufgrund rückläufiger Fremdleistungen für Vermietung und Verwaltung um 1,7 Mio. € bzw. 37% zurückgegangen. Die Personalaufwendungen sind geringfügig um 1,4 Mio. € beziehungsweise 6,3% gesunken. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Rückgang der Mitarbeiterzahlen, geringere Aufwendungen für Altersteilzeit sowie im Vorjahr erfolgte projektbezogene Sonderzahlungen, die den Effekt von zum 1. Juli 2015 erfolgten Gehaltserhöhungen kompensiert haben.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich insgesamt um 11,1 Mio. € auf 37,5 Mio. € erhöht. Bereinigt um die einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Kündigung von Anteilen an sechs Fondsgesellschaften in Höhe von 24,2 Mio. €, denen korrespondierende Erträge gegenüberstehen, sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen dagegen um 13,1 Mio. € gesunken. Ursächlich hierfür sind vor allem die im Vorjahr erfolgten Rückstellungszuführungen von 10,0 Mio. € sowie um 2,0 Mio. € geringere Beratungsaufwendungen.

Die rund 68,3 Mio. € **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** entfallen im Wesentlichen auf die IBV (26,9 Mio. €), die IBG (13,1 Mio. €) sowie die LPFV (18,1 Mio. €).

Das **Zinsergebnis** ist mit rund 1,1 Mio. € nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Während die Erträge aus Ausleihungen an Fondsgesellschaften und die IBG (1,2 Mio. €) aufgrund von Tilgungen zurückgegangen sind, haben sich die sonstigen Zinserträge (6,2 Mio. €) aufgrund der höheren Inanspruchnahme von Kreditlinien durch die Konzerngesellschaften LPFV und IBV erhöht. Die Zinsaufwendungen sind insgesamt geringfügig zurückgegangen.

Für das Geschäftsjahr ergibt sich für die Gesellschaft ein positiver Ertragsteuersaldo von 1,0 Mio. €, der im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen im Zusammenhang der im Berichtsjahr abgeschlossenen Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2005 bis 2009 entfällt.

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

<b>berlinovo-Konzern</b>	<b>2015</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse	181.132	187.758	-6.626	-4
Bestandsveränderungen	-325	6.334	-6.659	n.a.
Bezogene Leistungen	-331.701	-363.216	31.515	-9
Sonstige betriebliche Erträge	282.522	329.550	-47.028	-14
<b>Rohergebnis</b>	<b>131.628</b>	<b>160.426</b>	<b>-28.798</b>	<b>-18</b>
Personalaufwand	-22.251	-23.630	1.379	6
Abschreibungen	-1.722	-1.361	-361	-27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-48.472	-62.159	13.687	22
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>59.183</b>	<b>73.276</b>	<b>-14.093</b>	<b>-19</b>
Ergebnis aus Finanzanlagen	1.022	3.134	-2.112	-67
Zinsergebnis	2.029	-19.231	21.260	n.a.
<b>Finanzergebnis</b>	<b>3.051</b>	<b>-16.097</b>	<b>19.148</b>	<b>n.a.</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>62.234</b>	<b>57.179</b>	<b>5.055</b>	<b>9</b>
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>151</b>	<b>416</b>	<b>-265</b>	<b>-64</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>62.385</b>	<b>57.595</b>	<b>4.790</b>	<b>8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	13.588	-13.532	27.120	n.a.
Sonstige Steuern	-4	-7	3	43
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>75.969</b>	<b>44.056</b>	<b>31.913</b>	<b>72</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>75.969</b>	<b>44.056</b>	<b>31.913</b>	<b>72</b>

Insgesamt hat der Konzern einen **Jahresüberschuss** von 76,0 Mio. € erzielt. Das Ergebnis liegt damit um 31,9 Mio. € über dem des Vorjahres. Die wesentlichen Veränderungen betreffen die im Vergleich zum Vorjahr um 69,2 Mio. € gesunkenen Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Beteiligungen im Umlaufvermögen, die Erträge von 24,2 Mio. € aus Kündigungen von Anteilen an Fondsgesellschaften, die Auflösung der Wertberichtigung für Abrechnungsrisiken aus der NOV in Höhe von 27,3 Mio. €, das um 21,3 Mio. € verbesserte Zinser-

gebnis und das um 27,1 Mio. € verbesserte Ergebnis aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Die weiteren wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr stehen überwiegend im Zusammenhang mit Garantieverträgen und kompensieren sich.

Die **Umsatzerlöse und die Vermietungsleistung** im Konzern haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2015	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Mieterlöse IBG	107.194	104.032	3.162	3,0
Mieterlöse BAp	43.720	42.872	848	2,0
Mieterlöse BAVARIA	1.956	4.122	-2.166	-52,5
<b>Summe Mieterlöse</b>	<b>152.870</b>	<b>151.026</b>	<b>1.844</b>	<b>1,2</b>
Objektbetreuung <b>berlinovo</b>	11.800	13.207	-1.407	-10,7
Fondsgeschäftsführung IBV	12.340	13.019	-679	-5,2
Portfoliomanagement	2.565	8.853	-6.288	-71,0
Übrige Umsatzerlöse	1.557	1.653	-96	-5,8
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>181.132</b>	<b>187.758</b>	<b>-6.626</b>	<b>-3,5</b>
Summe Mieterlöse	152.870	151.026	1.844	1,2
Bestandsveränderungen	-325	6.334	-6.659	n.a.

Die **Umsatzerlöse** betreffen im Wesentlichen die Bewirtschaftung von Immobilien, die im Rahmen von Garantieverpflichtungen der Konzerngesellschaften, v. a. der IBG, der Berlinovo Apartment GmbH und der BAVARIA, angemietet werden.

Soweit die Aufwendungen für Generalmiete und Bewirtschaftung nicht durch die erzielten Endmieten gedeckt sind, werden in Höhe der Differenz grundsätzlich Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin aktiviert. Damit erfolgt die Bewirtschaftung im Rahmen von Generalmietverträgen grundsätzlich ergebnisneutral. Den hierfür angefallenen bezogenen Leistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen stehen korrespondierende Beträge in den sonstigen betrieblichen Erträgen gegenüber.

Die Summe der Mieterlöse ist gegenüber dem Vorjahr angestiegen (um 1,8 Mio. €). Unter Berücksichtigung der Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten ergibt sich insgesamt eine Verringerung der **Vermietungsleistung** um 4,8 Mio. €. Dies beruht vor allem auf einem einmaligen Effekt bei den Vorräten der IBG im Vorjahr; ansonsten ist das Vermietungsergebnis leicht gestiegen.

Der Rückgang der Erlöse aus dem Portfoliomanagement betrifft die im Vorjahr enthaltenen Erlöse aus Verkaufsprovisionen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Phönix-Portfolios.

Das **Betriebsergebnis** ist um 14,1 Mio. € auf 59,2 Mio. € gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus folgenden Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

- um 69,2 Mio. € geringere Zuschreibungen auf Finanzanlagen und Beteiligungen im Umlaufvermögen (2015: 3,8 Mio. €; Vorjahr 73,1 Mio. €),
- um 24,2 Mio. € höhere Erträge aus Anteilsrückstellungen (2015: 24,2 Mio. €; Vorjahr 0 €),
- um 27,3 Mio. € höhere Erträge aus der Auflösung der im Vorjahr gebildete Wertberichtigung für Abrechnungsrisiken aus der Neuordnungsvereinbarung (2015: 13,7 Mio. € Erträge; Vorjahr 13,7 Mio. € Aufwendungen) sowie aus
- um 11,9 Mio. € höhere Erträge aus Beteiligungen im Umlaufvermögen (Ausschüttungen) (2015: 13,1 Mio. €; Vorjahr 1,2 Mio. €).

Insgesamt sind im Betriebsergebnis 194,1 Mio. € (im Vorjahr 217,4 Mio. €) Erträge aus der Neuordnungs-



vereinbarung enthalten. Diese Erträge neutralisieren korrespondierende, zumeist garantiebezogene Aufwendungen diverser Posten der Gewinn- und Verlust-Rechnung. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von nunmehr 48,5 Mio. € haben gegenüber dem Vorjahr um 13,7 Mio. € (um 22,0 %) abgenommen.

Das **Zinsergebnis** des Konzerns ist um 21,2 Mio. € auf 2,0 Mio. € (im Vorjahr – 19,2 Mio. €) gestiegen. Ursächlich hierfür sind Erträge aus der Abzinsung der Ansprüche gegenüber dem Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 9,2 Mio. €. Im Vorjahr wurden dafür 10,5 Mio. € Aufwendungen ausgewiesen. Ein Zinsaufwand in Höhe von 7,7 Mio. € ergibt sich im Zusammenhang mit der Korrektur von Vorsteuerabzugsbeträgen. Dagegen steht ein positiver Saldo von 3,3 Mio. € Zinsen auf Steuererstattungen für die Jahre 1994–1997 (Vorjahr 0,6 Mio. €).

Die erhebliche Verbesserung des Ergebnisses durch die Steuern vom Einkommen und **Ertrag** ist einerseits auf höhere Steuererstattungen für die Jahre 1994 bis 1997 (6,8 Mio. €; Vorjahr 0,6 Mio. €) und Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2005–2009 (7,2 Mio. €; Vorjahr 3,2 Mio. €) zurückzuführen. Andererseits wurde im Vorjahr eine Rückstellung für erwartete Steuernachzahlungen im Zusammenhang mit der genannten Betriebsprüfung in Höhe von 13,2 Mio. € gebildet.

### Vermögens- und Finanzlage

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

berlinovo	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Finanzanlagen	55.929	110.533	-54.604	-49
Übrige Aktiva	427	498	-71	-14
	<b>56.356</b>	<b>111.031</b>	<b>-54.675</b>	<b>-49</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Forderungen an verbundene Unternehmen	412.252	324.841	87.411	27
Flüssige Mittel	140.144	102.848	37.296	36
Übrige Aktiva	12.580	16.667	-4.087	-25
	<b>564.976</b>	<b>444.356</b>	<b>120.620</b>	<b>27</b>
	<b>621.332</b>	<b>555.387</b>	<b>65.945</b>	<b>12</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>235.575</b>	<b>158.767</b>	<b>76.808</b>	<b>48</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	19.284	23.688	-4.404	-19
Verbindlichkeiten	10.231	12.004	-1.773	-15
	<b>29.515</b>	<b>35.692</b>	<b>-6.177</b>	<b>-17</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	12.104	13.532	-1.428	-11
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	327.888	294.542	33.346	11
Übrige Passiva	16.250	52.854	-36.604	-69
	<b>356.242</b>	<b>360.928</b>	<b>-4.686</b>	<b>-1</b>
	<b>621.332</b>	<b>555.387</b>	<b>65.945</b>	<b>12</b>



Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 66 Mio. € bzw. 12% erhöht.

Einer Erhöhung der **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** um 83 Mio. € sowie der liquiden Mittel um 37 Mio. € steht ein Rückgang der Finanzanlagen um 55 Mio. € gegenüber.

Die Reduzierung der **Finanzanlagen** betrifft im Wesentlichen die Ausleihungen an Fondsgesellschaften und die IBG, die durch Tilgungen gesunken sind.

Innerhalb der **Forderungen** sind im Wesentlichen die Ansprüche gegen verbundene Unternehmen um 87,4 Mio. € auf 412,3 Mio. € angestiegen. Die Ansprüche betreffen mit 335,8 Mio. € vor allem die LPFV und haben sich durch die weitere Inanspruchnahme von Darlehen von 105,9 Mio. € erhöht. Weiterhin hat die LPFV einen abzuführenden Gewinn in Höhe von 18,1 Mio. € erzielt. Gegenläufig haben sich die gegenüber dem Vorjahr geringeren Gewinne der IBG und IBV, die insgesamt um 36,1 Mio. € zurückgegangen sind, sowie die Darlehensrückzahlung durch die IBV (9,7 Mio. €) ausgewirkt.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft hat sich aufgrund des Jahresüberschusses von 76,8 Mio. € auf 235,6 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,9% (im Vorjahr 28,6%).

Während die (kurzfristigen) übrigen Passiva um 36,6 Mio. € sowie die Rückstellungen um insgesamt 6,2 Mio. € zurückgegangen sind, haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Cash-Pooling um 33,3 Mio. € erhöht. Der Rückgang der übrigen Passiva ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr enthaltene Verlustübernahmeverpflichtung gegenüber der LPFV zurückzuführen, die in 2015 einen abzuführenden Gewinn erzielt hat.

Die Reduzierung der (langfristigen) Rückstellungen um 4 Mio. € betrifft vor allem die Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Neuordnungsvereinbarung, die im Zeitablauf abnehmen.

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten von rund 10 Mio. € handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber fünf Fondsgesellschaften aus abgetretenen Aufwendungsdarlehen der IBB, an deren Rückzahlungen sich **berlinovo** beteiligen muss. Der Rückgang resultiert aus Tilgungen des Geschäftsjahrs.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen aus dem Cash-Pooling betrifft vor allem höhere Cash-Pool-Guthaben der IBV (+26,3 Mio. €) sowie der LPFV (+9,4 Mio. €).

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

<b>berlinovo-Konzern</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€	%
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen / Beteiligungen	42.521	72.886	-30.365	-41,7
Ausleihungen	335	46.246	-45.911	-99,3
Ansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung	394.230	419.990	-25.760	-6,1
Übrige Aktiva	6.321	4.968	1.353	27,2
	<b>443.407</b>	<b>544.090</b>	<b>-100.683</b>	<b>-18,5</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Forderungen gegen das Land Berlin	1.619	14.450	-12.831	-88,8
Beteiligungen des Umlaufvermögens	29.952	69.921	-39.969	-57,2
Flüssige Mittel	168.376	130.661	37.715	28,9
Übrige Aktiva	68.754	67.918	836	1,2
	<b>268.701</b>	<b>282.950</b>	<b>-14.249</b>	<b>-5,0</b>
	<b>712.108</b>	<b>827.040</b>	<b>-114.932</b>	<b>-13,9</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>371.145</b>	<b>295.185</b>	<b>75.960</b>	<b>25,7</b>
<b>Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>22.641</b>	<b>22.641</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	90.612	91.057	-445	-0,5
Übrige Verbindlichkeiten	10.562	11.406	-844	-7,4
	<b>101.174</b>	<b>102.463</b>	<b>-1.289</b>	<b>-1,3</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	0	7.617	-7.617	-100,0
Übrige Rückstellungen	55.844	70.562	-14.718	-20,9
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	4.130	4.153	-23	-0,6
Übrige Passiva	157.174	324.419	-167.245	-51,6
	<b>217.148</b>	<b>406.751</b>	<b>-189.603</b>	<b>-46,6</b>
	<b>712.108</b>	<b>827.040</b>	<b>-114.932</b>	<b>-13,9</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 114,9 Mio. € verringert, wobei sich das langfristige Vermögen um 100,7 Mio. € und das kurzfristige Vermögen um 14,2 Mio. € verringert hat.

Das **langfristige Vermögen** hat insbesondere aufgrund der Kündigung von Beteiligungen und Tilgungen der unter den Ausleihungen ausgewiesenen Darlehen abgenommen. Die Ansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung sind insgesamt um 25,8 Mio. € gesunken.

Die Zahlungseingänge aus Ausschüttungen der Fonds übersteigen im Geschäftsjahr erstmals den Neuaufbau der Forderungen aus Garantieleistungen des laufenden Jahres.

Die Verringerung der **Beteiligungen des Umlaufvermögens** um 40,0 Mio. € betrifft mit 30,2 Mio. € Substanzausschüttungen auf die Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften.

Die **flüssigen Mittel** haben um 37,7 Mio. € zugenommen. Wesentliche Ursache sind die Zuflüsse im Zusammenhang mit den Anteilskündigungen.

Auf der Passivseite hat sich das **Eigenkapital** ergebnisbedingt um 76,0 Mio. € erhöht.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** haben sich um 14,7 Mio. € verringert. Ursächlich sind Auflösungen von Steuerrückstellungen für die beendete Betriebsprüfung (7,2 Mio. €) sowie weitere gegenläufige Effekte aus Auflösungen und Inanspruchnahmen. Die um 167,2 Mio. € verringerten **übrigen Passiva** betreffen hauptsächlich Zahlungen auf Mietgarantieverpflichtungen.

### Investitionen

Die Zugänge zum Anlagevermögen (3,2 Mio. €, im Vorjahr 2,0 Mio. €) betreffen vorwiegend Investitionen in Sachanlagen (überwiegend Apartmentausstattung).

### Finanzlage

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, der liquide Mittel umfasst, ist von 130,7 Mio. € auf 168,4 Mio. € angestiegen. Insgesamt wurden die Abflüsse aus der operativen Tätigkeit durch die Mittelzuflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit kompensiert. Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (-297,7 Mio. €) wirken sich vor allem die im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Generalmieten sowie sonstige Garantieleistungen an die Fonds aus. Der Cashflow

aus der Investitionstätigkeit (+89,1 Mio. €) ist aufgrund von Zuflüssen aus dem Abgang von Finanzanlagen (90,5 Mio. €) positiv. Im Wesentlichen bedingt durch die Einzahlungen aus den vom Land Berlin im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung abgetretenen Fondsausschüttungen (241,2 Mio. €) ist auch der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv (+246,3 Mio. €).

### Cash-Pooling

**berlinovo** steuert das Liquiditätsmanagement des Konzerns. Zu diesem Zweck hat sie mit allen wesentlichen Konzerngesellschaften im April 2013 die Vereinbarung zur zentralen Liquiditätssteuerung abgeschlossen, die den früheren Cash-Pool-Vertrag ersetzt hat. Von der Möglichkeit, Entleihungen aus dem Cash-Pool vorzunehmen, macht **berlinovo** seit 2013 vor allem Gebrauch, um der LPFV Liquidität zur Verfügung zu stellen.

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

### Gesamtaussage der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt als zufriedenstellend. Mit der fortschreitenden Straffung des Portfolios der Rückkauffonds und der Umsetzung kostensenkender Maßnahmen konnte die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaften weiter gestärkt werden. Trotz gesunkenen Dienstleistungsvolumens durch erfolgte Objektveräußerungen erzielten sowohl **berlinovo** als auch der Konzern ein positives Betriebsergebnis, zu dem noch weitere das Jahresergebnis verbessernde Sondereffekte hinzutraten.

## Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

### Chancen

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

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

Durch die Bereinigung des Immobilienportfolios werden andererseits die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich **berlinovo** im Rahmen ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabenfelder erschließen kann. Neben der Schaffung von Wohnraum für Studenten ist die Möglichkeit eröffnet, an der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Berlin mitzuwirken. Für das erste studentische Wohnprojekt ist der Baubeginn für 2016 vorgesehen. Für die Flüchtlingsunterbringung wurden zum Jahresende geeignete Konzepte und Vorplanungen in Abstimmung mit dem Land Berlin erarbeitet.

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

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

### Risiken

Mit der in 2012 abgeschlossenen Neuordnungsvereinbarung wurde die bis dahin bestehende Abschirmung von **berlinovo** gegen Risiken aus Garantieverpflichtungen durch eine Finanzierung aus Fondsüberschüssen sowie eine Insolvenzabsicherung ersetzt. Diese Risiken ergeben sich insbesondere aus der durch die Neuordnungsvereinbarung geschaffenen Abhängigkeit der **berlinovo** von der wirtschaftlichen Entwicklung der 24 Rückkauffonds bzw. deren Immobilienportfolio.

Die mit der Neuordnungsvereinbarung eingegangenen Verpflichtungen bestimmen maßgeblich die Liquiditätssituation der **berlinovo**-Gruppe, da **berlinovo** die ihr obliegenden Garantieverpflichtungen gegenüber den Fonds aus den ihr vom Land Berlin abgetretenen Ausschüttungsansprüchen aus diesen Fonds begleichen soll. Daher ist der Liquiditätsbedarf von **berlinovo** jeweils bis zu den Zeitpunkten der jeweiligen Zahlungszufüsse aus Ausschüttungen der Fonds zu sichern. Zudem ist sicherzustellen, dass die geplanten Ausschüttungen der Fonds zu den vorgesehenen Zeitpunkten und in der erforderlichen Höhe erfolgen. Aus dieser Abhängigkeit können sich Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken ergeben, da die Fondsgesellschaften über ihre Garantieansprüche regelmäßig Liquidität des Konzerns beanspruchen. Aufgrund ihrer Verpflichtung, das Land Berlin von den Risiken

der den Fonds gegebenen Kreditgarantien frei zu halten, müsste der **berlinovo**-Konzern zudem die Finanzierung der Fonds sicherstellen und hierfür gegebenenfalls eigene Liquidität einsetzen.

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

- **Zinsrisiko:** Sowohl ein Anstieg der derzeit auf einem extrem niedrigen Niveau befindlichen Finanzierungszinsen als auch eine anhaltende Marktentwicklung mit negativen Zinsen könnten die Ergebnisse der Fonds erheblich belasten.
- **Marktrisiko:** Ein Zinsanstieg, aber auch andere negative Entwicklungen des Immobilienmarktes könnten die Umsetzung der geplanten umfangreichen Immobilienverkäufe, die mit der Fokussierung auf Berlin und Umgebung einhergehen, gefährden. Dies könnte durch sinkende Verkaufserlöse sowie die Bestandshaltung von Objekten mit negativen Bewirtschaftungsergebnissen aufgrund erfolgloser Vermarktung Ergebnis und Liquidität der Gruppe beeinträchtigen.
- **Risiken aus der Immobilienbewirtschaftung:** Durch die über die Neuordnungsvereinbarung hergestellte enge wirtschaftliche Verbindung zwischen den Fondsgesellschaften und dem **berlinovo**-Konzern bestimmen die Qualität und der Erfolg der seitens **berlinovos** für die Fondsgesellschaften erbrachten Immobiliendienstleistungen auch den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns.

Mittels einer effizienten Bewirtschaftung der Fondsobjekte durch **berlinovo** im Sinne einer marktgerechten Vermietung, angemessener Instandhaltungsleistungen und eines kostenbewussten Betriebs kann die Höhe der Garantieverpflichtungen gegenüber den Fonds in einem gewissen Maße beeinflusst werden. Insofern unterliegt **berlinovo** mittelbar den typischen Risiken aus der Bestandshaltung wie z. B. aus Leerstand, Forderungsaus-

fällen, nicht zeitnaher Anschlussvermietung und steigenden Bewirtschaftungskosten.

Aus der geplanten Errichtung von Flüchtlingsunterkünften sowie Studentenwohnungen können sich in der Zukunft weitere Risiken, vor allem Projektrisiken aus der Realisierung von Bauvorhaben sowie Finanzierungsrisiken und Rechts- und Vertragsrisiken, ergeben.

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

- **Abrechnungsrisiken:** Diese könnten sich daraus ergeben, dass die von **berlinovo** und ihren Tochtergesellschaften gegenüber den Fonds erbrachten Garantieleistungen zum Abrechnungszeitpunkt vom Land Berlin aus inhaltlichen oder formalen Gründen nicht vollumfänglich als berechtigt anerkannt werden. Die Neuordnungsvereinbarung sieht eine detaillierte Abrechnung erst in 2026 vor, sofern zu diesem Zeitpunkt per Saldo noch ein Anspruch gegenüber dem Land besteht. Eine erstmalige gesonderte Prüfung der Ansprüche gem. § 3 Neuordnungsvereinbarung per 31. Dezember 2014 wurde veranlasst und ohne Beanstandung abgeschlossen.
- **Steuerrisiken:** Die Komplexität zahlreicher Altsachverhalte und der Garantieverhältnisse sowie die umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre haben zahlreiche steuerliche Fragen aufgeworfen, die in Betriebsprüfungen aufgegriffen und gegebenenfalls anders beurteilt werden könnten.
- **Liquiditätsrisiko:** Dieses beschreibt das Risiko, dass zum Begleichen fälliger Zahlungen benötigte Zahlungsmittel nicht fristgerecht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden könnten. Das von **berlinovo** implementierte Liquiditätsmanagement umfasst alle Maßnahmen zur Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der konzernweiten Liquiditätsrisiken. Es stellt die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der **berlinovo** und der Fonds sowie die jederzeitige Erfüllung der Vereinbarung zur zentralen Liquiditäts-

steuerung der **berlinovo**-Gruppe nach den Regeln der Neuordnungsvereinbarung sicher.

### Management der Chancen und Risiken

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

Den Risiken selbst begegnet sie mit einem Bündel von Maßnahmen, die von der fortschreitenden Ent-

schuldung der Fondsgesellschaften über die Straffung des Immobilienportfolios bis hin zu einem detaillierten Zinssicherungskonzept reichen. Sie erwartet, dass damit ausreichende Finanzierungspotenziale zur Verfügung stehen werden. Zudem werden die Fortschreibung des Liquiditätsmodells und der Ausgleichsanspruch gemäß § 3 Neuordnungsvereinbarung regelmäßig einer externen Prüfung unterzogen.

Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

## Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2015

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

## Prognosebericht

Das für 2015 von der Muttergesellschaft erwartete positive Jahresergebnis in zweistelliger Millionenhöhe ist deutlich übertroffen worden. Unter anderem haben die Fondsausschüttungen mit 14,2 Mio. € einen unerwarteten Effekt auf das Ergebnis der Tochtergesellschaften gehabt. Daneben haben sowohl die Auflösung der Wertberichtigung auf Ansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung von 13,7 Mio. € (LPFV) als auch erhebliche Steuererträge im Zusammenhang mit dem Abschluss der Betriebsprüfung sowie aus einem gewonnenen Finanzgerichtsverfahren (IBG) das Jahresergebnis der Gesellschaft und des Konzerns über die Planung hinaus verbessert.

Für 2016 wird gemäß verabschiedeter Planung ein positives einstelliges Jahres- und Konzernergebnis erwartet. Die Umsatzerlöse aus Immobiliendienstleistungen und Fondsgeschäftsführung werden sich einerseits aufgrund der in 2014 und 2015 erfolgten Verkäufe rückläufig entwickeln. Andererseits sind in den Folgejahren weitere Immobilienverkäufe

geplant, die zu einem Anstieg der Erlöse aus Portfoliomanagement bzw. Verkaufsprovisionen führen werden. Durch die in 2015 und Vorjahren getroffene Risikovorsorge mittels Rückstellungen werden die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verpflichtungen aus der Neuordnungsvereinbarung das Gesellschafts- bzw. Konzernergebnis im Folgejahr nicht belasten.

In 2016 wird **berlinovo** mit der Errichtung erster Studentenapartments in Berlin beginnen. Insgesamt sollen in den nächsten zwei Jahren sukzessive rund 2.800 Apartments gebaut und anschließend bewirtschaftet werden. Zudem wird sich **berlinovo** an einer landeseigenen Gesellschaft beteiligen, die kurzfristig Flüchtlingsunterkünfte in Berlin planen, errichten und an Betreiber vermieten wird. Von diesem zunächst auf die Schaffung von Studentenapartments und Flüchtlingsunterkünften gerichteten Neugeschäft wird für das nächste Geschäftsjahr, das maßgeblich von der Bauphase geprägt sein

wird, noch keine substantielle Ergebnisauswirkung erwartet.

## Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung von **berlinovo** erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] vom 17. Februar 2009, inkl. Aktualisierung vom 15. Dezember 2015) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

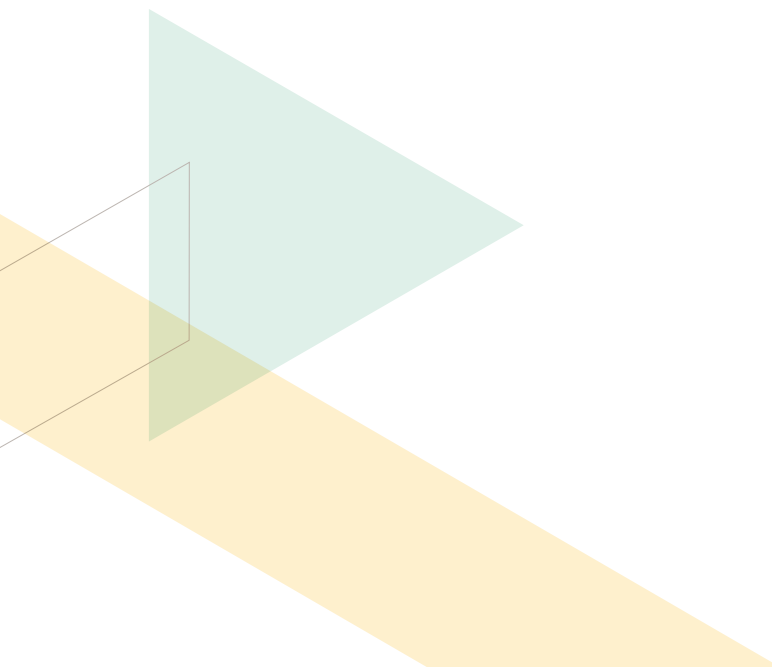
Berlin, den 11. März 2016



Roland J. Stauber



Silke Andresen-Kienz





# BERICHT DES AUFSICHTSRATES



# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015

Dem Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH gehörten im Geschäftsjahr 2015 folgende Personen an:

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender)
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow (bis 30.05.2015/verstorben)
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (vom Land Berlin am 16.02.2015 in den Aufsichtsrat der **berlinovo** entsandt)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2015 bestellt:

- Herr Roland J. Stauber, Berlin
- Frau Kira Baitalskaia, Berlin (bis 31.01.2015)
- Frau Anke Pinther, Berlin (01.02.2015 bis 31.03.2015)
- Herr Dr. Herbert Hirschler, Berlin (ab 01.05.2015)
- Frau Silke Andresen-Kienz, Berlin (ab 01.12.2015)

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2015 seine in Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben und Pflichten wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und begleitete sie beratend bei der Leitung des Unternehmens.

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

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

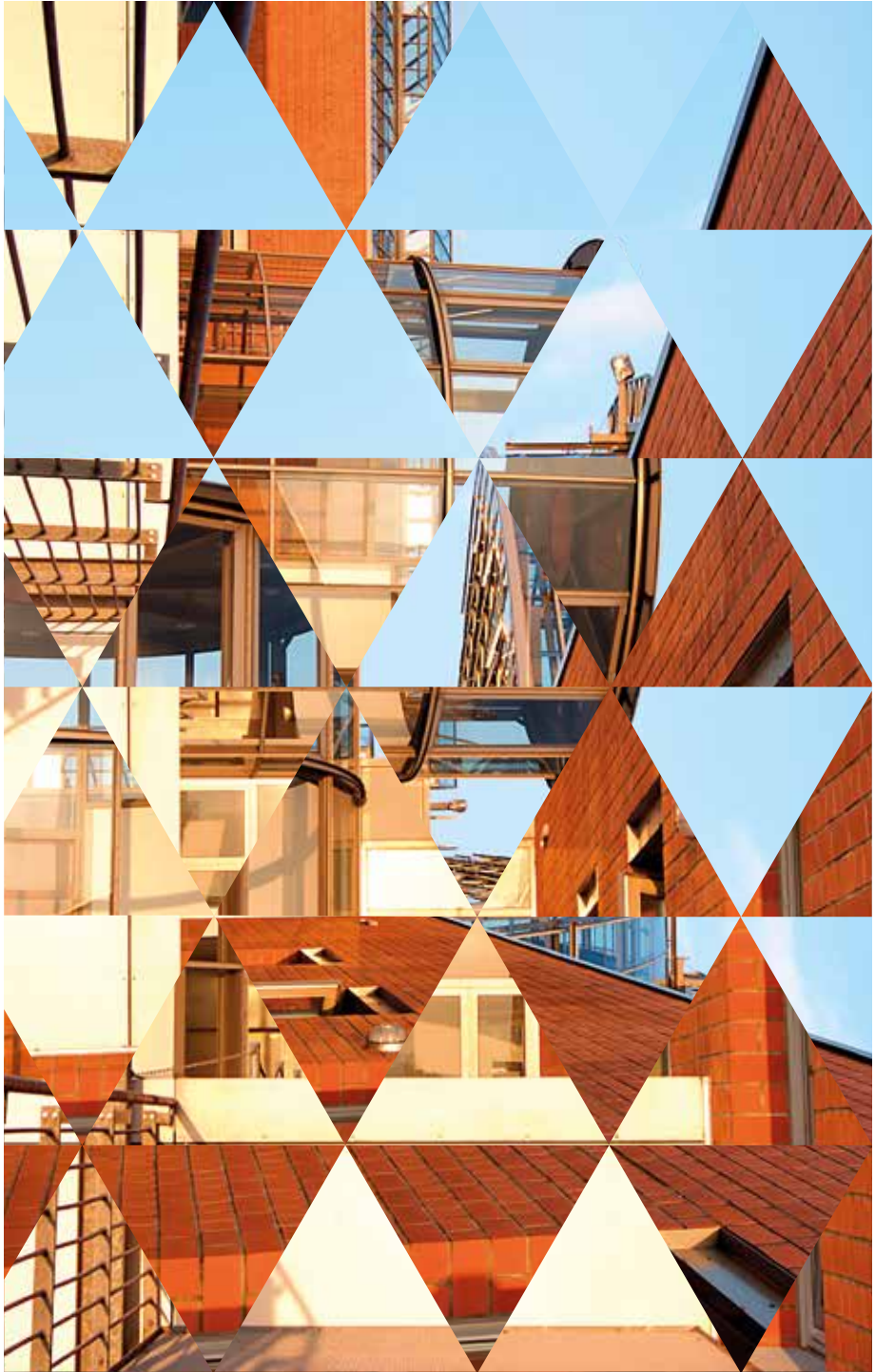
Insbesondere wurden folgende Gegenstände behandelt, die für das Unternehmen und den Konzern von grundlegender Bedeutung waren:

- Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 30.03.2015:
  - Aufhebung Vertrag mit Frau Anke Pinther zum 31.03.2015
- Aufsichtsratssitzung vom 29.04.2015 (38. Sitzung):
  - Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2014
  - Entlastung der Geschäftsführung für 2014
  - Bestellung Herr Dr. Herbert Hirschler zum kfm. Geschäftsführer
  - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.12.2014
  - Zielerreichung 2014 für die Geschäftsführung
  - Studentisches Wohnen
  - Gründung einer Projektgesellschaft und Information über das Projekt
  - Projekt Pegasus
  - Diverse Verkaufs- und Vermietungsvorgänge
  - Information Jahresbericht Revision/Unternehmensentwicklung 2014
  - Sachstand Betriebsprüfung

- Aufsichtsratssitzung vom 15.07.2015 (39. Sitzung):
  - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.03.2015
  - Diverse Einzelentscheidungen zu Verkaufs- und Vermietungsvorlagen
  - Neubau von Studentenapartments in Berlin-Lichtenberg (Franz-Jacob-Straße und Storkower Straße)
  - Verschmelzung folgender Gesellschaften:
    - a) Bavaria Projektentwicklung GmbH auf Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH
    - b) BIH Grundstücksgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L. auf Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
    - c) ARWOBAU Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH auf Berlinovo Immobilien Gesellschaft GmbH
  - Gehaltserhöhung für nicht leitende Angestellte und Auszubildende der **berlinovo** und der Berlinovo Apartment GmbH
  - Berichterstattung Compliance
  - Bericht zur Wertentwicklung des Portfolios
  - Sachstand Betriebsprüfung
  
- Aufsichtsratssitzung vom 16.09.2015 (40. Sitzung):
  - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2015
  - Bestellung Frau Silke Andresen-Kienz zur kaufmännischen Geschäftsführerin zum 01.12.2015
  - Vertragsverlängerung Herr Dr. Herbert Hirschler bis zum 31.01.2016
  - Zustimmung zur Klage gegen die Herzzentrum Dresden GmbH auf Nichtbestehen von Zahlungsansprüchen im Zusammenhang mit Brandschutzertüchtigungsmaßnahmen
  - Anpassung des Organisations- und Geschäftsverteilungsplans für die Geschäftsführung der **berlinovo** aufgrund Verschmelzung diverser Gesellschaften
  - Veräußerung der Büroimmobilie in Sutton, Grove Road, BB Fonds International I United Kingdom
  - Bilanzsimulation Studentenapartments
  - Information über Vermietungscharta 2016 – rechtliche Prüfung
  - Sachstand Betriebsprüfung
  
- Aufsichtsratssitzung vom 01.12.2015 (41. Sitzung):
  - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2015
  - Planung 2016 ff.
  - Rechtliche Rahmenbedingungen des Neugeschäfts einschließlich Sachstand zum Thema studentisches Wohnen und Flüchtlingsunterbringung
  - Grundstücksankauf Walter-Friedländer-Straße (nördlich 19) in 10249 Berlin (studentisches Wohnen)
  - Verkauf des US-Objektes in Manassas
  - Diverse Verkaufs- und Vermietungsentscheidungen
  - Zielvereinbarung 2016 für die Geschäftsführung
  - Information über Vermietungscharta 2016 – rechtliche Prüfung
  - Vorsteuerabzug Umsatzsteuer 2006–2015

Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit stellten im Geschäftsjahr 2015 die Begleitung der Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des studentischen Wohnens sowie die rechtliche Vorbereitung von Neugeschäften im Bereich der Flüchtlingsunterbringung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Neuordnungsvereinbarung dar.

Darüber hinaus begleitete der Aufsichtsrat wie bereits im Vorjahr die Geschäftsführung bei der strategischen Portfolioplanung unter dem Gesichtspunkt der Konzentration auf Berlin sowie bei der Optimierung der immobilienwirtschaftlichen Prozesse hinsichtlich Bewirtschaftung, Vermietung sowie der fortlaufenden Abwicklung des Fondsrückkaufs.



# VIEL FALT

So vielfältig wie die Stadt sind auch unsere Aufgaben. In Asset-, Property- und Fondsmanagement sind wir gleichermaßen versiert und professionell aufgestellt.

Als Immobilien-Allrounder sind wir flexibel und stabil zugleich. Zu unserem Portfolio gehören Wohn- und Gewerbeimmobilien.

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		185.602,00	250.864,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und Bauten	1.087.406,00		1.195.844,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	149.667,00		146.611,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.545.891,51		3.029.768,51
4. Geleistete Anzahlungen	180.543,58		0,00
		5.963.508,09	4.372.223,51
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.308.603,15		4.088.566,17
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	214.395,00		214.395,00
3. Beteiligungen	38.212.691,56		68.797.743,39
4. Sonstige Ausleihungen	120.966,91		46.031.348,87
		42.856.656,62	119.132.053,43
		<b>49.005.766,71</b>	<b>123.755.140,94</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	18.893.514,14		19.219.023,40
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	0,00		139.000,00
3. Andere Vorräte	21.315,99		48.702,26
		18.914.830,13	19.406.725,66
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.419.178,24		10.271.888,52
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.057.960,28		837.941,51
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.598.769,99		224.907,85
4. Sonstige Vermögensgegenstände	456.004.078,07		534.671.841,16
		469.079.986,58	546.006.579,04
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>		168.376.364,37	130.661.358,38
		<b>656.371.181,08</b>	<b>696.074.663,08</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>6.730.685,50</b>	<b>7.210.446,85</b>
		<b>712.107.633,29</b>	<b>827.040.250,87</b>
Treuhandvermögen		1.944.437.003,53	1.943.765.164,22

PASSIVA	31.12.2015		31.12.2014
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	99.000.000,00		99.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	11.378.649,93		11.387.797,90
IV. Bilanzgewinn	260.716.405,05		184.747.868,28
		<b>371.145.054,98</b>	<b>295.185.666,18</b>
<b>B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>22.641.462,27</b>	<b>22.641.462,27</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.124.268,00		1.781.974,00
2. Steuerrückstellungen	3.149.984,00		24.670.678,00
3. Sonstige Rückstellungen	141.182.030,27		142.783.717,43
		<b>146.456.282,27</b>	<b>169.236.369,43</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen	19.622.706,92		20.996.156,79
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.573.711,91		23.979.786,83
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.596.215,58		13.539.890,16
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.249.262,44		7.987.077,32
5. Sonstige Verbindlichkeiten	118.272.020,62		265.654.477,99
davon aus Steuern: 266.527,28 € (31.12.2014: 511.780,69 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (31.12.2014: 696,07 €)			
		<b>164.313.917,47</b>	<b>332.157.389,09</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>7.550.916,30</b>	<b>7.819.363,90</b>
		<b>712.107.633,29</b>	<b>827.040.250,87</b>
Treuhandverbindlichkeiten		1.944.437.003,53	1.943.765.164,22
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		3.271.565.606,57	4.025.506.301,54

# Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	2015	2015	2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		181.132.455,60	187.757.518,14
2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestands an unfertigen Leistungen		-325.509,26	6.333.850,46
3. Sonstige betriebliche Erträge		282.522.179,17	329.549.791,70
4. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-331.700.903,35	-363.215.687,50
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-18.419.807,69		-19.824.061,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.830.849,47		-3.806.211,91
davon für Altersversorgung: 531.703,49 € (Vorjahr: € 386.209,56 €)		-22.250.657,16	
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.722.388,88	-1.361.263,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-48.471.615,82	-62.158.859,69
8. Erträge aus Beteiligungen		1.063.725,75	753.125,65
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 776,77 € (Vorjahr: 2.455,69 €)		1.075.104,24	2.383.068,01
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 € (Vorjahr: € 8.063,54 €) davon aus Abzinsungen von Forderungen: 9.183.443,87 € (Vorjahr: € 0,00 €)		17.078.826,31	13.021.666,75
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-1.117.130,67	-1.663,85
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 94.812,08 € (Vorjahr: 141.334,96 €) davon aus Abzinsungen: 2.026.899,20 € (Vorjahr: 1.407.889,47 €) davon aus Abzinsungen von Forderungen: 0,00 € (Vorjahr: 10.489.102,20 €)		-15.050.160,86	-32.252.532,85
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>62.233.925,07</b>	<b>57.178.740,49</b>
14. Außerordentliche Erträge		150.991,93	416.158,80
15. Außerordentliches Ergebnis		150.991,93	416.158,80
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo; Vorjahr: Aufwandssaldo)		13.588.040,02	-13.531.806,95
17. Sonstige Steuern		-4.420,25	-7.159,44
<b>18. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>75.968.536,77</b>	<b>44.055.932,90</b>
19. Gewinnvortrag		184.747.868,28	140.691.935,38
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>260.716.405,05</b>	<b>184.747.868,28</b>



# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2015 (Auszug)

## 1 Allgemeine Grundsätze

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

Die Gliederung der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der einheitliche Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2015.

## 2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 sind neben **berlinovo** die Abschlüsse folgender 6 (Vorjahr: 7) inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH, Berlin (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV)
- Berlinovo Apartment GmbH, Berlin (BAp)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH, Berlin (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH, Berlin (BAVARIA)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin (BGG)

Mit Wirkung zum 1. Januar 2015 wurde die BGG in den Konsolidierungskreis des **berlinovo**-Konzerns aufgenommen. Die Gesellschaft war bis zum 31. Dezember 2014 nicht operativ tätig. Wegen untergeordneter Bedeutung wurde bisher – unter Inanspruchnahme des Nichtkonsolidierungswahlrechts gemäß § 296 Abs. 2 HGB – darauf verzichtet, die BGG im Wege der Vollkonsolidierung in den **berlinovo**-

Konzernabschluss einzubeziehen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2015 wurde die Neuausrichtung der BGG beschlossen. Danach soll die Gesellschaft das Projekt Studentisches Wohnen in Berlin (Konzept 2.500 plus 300) realisieren. Die Veränderung des Konsolidierungskreises beeinflusst die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns nicht wesentlich; auf eine Anpassung der Vorjahreszahlen wurde deshalb verzichtet.

Seit dem Zeitpunkt der Entstehung des Mutter-Tochter-Verhältnisses sind bis zur erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss bei der BGG Verluste entstanden. Aus dem im Erstkonsolidierungszeitpunkt (1. Januar 2015) aufgelaufenen Verlustvortrag resultiert ein technischer aktiver Unterschiedsbetrag. Dieser repräsentiert bisher nicht im Konzernabschluss erfasste Minderungen des Konzernvermögens. Der technische aktive Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der BGG wurde erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 11. August 2015 ist die BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (BIH GEG) durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf **berlinovo** verschmolzen.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 11. August 2015 ist die Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin (BavPE) durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die BAVARIA verschmolzen.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat **berlinovo** Wahlrechte genutzt und bei 21 (Vorjahr: 24) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 11 (Vorjahr: 10) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegenden Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von 9.185 T€, Eigenkapital von 1.944 T€, Umsatzerlöse von 754 T€ und Ergebnisse von 850 T€.

Bei 5 (Vorjahr: 8) Gesellschaften wird das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt, da diese ausschließlich zum Zweck der Weiterveräußerung gehalten werden.

Wegen der Beschränkung der Geschäftsausübung aufgrund Insolvenz bzw. Liquidation gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB wurden 5 (Vorjahr: 6) Gesellschaften nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

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

### 3 Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der Tochterunternehmen, die bis zum 31. Dezember 2009 erworben wurden, erfolgt aufgrund von Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital

ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV und der BIH GEG entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der BAp wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

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

Die Erstkonsolidierung des zum 1. Januar 2015 erstmalig in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmens BGG wurde nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB durchgeführt. Der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile wurde mit dem anteiligen Eigenkapital, welches sich aus den zum Zeitwert angesetzten Vermögensgegenständen und Schulden ergab, verrechnet. Die Verrechnung erfolgte auf Grundlage der Wertansätze zu dem Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung – des bisher nicht konsolidierten Tochterunternehmens – in den **berlinovo**-Konzernabschluss. Bei der Erstkonsolidierung der BGG waren keine stillen Reserven bzw. stille Lasten aufzudecken. Ein nach der Verrechnung verbliebener technischer aktiver Unterschiedsbetrag, der aus dem zum Erstkonsolidierungszeitpunkt aufgelaufenen Verlustvortrag resultiert, wurde erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

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

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

## 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

### 4.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr unverändert beibehalten.

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

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

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis 150,00 € ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird seit dem Geschäftsjahr 2010 regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 € und bis 410,00 € Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 410,00 € ohne Umsatzsteuer werden zeitanteilig abgeschrieben. In den Jahren 2008 und 2009 wurden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als 150,00 € und bis 1.000,00 € ohne Umsatzsteuer jeweils zu einem geschäftsjahresbezogenen Sammelposten zusammengefasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die sich zum 31. Dezember 2009 ergebenden Restbuchwerte der in den Sammelposten aus den Geschäftsjahren 2008 und 2009 enthaltenen Vermögensgegenstände werden seit dem Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich über die voraussichtliche Restnutzungsdauer abgeschrieben.

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

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhafteit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Zur Abgeltung des allgemeinen Kreditrisikos werden angemessene Pauschalwertberichtigungen vorgenommen. Anteile an anderen Unternehmen, die nicht dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu dienen, werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

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

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

Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2015 (31. Dezember 2014) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 3,94 % bzw. 4,0 % (4,58 % bzw. 4,62 %)
- Gehaltstrend: 1,25 % bzw. 0 % (1,25 % bzw. 0 %)
- Rententrend: 0 %, 1,0 %, 1,5 % bzw. für alle drei Jahre 4,42 % (0 %, 1,0 %, 1,5 % bzw. für alle drei Jahre 4,78 %)
- Fluktuation: 1 % bzw. 0 % (1 % bzw. 0 %).

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Oktober 2015 (Vorjahresstichtag: 30. November 2014) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 4,0 % (Vorjahresstichtag: 4,58 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Das hieraus resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Der sich ergebende Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen erfasst. Auf eine Verrechnung der Zinseffekte aus der Rückstellungsbewertung mit realisierten Zinsansprüchen aus den Kapitalisierungsverträgen wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeiträgen bilanziert.

Passive latente Steuern aus nur steuerlich zulässigen Rücklagen nach § 5 Abs. 7 EStG und § 6 Abs. 1 UmwStG sowie nur in der Steuerbilanz angesetzten Verbindlichkeiten und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit aktiven latenten Steuern auf die handels- und steuerrechtlich voneinander abweichenden Wertansätze von sonstigen Rückstellungen verrechnet. Passive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB sind nicht zu berücksichtigen, da sich auf Einzelabschlussenebene jeweils ein Überhang an aktiven Steuerlatenzen ergab. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Steuerabgrenzungen aufgrund einer Anpassung an konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) sowie aus der Konsolidierung (§ 306 HGB) waren nicht erforderlich.

#### 4.2 Neuordnungsvereinbarung und Detailvereinbarung

Die Bankgesellschaft Berlin AG (BGB; jetzt: Landesbank Berlin Holding AG), die IBAG Immobilien und Beteiligungen Aktiengesellschaft (jetzt: **berlinovo**) und weitere damalige Tochtergesellschaften der BGB haben am 16. April 2002 mit dem Land Berlin eine **Detailvereinbarung** über die Abschirmung des Konzerns der Bankgesellschaft Berlin AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft (DetV) abgeschlossen.

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

grundsätzlich vollständig die Chancen und Risiken der Wertentwicklung der bisher abgeschirmten Aktiva sowie der aufgrund der TSBP zu bildenden Rückstellungen.

Mit der DetV stellte das Land Berlin die LPFV mit Wirkung ab dem 30. Dezember 2001 im Wege der Erfüllungsübernahme von sämtlichen Verpflichtungen aus der Vereinbarung zwischen der LPFV und der IBG einerseits sowie aus der Rahmenvereinbarung zwischen LPFV, IBG, BAVARIA, BAP und der IBV andererseits (beide Verträge vom 28. Dezember 2000) frei, soweit diese Verpflichtungen über einen Betrag von 100 Mio. € (Selbstbehalt) hinausgehen. Der Selbstbehalt wurde bis zum 31. Dezember 2003 vollständig verbraucht.

Am 20. Dezember 2012 haben das Land Berlin, **berlinovo**, die LPFV und die IBG eine Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**-Gruppe (**Neuordnungsvereinbarung**) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichteten mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Artikel 37 bis 43 DetV (Erfüllungsübernahme). Zur Erfüllung der bis zu diesem Stichtag entstandenen und noch nicht ausgeglichenen sowie aller zukünftigen Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme hat das Land Berlin einen Ablösebetrag von 419,340 T€ geleistet sowie sämtliche bestehenden und zukünftigen laufenden Ausschüttungsansprüche auf die von den Gesellschaften der **berlinovo**-Gruppe treuhänderisch für das Land Berlin erworbenen und zukünftig noch zu erwerbenden Fondsanteile (Treuhandanteile) an die LPFV abgetreten. Die Neuordnungsvereinbarung sieht im Übrigen zugunsten der LPFV eine Absicherung gegen Insolvenzrisiken vor.

Der die Forderungen gegen das Land Berlin übersteigende Ablösebetrag wurde mit Rückwirkung zum 1. Januar 2012 in die nach der Neuordnungsvereinbarung vorgesehenen Rückstellungen für künftige Garantiebelastungen eingestellt. Die nach dem 1. Januar 2012 entstehenden Garantieverbindlichkeiten sind – unter Inanspruchnahme dieser Rückstellungen – auszugleichen. Gemäß § 3.5 der Neuordnungsvereinbarung garantiert das

Land Berlin zur Insolvenzabsicherung der LPFV die ausreichende Dotierung der nach der Neuordnungsvereinbarung zu bildenden Rückstellungen. Die **Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung** werden – nach kompletter Inanspruchnahme im Geschäftsjahr 2012 – mit einem Erinnerungswert von 1,00 € bilanziert.

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

Die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung sind spätestens zum 31. Dezember 2026 endfällig, sofern sie nicht bereits vorher durch Zahlungen aus den laufenden Ausschüttungen der Fonds erfüllt werden. Als unverzinsliche Forderungen werden diese Ausgleichsansprüche mit dem Barwert angesetzt. Dabei wird der sich aus der konzerninternen Cash-Pooling-Abrechnung ergebende Zinssatz zugrunde gelegt. Die Restlaufzeit wird anhand der Planungsrechnung der künftigen Zahlungsströme in der **berlinovo**-Gruppe und den Garantiefonds (Liquiditätsmodell) bestimmt.

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

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

Nach § 1.4 i. V. m. § 2.2 der Neuordnungsvereinbarung wird der Erwerb von Treuhandanteilen durch das Land Berlin durch Umsetzung der bestehenden Verträge zum Fondsanteilerwerb (FAE-Verträge) fortgesetzt. Die Vergütungs- und Aufwundersersatzansprüche der LPFV nach den FAE-Verträgen bleiben unberührt von der Beendigung der Erfüllungsübernahme. Die im Zusammenhang mit dem Fondsanteilerwerb entstehenden Ausgleichsansprüche sind damit auch künftig direkt vom Land Berlin auszugleichen. In dem am 28. August 2013 mit dem Land Berlin geschlossenen „Vertragswerk zur Ausführung der Neuordnungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Fondsanteilen“ (Ausführungsvereinbarung zur Neuordnungsvereinbarung) wurden einheitliche Regelungen definiert, die für die Abwicklung des Erwerbs und die Verwaltung der Treuhandanteile gelten.

Aufgrund der Regelungen des § 5.2 Satz 3 Neuordnungsvereinbarung bestehen für ausgereichte und künftig noch zu gewährende Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen seit dem 1. Januar 2012 keine Rückführungsverpflichtungen mehr gegenüber dem Land Berlin.

## 5 Erläuterungen zur Bilanz

### 5.1 Anlagevermögen

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

Die in Vorjahren an Fondsgesellschaften ausgereichten Darlehen wurden im Berichtsjahr vorzeitig zurückgezahlt. Neben planmäßigen Tilgungsleistungen von 1.584 T€ wurden Sondertilgungen von 43.721 T€ erbracht, die über Umschuldungen und Immobilienverkäufe finanziert wurden. Die

bereitgestellten Mittel dienten ursprünglich der Ablösung von Immobilienfinanzierungen sowie der Finanzierung von Bauvorhaben. Die **sonstigen**

**Ausleihungen** bestanden im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften:

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	0,0	26.255,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland (IBV D3)	0,0	11.357,5
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	0,0	6.861,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	0,0	831,3
Übrige sonstige Ausleihungen	121,0	726,0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>121,0</b>	<b>46.031,3</b>

Das für den Neubau eines Fachmarktzentrums in Kaiserslautern an den Fonds IBV D3 gewährte Darlehen wurde im Jahr 2015 bei einer deutschen Bank umgeschuldet. Für die Darlehensgewährung unmittelbar an die Objektgesellschaft hat **berlinovo** eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Form eines Kreditauftrages übernommen.

## 5.2 Umlaufvermögen

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns betragen 469.080 T€ (Vorjahresstichtag: 546.007 T€). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2015 (31.12.2014)	Gesamt	Bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.419,2 (10.271,9)	10.419,2 (10.271,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.057,9 (838,0)	1.057,9 (838,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.598,8 (224,9)	1.598,8 (224,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	456.004,1 (534.671,8)	436.391,3 (242.874,1)	19.612,8 (291.797,7)	0,0 (0,0)
	<b>469.080,0 (546.006,6)</b>	<b>449.467,2 (254.208,9)</b>	<b>19.612,8 (291.797,7)</b>	<b>0,0 (0,0)</b>

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 395.848 T€ (Vorjahresstichtag: 434.439 T€) **Forde-**

**rungen gegen Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten.

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

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
Forderungen gegen das Land Berlin	395.848,5	434.439,2
Forderungen aus Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen IBV D3	109.870,5	96.187,8
abzüglich Wertberichtigungen	-109.870,5	-96.187,8
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Anteile an Personengesellschaften	29.951,9	69.921,1
Steuererstattungsansprüche	7.830,3	8.628,8
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	22.373,4	21.682,7
	<b>456.004,1</b>	<b>534.671,8</b>

Die Forderungen gegen das Land Berlin betreffen im Wesentlichen die gemäß der Neuordnungsvereinbarung bilanzierten Ausgleichsansprüche (394.230 T€; Vorjahresstichtag: 419.990 T€). Diese werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt. Sie sind abzuzinsen (vgl. Abschnitt 4.2). Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Abzinsungsbetrag von 6.002 T€ (Vorjahresstichtag: 15.186 T€). Die Verringerung des Abzinsungsbetrages um 9.184 T€ ist unter dem Posten sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ausgewiesen (vgl. Abschnitt 6.5).

Die Steuererstattungsansprüche betreffen mit 6.183 T€ (Vorjahresstichtag: 3.631 T€) Forderungen aus Umsatzsteuer (Vorsteuerüberhang).

### 5.3 Eigenkapital

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

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

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

Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV (1.648 T€), der BIH GEG (108 T€) sowie 50 % des zum 31. Dezember 2006 bestehenden passiven Unterschiedsbetrages hinsichtlich der BAp (9.632 T€) ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2015 wurde der technische aktive Unterschiedsbetrag (9 T€) aus der Erstkonsolidierung der BGG mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2015 unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von 260.716 T€ (Vorjahresstichtag: 184.748 T€) 371.145 T€ (Vorjahresstichtag: 295.186 T€). Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

### 5.4 Passiver Unterschiedsbetrag

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

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



(vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **BAP** resultiert aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen der Beteiligung auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. Eine Auflösung des Postens wird vorgenommen, wenn sich die bei der Erstkonsolidierung antizipierten negativen Entwicklungen einstellen. Die **BAP** erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung), sodass eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages in 2015 nicht vorzunehmen ist.

## 5.5 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (124 T€; Vorjahresstichtag: 121 T€) gegenüber 3 (Vorjahresstichtag: 3)

Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (2.000 T€; Vorjahresstichtag: 1.661 T€) von unverändert 25 Mitarbeitern.

Unter den **Steuerrückstellungen** werden Verpflichtungen aus Umsatzsteuer einschließlich Zinsen nach § 233 a AO (295 T€) aufgrund von Vorsteuerkorrekturen für Vorjahre ausgewiesen. Die im Vorjahr gebildeten Rückstellungen für drohende Belastungen aus Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer sowie Zinsen nach § 233 a AO (20.870 T€) aufgrund voraussichtlicher Feststellungen im Rahmen der Betriebsprüfung 2005 bis 2009 wurden in Höhe von 7.846 T€ in Anspruch genommen und mit 10.169 T€ aufgelöst. Weiterhin wurden die am Vorjahresstichtag bilanzierten Rückstellungen (3.800 T€) für die ausstehende Veranlagung zur Körperschaftsteuer für 2013 und 2014 sowie für Umsatzsteuer 2005 in Anspruch genommen (3.643 T€) bzw. aufgelöst (157 T€).

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

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
<b>Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen</b>		
Haftungs- und Bürgschaftsrisiken	49.680,2	54.682,5
Prozessrisiken einschließlich Rückabwicklung	14.036,2	14.124,5
Gewährleistungen	13.831,1	14.601,7
Zinsverpflichtungen aus abgetretenen Aufwendungsdarlehen	4.647,2	5.527,0
Übrige Rückstellungen	66,6	280,4
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	29.569,9	25.709,4
Mietabführungsverpflichtungen der LPFV	8.516,2	8.516,2
Ausstehende Rechnungen	7.789,8	5.151,9
Erwartete Zinszahlungen nach § 233a AO aufgrund von Vorsteuerkorrekturen für Vorjahre	7.654,0	0,0
Jahresabschluss und Steuerberatung	2.153,1	2.476,8
Personalarückstellungen	1.786,0	2.245,5
Risiken aus der Abrechnung von Bilanzgarantien gemäß DetV	0,0	7.616,7
Übrige Rückstellungen	1.451,7	1.851,1
	<b>141.182,0</b>	<b>142.783,7</b>

Für im Zeitpunkt der BilMoG-Umstellung am 1. Januar 2010 vorhandene langfristige Rückstellungen wurde vom Beibehaltungswahlrecht nach Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB Gebrauch gemacht. Diese Verpflichtungen werden weiterhin in Höhe der Nominalwerte passiviert. Die Überdeckung nach Art. 67 Abs. 1 Satz 4 EGHGB beträgt zum 31. Dezember 2015 insgesamt 7.032 T€ (Vorjahresstichtag: 13.023 T€); sie betrifft aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen von insgesamt 55.506 T€ sowie Verpflichtungen aus ausstehenden Baurechnungen von 3.303 T€.

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 35 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 41 Mitarbeitern) **Altersteilzeitvereinbarungen** nach dem Blockmodell, wobei sich 13 Mitarbeiter (Vorjahresstichtag: 32 Mitarbeiter) in der Aktivphase und 22 Mitarbeiter

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

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	T€	T€	T€
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit		2.747,6		2.921,3
abzüglich Rückdeckungsansprüchen				
Bareinlagen (Aktivphase)	3.678,4		2.671,2	
realisierte Zinsen	7,5		5,9	
Auszahlung von Vertragsguthaben (Passivphase)	-972,2		-216,1	
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen		-2.713,7		-2.461,0
<b>Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit</b>		<b>33,9</b>		<b>460,3</b>

Die Rückstellungen für **Risiken aus der Abrechnung von Bilanzgarantien gemäß DetV** betrafen strittige Buchwertgarantieansprüche der BAVARIA in Höhe von 7.616 T€, für die am 20./21. August 2015 eine Vergleichsvereinbarung mit dem Land Berlin abgeschlossen wurde. Aufgrund der Zahlung eines Abgeltungsbetrages von 5.797 T€ waren die Rückstellungen mit 2.039 T€ in Anspruch zu nehmen und in Höhe des Restbetrages von 5.577 T€ aufzulösen. Daneben waren Zinserträge in Höhe von 220 T€ zu zeigen (vgl. Abschnitt 6.5).

Die Auflösung der Steuerrückstellungen (10.326 T€) wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (7.224 T€) bzw. den sonstigen betrieblichen Erträgen (3.102 T€) gezeigt. Auflösungsbeträge der sonstigen Rückstellungen werden mit 15.316 T€ unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und mit 151 T€ im außerordentlichen Ergebnis ausgewiesen.

## 5.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen 164.314 T€ (Vorjahresstichtag: 332.157 T€). Eine

Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2015 (31.12.2014)	Gesamt	Bis 1 Jahr	1–5 Jahre	Über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen	19.622,7 (20.996,1)	19.622,7 (20.996,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.573,7 (23.979,8)	4.242,6 (23.739,1)	320,4 (232,8)	10,7 (7,9)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.596,2 (13.539,9)	13.596,2 (13.539,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.249,3 (7.987,1)	8.249,3 (7.987,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	118.272,0 (265.654,5)	108.041,3 (254.489,3)	4.334,1 (4.032,8)	5.896,6 (7.132,4)
	<b>164.313,9 (332.157,4)</b>	<b>153.752,1 (320.751,5)</b>	<b>4.654,5 (4.265,6)</b>	<b>5.907,3 (7.140,3)</b>

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 4.130 T€ (Vorjahresstichtag: 4.153 T€) **Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten. Sie betreffen mit 3.965 T€ (Vorjahresstichtag: 4.153 T€) Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Vertragswerken zum Fondsanteilserwerb (vgl. Abschnitt 4.2) sowie Liquidationserlöse aus FAE-Anteilen (165 T€).

## 5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen im Wesentlichen mit jeweils 6.696 T€ (Vorjahresstichtag: 7.115 T€) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge

(bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt und jährlich mit 418,5 T€ aufgelöst. Die entsprechenden Erträge werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

Daneben wird im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** ein im Geschäftsjahr 2010 erhaltener Baukostenzuschuss über die Laufzeit des Endmietverhältnisses abgegrenzt (198 T€; Vorjahresstichtag: 290 T€).

## 5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
<b>Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung</b>		
Generalmiete/Mietgarantie	2.731.631,3	3.316.541,6
Andienungsrechtsverträge ARWOBAU IuB	225.129,0	225.129,0
Annuitätenhilfe	64.099,9	90.339,0
Freistellung für Tilgungsleistungen aus Aufwendungsdarlehen	24.383,9	24.383,9
Andienungsrechtsverträge der IBG	11.826,6	23.250,0
IIS-Garantie	1.927,0	2.576,9
Ausschüttungssicherstellung	0,0	139.447,5
	<b>3.058.997,7</b>	<b>3.821.667,9</b>
Mithaftung als Gesellschafter	116.778,2	117.649,1
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	79.665,2	78.977,6
Kreditauftrag	9.207,0	0,0
Sicherheiten für fremde Garantien	6.688,8	6.983,0
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	228,7
	<b>3.271.565,6</b>	<b>4.025.506,3</b>
<b>(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)</b>	<b>(1.292,9)</b>	<b>(226.241,0)</b>

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

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

Aufgrund Verschmelzung der ARWOBAU Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (**ARWOBAU IuB**) ist **berlinovo** mit Wirkung zum 1. Januar 2015 mit allen Rechten und Pflichten in die Verträge über **Andienungsrechte** mit fünf Fondsgesellschaften aus den Jahren 1997 und 1998 eingetreten. Danach sind die Anteilseigner der Fonds berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, zum 31. Dezember 2027 bzw. 31. Dezember 2028 von **berlinovo** die Übernahme der von ihnen gehaltenen Kommanditanteile an insgesamt 11 Objekt-

gesellschaften zu verlangen. Vertragsgemäß bemessen sich die Kaufpreise nach den erbrachten Kommanditeinlagen von 225,1 Mio. € vermindert um die zum Übertragungstichtag festzustellenden Verbindlichkeiten und erhöht um die zum gleichen Zeitpunkt festzustellenden Forderungen der Objektgesellschaften. Die Risiken aus den Andienungsverträgen sind von den der Erfüllungsübernahme zugrunde liegenden Freistellungsverträgen der BAp und IBG erfasst. Die Verpflichtungen werden in Höhe der erbrachten Kommanditeinlagen für die von den Andienungsrechten erfassten Anteile angesetzt. Diese sind Basis der späteren Kaufpreismittlung. Am 31. Dezember 2015 beträgt der Zeitwert der den Kommanditanteilen anteilig zuzurechnenden Immobilien der Objektgesellschaften 188,4 Mio. € (Vorjahresstichtag 138,8 Mio. €). Weiteres nennenswertes Vermögen ist in den Gesellschaften nicht vorhanden. Am Vorjahresstichtag wurde eine mögliche Inanspruchnahme aus der unmittelbaren

**Freistellung** der ARWOBAU IuB **von den Risiken** aus den vorgenannten **Andienungsverträgen** unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2015 hat **berlinovo** einem deutschen Kreditinstitut den **Kreditauftrag** erteilt, der Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft

mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG einen Kredit in Höhe von 9,3 Mio. € befristet bis zum 30. September 2021 zur Verfügung zu stellen. Die Kreditauszahlung erfolgte Ende Juni 2015. Unter Berücksichtigung von Tilgungen beträgt das Restdarlehen am Bilanzstichtag 9,2 Mio. €.

	31.12.2015	31.12.2014
	T€	T€
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	6.037,7	7.378,8
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.853,2	1.643,1
Wartungsverträge	1.568,6	1.340,6
Übrige Vertragsverhältnisse	1.024,8	1.569,9
	<b>10.484,3</b>	<b>11.932,4</b>
Fälligkeit bis 1 Jahr	5.298,6	5.442,5
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	5.185,7	6.489,9

## 5.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Der Rückkauf von Fondsanteilen und deren Verwaltung erfolgt unter anderem durch die FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech 21.). Diese erwarb im Rahmen der sogenannten Fondsanteilerwerbe I und II Fondsanteile treuhänderisch für die LPFV, die diese wiederum treuhänderisch für das Land Berlin hält. Zwischenzeitlich hat die FinTech 21. ihre Treuhandstellung hinsichtlich eines Fonds – ohne Berührung des Treuhandverhältnisses der LPFV mit dem Land Berlin – auf die IBG übertragen. Die erworbenen Fondsanteile werden als Treuhandvermögen (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.759 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.759 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Der Rückkauf ist durch das Land Berlin freigestellt (vgl. Abschnitt 4.2).

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

mögen und -verbindlichkeiten jeweils in Höhe von 239.384 T€ (Vorjahresstichtag: 239.384 T€).

Die Bewertung der Treuhandanteile aus den Fondsanteilerwerbsprogrammen erfolgt in Höhe der gezahlten Kaufpreise.

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

Für die von der IBG seit dem Vorjahr treuhänderisch für das Land Berlin erworbenen Fondsanteile werden Treuhandvermögen (1.514 T€; Vorjahresstichtag: 1.168 T€) und Treuhandverbindlichkeiten (1.514 T€; Vorjahresstichtag: 1.168 T€) gezeigt. Die Bewertung erfolgte zu den mit Drittzeichnern vereinbarten Kaufpreisen für die Anteilsrücknahme.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von US-Fonds (877 T€; Vorjahresstichtag: 841 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen treuhänderisch verwalteten Bankkonten waren am Bilanzstichtag ausgeglichen (Vorjahresstichtag: 1 T€).

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 1.245 T€ (Vorjahresstichtag: 955 T€) erfasst.

## 6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

### 6.1 Umsatzerlöse

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

	2015	2014
	T€	T€
<b>Mieterträge</b>		
Mieterträge IBG	107.193,7	104.031,5
Mieterträge BAp	43.720,6	42.872,0
Mieterträge BAVARIA	1.956,0	4.122,3
	<b>152.870,3</b>	<b>151.025,8</b>
Fondsgeschäftsführung IBV	12.340,0	13.019,5
Objektbetreuung <b>berlinovo</b>	11.800,6	13.207,0
Portfoliomanagement	2.564,6	8.852,5
Auflösung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Aufwendungen für bezogene Leistungen bzw. Abschnitt 5.7)	418,5	418,5
Übrige Umsatzerlöse	1.138,5	1.234,2
	<b>181.132,5</b>	<b>187.757,5</b>

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

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	107.748,6	104.450,4	+3.298,2
BAp	44.541,4	44.007,7	+533,7
<b>berlinovo</b>	14.406,1	20.233,9	-5.827,8
IBV	12.340,0	14.938,0	-2.598,0
BAVARIA	2.096,1	4.127,5	-2.031,4
BGG	0,3	-	+0,3
	<b>181.132,5</b>	<b>187.757,5</b>	<b>-6.625,0</b>

**6.2 Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	T€	T€
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung (NOV), den Verträgen vom 28.12.2000 sowie den Vertragswerken zum Fondsanteilerwerb (FAE)		
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	79.389,3	95.570,4
Weiterbelastung des Mietgarantieraufwands der IBG	44.403,8	31.578,1
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	34.291,7	58.159,2
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der BAp	20.765,5	18.230,6
im laufenden Jahr an den Fonds IBV D3 ausgereichte Ausschüttungssicherstellungsdarlehen (keine Weiterleitungsverpflichtung gegenüber dem Land Berlin bezüglich etwaiger Tilgungsleistungen)	10.787,5	3.993,3
Weiterbelastung Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	2.814,2	2.215,4
Weiterbelastung Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	0,0	5.622,7
übrige Erträge aus NOV, den Vertragswerken vom 28.12.2000 sowie FAE	1.686,2	2.028,6
	<b>194.138,2</b>	<b>217.398,3</b>
Erträge aus Anteilsrückstellungen	24.231,4	0,0
Auflösung von Rückstellungen	18.417,6	19.064,9
Auflösung pauschale Wertberichtigung für Abrechnungsrisiken aus Neuordnungsvereinbarung	13.651,6	0,0
Erträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (Ausschüttungen)	13.087,3	1.152,2
Weiterbelastungen an Fonds: Instandhaltung/vermietungsorientierte Investitionen	3.680,7	1.617,9
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens	3.663,3	35.083,1
Periodenfremde Erträge	2.973,4	2.143,7
Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen	2.693,9	1.868,7
Herabsetzung von Wertberichtigungen / Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen (davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	1.930,4 (1.571,8)	4.266,9 (2.557,7)
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	370,7	2.353,0
Erträge aus Zuschreibungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften	185,8	38.014,4
Übrige sonstige betriebliche Erträge	3.497,9	6.586,7
	<b>282.522,2</b>	<b>329.549,8</b>

Den **Erträgen** aus der **Neuordnungsvereinbarung** bzw. den Verträgen vom 28. Dezember 2000 stehen grundsätzlich korrespondierende Aufwendungen bzw. Unterdeckungen gegenüber.

Die **Erträge aus Anteilsrückstellungen** betreffen die Kündigung von jeweils 5,9%igen Kommandit-

anteilen an insgesamt sechs Fondsgesellschaften. Die erhaltenen Auseinandersetzungsguthaben von insgesamt 58.450 T€ übersteigen die Bilanzansätze der gekündigten Anteile (34.219 T€) um 24.231 T€.

Die **periodenfremden Erträge** betreffen Umsatzsteuererstattungen für die Jahre 2005 bis 2009

aufgrund von Feststellungen der Betriebsprüfung (1.599 T€). Daneben werden Kostenerstattungen aus einem Finanzgerichtsverfahren betreffend die Veranlagungszeiträume 1994 bis 1997 (322 T€) ausgewiesen. Aus einer Vergleichsvereinbarung mit einer Fondsobjektgesellschaft über strittige abgeschriebene Forderungen aus Vorjahren resultieren weitere periodenfremde Erträge in Höhe von 255 T€.

Der **Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen** für Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung kompensiert insbesondere Personalaufwendungen und daneben Verwaltungskosten.

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

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	188.656,3	257.822,8	-69.166,5
<b>berlinovo</b>	31.698,4	7.859,0	+23.839,4
LPFV	26.498,6	5.229,1	+21.269,5
BAp	22.426,6	20.337,0	+2.089,6
BAVARIA	9.452,6	8.054,8	+1.397,8
IBV	3.789,7	29.932,6	-26.142,9
BIH GEG	-	279,0	-279,0
BavPE	-	35,5	-35,5
	<b>282.522,2</b>	<b>329.549,8</b>	<b>-47.027,6</b>

### 6.3 Aufwendungen für bezogene Leistungen

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

	2015	2014
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	172.424,6	190.142,3
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	44.403,8	31.578,1
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	34.291,7	58.159,2
Mietaufwand BAp für Generalmietobjekte	30.105,5	29.217,1
Instandhaltungsaufwand	19.115,9	14.872,8
Betriebskosten	18.754,0	23.537,1
Revitalisierung	3.518,8	2.690,9
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BAVARIA	1.628,4	2.865,3
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmietverträge BAVARIA	551,7	0,0
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungsabgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse bzw. Abschnitt 5.7)	418,5	418,5
Übrige Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.488,0	9.734,4
	<b>331.700,9</b>	<b>363.215,7</b>



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

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	267.035,1	297.288,5	-30.253,4
BAp	59.279,1	57.159,5	+2.119,6
BAVARIA	2.910,9	4.178,2	-1.267,3
<b>berlinovo</b>	2.466,4	4.554,1	-2.087,7
IBV	8,7	1,2	+7,5
LPFV	0,7	25,2	-24,5
BavPE	-	9,0	-9,0
	<b>331.700,9</b>	<b>363.215,7</b>	<b>-31.514,8</b>

#### 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2015	2014
	T€	T€
Wertberichtigungen und Abschreibungen (davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	16.089,0 (1.081,1)	11.881,3 (1.783,4)
Zuführungen zu Rückstellungen für Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	7.807,0	10.806,8
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	5.424,1	7.202,0
Abschreibungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften	4.461,6	0,0
Periodenfremde Aufwendungen	3.443,7	4.543,9
IT-Kosten	2.805,9	2.731,3
Personalabhängige Sachkosten	2.299,1	2.254,7
Raum- und Gebäudekosten	2.050,9	2.073,3
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.106,6	1.275,9
Aufwendungen aus der Neuordnungsvereinbarung	371,4	750,3
Pauschale Wertberichtigung für Abrechnungsrisiken aus Neuordnungsvereinbarung	0,0	13.651,6
Zuführungen zu TSBP-Rückstellungen der BAVARIA (Gewährleistungsrisiken)	0,0	1.514,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.612,3	3.473,2
	<b>48.471,6</b>	<b>62.158,9</b>

Die **Wertberichtigungen und Abschreibungen** betreffen mit 13.683 T€ (Vorjahr: 6.841 T€) die vollständige Wertberichtigung des Forderungsaufbaus gegen einen Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs- bzw. Annuitätenhilfedarlehen. Die Erhöhung der Forderungen betrifft mit 2.895 T€ (Vorjahr: 2.848 T€) die Darlehensverzinsung (vgl. Abschnitt 6.5), die Ausreichung weiterer Darlehensbeträge (2.758 T€; Vorjahr: 3.993 T€) sowie mit 8.030 T€ eine Zahlung zur vorfristigen Abgeltung künftiger Ausschüttungssicherstellungsansprüche (vgl. Abschnitt 6.2).

**Zuführungen zu Rückstellungen für Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der Neuordnungsvereinbarung, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen** betreffen mit 7.242 T€ (Vorjahr: 0 T€) den nicht abgeschirmten Bereich der IBG, mit 565 T€ (Vorjahr: 783 T€) den nicht abgeschirmten Bereich der LPFV und die Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung bei **berlinovo** (0 T€; Vorjahr: 10.024 T€).

Die **periodenfremden Aufwendungen** betreffen mit 1.112 T€ ergebniswirksame Korrekturen der Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung. Weitere periodenfremde Aufwendungen resultieren aus drohenden Umsatzsteuernachzahlungen für die Jahre 2005 bis 2009 aufgrund von

Feststellungen der Betriebsprüfung (151 T€; Vorjahr: 3.800 T€). Daneben ergeben sich aus der Korrektur des Vorsteuerabzugs aus Eingangsleistungen der IBV im Zusammenhang mit dem abgeschirmten Fondsan-teilserwerb für die Jahre 2010 bis 2014 Umsatzsteuer-nachzahlungen von voraussichtlich 261 T€. Des Weiteren werden Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung ausgewiesen (447 T€; Vorjahr: 609 T€). Aus nachträglichen Minde-rungen der in Vorjahren an zwei Fonds berechneten Stundungs- und Verzugszinsen auf Mietgarantie-an-sprüche der Jahre 2008 bis 2014 ergeben sich Aufwendungen von 1.290 T€. Diesen Aufwendungen stehen entsprechende Erträge aus der Weiterbelas-tung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG aufgrund der Neuordnungsvereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

Die **Aufwendungen aus Neuordnungsvereinba-rung** betreffen die Weiterleitung betragsgleicher sonstiger betrieblicher Erträge sowie Zinserträge, die auf die Ausgleichsansprüche aus Neuordnungsver- einbarung anzurechnen sind.

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

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
IBG	17.168,4	4.894,9	+12.273,5
LPFV	14.981,2	22.768,4	-7.787,2
<b>berlinovo</b>	13.060,7	26.106,7	-13.046,0
BAP	1.564,9	2.021,1	-456,2
BAVARIA	976,0	2.864,3	-1.888,3
IBV	715,4	3.302,1	-2.586,7
BGG	5,0	-	+5,0
BavPE	-	177,4	-177,4
BIH GEG	-	24,0	-24,0
	<b>48.471,6</b>	<b>62.158,9</b>	<b>-13.687,3</b>

## 6.5 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

	2015	2014
	T€	T€
Erträge aus der Abzinsung der Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung (vgl. Abschnitt 4.2)	9.183,4	0,0
Zinsen nach § 233a AO	4.463,8	7.996,9
Verzinsung von Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen	2.895,3	2.847,4
Zinsen Vergleich Buchwertgarantie (vgl. Abschnitt 5.5)	219,9	0,0
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	150,7	651,3
Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	1,8	183,1
Zinsen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	482,7
Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	0,0	305,0
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	163,9	555,3
	<b>17.078,8</b>	<b>13.021,7</b>

Die **Zinsen nach § 233a AO** betreffen im Wesentlichen die Verzinsung von Körperschaftsteuererstattungen in Höhe von 2.794 T€ (Vorjahr: 0 T€) bzw. Gewerbesteuererstattungen in Höhe von 1.581 T€ (Vorjahr: 7.973 T€) der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997.

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

## 6.6 Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen hauptsächlich Anteile an Personengesellschaften.

## 6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2015	2014
	T€	T€
Zinsen nach § 233a AO	8.748,8	11.254,2
Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	2.814,2	2.215,4
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	2.026,9	1.407,9
Verzinsung GMV-Aufhebungsvereinbarung GHG-Fonds	603,3	745,0
Verzinsung weiterzuleitender Zahlungen aus der Buchwertgarantie für insolvente 9.2 Gesellschaften	588,0	0,0
Verzinsung von Guthaben aufgrund des Cash-Pooling-Vertrages	94,8	138,0
Aufwendungen aus der Abzinsung der Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung	0,0	10.489,1
Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	0,0	5.622,7
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	174,2	380,2
	<b>15.050,2</b>	<b>32.252,5</b>

Die **Zinsen nach § 233a AO** betreffen mit 7.654 T€ Zinsen auf in Vorjahren für den Zeitraum 2. Halbjahr 2006 bis 2014 erstattete Vorsteuerbeträge aus der Anmietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien durch IBG und BAVARIA, bei denen die formalen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug erst im Dezember 2015 erfüllt waren bzw. in 2016 erfüllt sein werden. Aus der Verzinsung von Gewerbesteuernachzahlungen der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997 resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 1.095 T€ (Vorjahr: 7.336 T€). Daneben werden hauptsächlich Zinsen aufgrund von Feststellungen im Rahmen der Betriebsprüfungen für die Veranlagungszeiträume 2005 bis 2009 (0 T€; Vorjahr: 3.900 T€) ausgewiesen.

Den Aufwendungen aus **Stundungs- und Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche** sowie den Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der **Aufhebung des Generalmietvertrages** mit der Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds stehen korrespondierende sonstige betriebliche Erträge aus Neuordnungsvereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.2).

### 6.8 Außerordentliches Ergebnis

Die außerordentlichen Erträge betreffen die Auflösung von Rückstellungen aufgrund der Verschmelzung der ARWOBAU IuB auf **berlinovo**. Das außerordentliche Ergebnis des Vorjahres betrifft den Gewinn aus der Verschmelzung der DEKAGRUND Grundstücksentwicklungs GmbH auf die BAVARIA.

### 6.9 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Erstattungen von Körperschaftsteuern der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997 wurden in Höhe von 4.482 T€ vereinnahmt. Aus Gewerbesteuernachzahlungen und -erstattungen der IBG für den Zeitraum 1994 bis 1997 resultiert ein Ertragssaldo von 2.289 T€ (Vorjahr: 585 T€). Daneben wurden Steuerrückstellungen in Höhe von 7.224 T€ (Vorjahr: 3.219 T€) aufgelöst.

Der Aufwandssaldo des Vorjahres betrifft mit 13.170 T€ im Wesentlichen die Bildung von Rückstellungen für Ertragsteuern für drohende Steuernachzahlungen.

## 7 Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen.

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

## 8 Sonstige Angaben

### 8.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin (seit 26. November 2014 Sprecher der Geschäftsführung)
- Frau Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (bis 31. Januar 2015)
- Frau Anke Pinther, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (vom 1. Februar 2015 bis 31. März 2015)
- Herr Dr. Herbert Hirschler, kaufmännischer Geschäftsführer, Mainz (vom 1. Mai 2015 bis 31. Januar 2016)
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin (seit 1. Dezember 2015)

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender seit 13. Januar 2015)
- Herr Dr. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow (bis 30. Mai 2015)
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schifffdorf
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin (seit 19. Februar 2015).

Konzern im Jahresdurchschnitt 8 (Vorjahr: 8) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2015 sind 358 (Vorjahresstichtag: 382) Angestellte und 7 (Vorjahresstichtag: 7) Auszubildende beschäftigt.

## 8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 367 (Vorjahr: 387) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im

## 8.3 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 466 T€ (Vorjahr: 603 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2015
		€
Herr Roland J. Stauber	Grundvergütung	260.000,04
	Variable Vergütung	70.350,00
	Sachbezug Dienstwagen	7.759,68
		<b>338.109,72</b>
Frau Kira Baitalskaia	Variable Vergütung	50.250,00
	Urlaubsabgeltung	15.909,09
	Arbeitgeberzuschuss zum Mutterschaftsgeld	9.155,23
	Sachbezug Dienstwagen	811,04
		<b>76.125,36</b>
Frau Anke Pinther	Grundvergütung	34.090,92
	Sachbezug Dienstwagen	1.339,20
		<b>35.430,12</b>
Frau Silke Andresen-Kienz	Grundvergütung	15.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	1.024,76
		<b>16.024,76</b>

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

von 155.000,02 € vergütet. Weiterhin wurden Herrn Dr. Herbert Hirschler ein Apartment (Sachbezug 12.837,87 €) und ein Dienstwagen (Sachbezug 7.165,42 €) zur Verfügung gestellt.

#### 8.4 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 52 T€ (Vorjahr: 43 T€) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

		2015
		€
Herr Dr. Matthias Kollatz-Ahnen	Aufwandsentschädigung	9.870,97
	Erstattung Reisekosten	844,43
Herr Dr. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	8.450,00
	Erstattung Reisekosten	2.609,65
Herr Ludwig Burkardt	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	2.975,00
Frau Erika Jaeger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.140,00
Herr Uwe R. Lissau	Aufwandsentschädigung	6.000,00
	Erstattung Reisekosten	1.958,00
Frau Sabine Usinger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.140,00
Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	Aufwandsentschädigung	5.258,06

#### 8.5 Honorare des Abschlussprüfers

nehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

Für die vom Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an in den Konzernabschluss einbezogene Unter-

	2015	2014
	T€	T€
Abschlussprüferleistungen	351,8	328,8
Andere Bestätigungsleistungen	145,7	0,0
Steuerberatungsleistungen	1,5	11,8
Sonstige Leistungen	0,0	0,0
<b>Gesamthonorar</b>	<b>499,0</b>	<b>340,6</b>

#### 8.6 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften:

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

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

### 8.7 Anteilsbesitz

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

### 8.8 Komplementärhaftung

Die BGG haftet als Komplementärin ohne kapitalmäßige Beteiligung der Objektgesellschaft Schnellerstraße 101 GmbH & Co. KG, Berlin.

### 8.9 Corporate Governance Kodex

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

Berlin, den 11. März 2016



Roland J. Stauber

Silke Andresen-Kienz







# ZU KUN FT

Strategisch mit einem ausgewogenen Portfolio gerüstet, profitiert die **berlinovo** von den Wertsteigerungen im Berliner Immobilienmarkt. Auch die Indikatoren für die Zukunft sind günstig. Wer an Immobilien in Berlin denkt, meint **berlinovo**.

# Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

## Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

### I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat hat seine ordentlichen Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet. Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt. Neben den Regelungen der Satzung bestehen eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrates sowie eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig, zeitnah, umfassend und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen. Der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend. Soll-Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Maßnahmen zur eventuell erforderlichen Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

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

gewahrt. Eine D&O-Versicherung wurde für Geschäftsführung mit Selbstbehalt und Aufsichtsrat sowie Interimsgeschäftsführer ohne Selbstbehalt abgeschlossen.

### II. Geschäftsleitung

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

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung regelt die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung. Darüber hinaus wurde die Geschäftsverteilung zwischen den Geschäftsführern geregelt. Seit dem 26.11.2014 ist Roland J. Stauber Sprecher der Geschäftsführung. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Geschäfte sowie die Mehrheitsverhältnisse bei Geschäftsführungsbeschlüssen.

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



Vergütung umfasst fixe und variable Bestandteile. Letztere sind an konkrete Unternehmensziele gebunden. Die variable Vergütung erfolgt auf Basis einer Zielvereinbarung, die in der Aufsichtsratssitzung am 17.12.2014 beschlossen, von der Geschäftsführung am 09.02.2015 unterzeichnet und vom Aufsichtsratsvorsitzenden am 17.02.2015 gegengezeichnet wurde. Die Vergütungsbestandteile der Geschäftsführung wurden im Anhang zum Jahresabschluss einzeln ausgewiesen. Die Vergütungen werden einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

### III. Aufsichtsrat

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

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

Die maximal mögliche Bestelldauer pro Amtsperiode wurde beim Geschäftsführer Roland J. Stauber ausgeschöpft.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; in regelmäßigen Terminen hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2015 über die Geschäftsentwicklung und wichtige Einzelthemen unterrichtet. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen (am 29.04.2015, 15.07.2015, 16.09.2015 und 01.12.2015) sowie eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 30.03.2015 stattgefunden.

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

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

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

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als an der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. In den vier ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats wurden 43 Beschluss- und 49 Informationsvorlagen sowie der jeweilige mündliche Bericht der Geschäftsführung zu aktuellen Themen behandelt.

#### IV. Interessenkonflikte

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

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

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen. Interessenkonflikte sind nicht entstanden. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Inter-

essenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder Organfunktion bei Kunden, Lieferanten, Kreditgebern oder sonstigen Geschäftspartnern entstehen können, dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Interessenkonflikte sind nicht entstanden.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung oder ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen lagen nicht vor und sind daher dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat erklärt, dass er sich wegen einer früheren Tätigkeit bei PwC an der Beratung und Abstimmung über die Beauftragung von PwC vorerst nicht beteiligen wird. Der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht.

Kein Geschäftsführer hat Nebentätigkeiten ausgeübt.

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

#### V. Transparenz

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

#### VI. Rechnungslegung

Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. **berlinovo** unterrichtet den Gesellschafter mittels eines vierteljährlichen Zwischenberichtes über die wirtschaftliche Lage (im Rahmen der Berichterstattung an den Aufsichtsrat). Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte wurden innerhalb der vorgesehenen Fristen dem Aufsichtsrat und dem



Gesellschafter vorgelegt. Die Zwischenberichte zur wirtschaftlichen Lage wurden vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen auf.

## VII. Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen bzw. seinen Organmitgliedern bestehen. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestehen keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen 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 2015 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.

Berlin, 10.02.2016



Roland J. Stauber

Silke Andresen-Kienz

**Herausgeber:****Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**

Hallesches Ufer 74-76  
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200

F +49 30 25441-1222

welcome@berlinovo.de

www.berlinovo.de

**Konzeption, Text, Gestaltung, Produktion:**

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

**Fotos:**

Titel, S. 8, 13, 24: AD AGENDA/Cathrin Bach

S. 4: AD AGENDA

S. 7: Senatsverwaltung für Finanzen/Dittmer

S. 8, 10, 18, 19 (oben), 22, 29, 32, 37, 44, 54, 82: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

S. 15: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH/Manuel Frauendorf

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

S. 19 (unten), 22: Berlinovo Apartment GmbH

S. 20: AD AGENDA/Dominik Butzmann

S. 21: SCC EVENTS GmbH

## Unsere Standorte in Deutschland

