



Geschäftsbericht 2013

Werte wahren.
Neues schaffen.

Kennzahlen

Unternehmen**

Bilanzsumme	707.758.276,49 €
Gesamtleistung	181.952.147,78 €
Eigenkapital	251.129.733,28 €
Jahresüberschuss	8.966.813,62 €
Mitarbeiter	ca. 350

Portfolio*

Einzelobjekte	526
Mieteinheiten	40.616
Gewerbe	2.703
Wohnen	37.912
Mietfläche	4.415 Tm ²
Gewerbe	2.186 Tm ²
Wohnen	2.225 Tm ²
Mietvolumen	389.116 T€

Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI)*

	2012	2013
Sollmiete	399,5 Mio. €	390,7 Mio. €
abzgl. u. a.		
-Bewirtschaftungskosten	-71,7 Mio. €	-68,2 Mio. €
-Investitionen	-79,3 Mio. €	-66,1 Mio. €
NOI	235,9 Mio. €	248,8 Mio. €

Immobilienwert (Fair Value)*

	2012	2013
Anzahl Objekte	550	526
Fair Value	3,86 Mrd. €	3,80 Mrd. €

Loan to Value (LTV)*

	2012	2013
Finanzierungen	3,74 Mrd. €	3,46 Mrd. €
LTV	100%	92%

Eigenkapitalquote (EK-Quote)

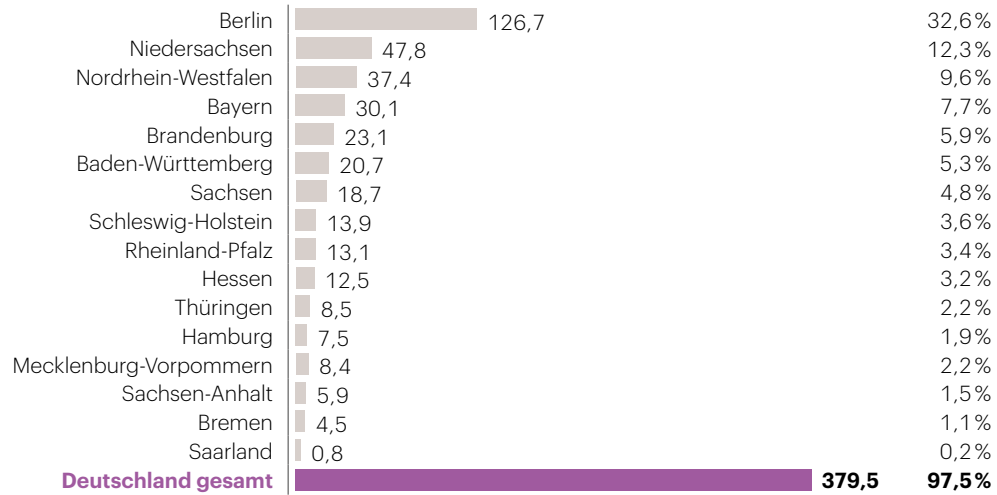
	2012	2013
EK-Quote berlinovo **	40,5%	38,7%
EK-Quote berlinovo und 24 Fonds*	18,3%	20,7%

* **berlinovo** und 24 Rückkauffonds

** **berlinovo**-Konzern

Portfoliosplit Bundesländer*

Portfoliosplit nach Bundesländern 2013 (Sollmiete)



Portfoliosplit Ausland 2013



0 50 100 150 200 250 300 350 400 Mio. €

Total Return 2013*		
	berlinovo	Deutscher Immobilien Index (DIX)
Wertänderungsrendite	-0,6%	-0,1%
Netto-Cashflow-Rendite	6,3%	5,3%
Total Return (Gesamtrendite)	5,7%	5,1%

* berlinovo-Konzern und 24 Rückkauffonds

Gesamtportfolio der berlinovo 2013 (24 Fonds)*

Segment/Objektyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete %
			Tm ²	T€	€/m ² /Monat	
Büro- und Geschäftshaus	8	224	54	8.360	12,90	2,1
Bürogebäude	13	48	110	20.083	15,21	5,2
Büro	21	272	164	28.442	14,45	7,3
Bau- und Gartenmarkt	22	48	210	18.002	7,13	4,6
Einkaufszentrum	13	556	189	21.075	9,31	5,4
Fachmarkt	12	25	79	5.126	5,37	1,3
Fachmarktzentrum	29	234	296	27.134	7,63	7,0
Nahversorgungszentrum	30	219	81	6.689	6,92	1,7
SB-Warenhaus	10	58	83	10.734	10,75	2,8
Supermarkt/Discounter	117	216	129	12.072	7,77	3,1
Verbrauchermarkt	6	11	13	1.109	6,99	0,3
Handel	239	1.367	1.081	101.941	7,86	26,2
Ärztelhaus	3	49	13	1.335	8,41	0,3
Autohof/Tankstelle	13	29	63	2.116	2,79	0,5
Betreutes Wohnen	2	166	16	1.310	6,80	0,3
Hotel	22	158	155	21.471	11,54	5,5
Kino/Freizeitimmobilie	12	139	136	19.054	11,70	4,9
Klinik	2	2	32	8.027	20,90	2,1
Kombiobjekt Senioren	14	403	116	16.116	11,61	4,1
Logistik-/Lagerimmobilie	22	74	288	11.790	3,41	3,0
Produktionsgebäude	1	3	11	342	2,65	0,1
Restaurant/Fast Food	8	8	4	1.168	24,49	0,3
Seniorenpflegeheim	19	33	107	17.105	13,26	4,4
Spezial	118	1.064	941	99.833	8,84	25,7
Mietwohnanlage	103	28.473	1.759	106.353	5,04	27,3
Wohn- und Geschäftshaus	12	2.180	173	10.923	5,26	2,8
Wohnen	115	30.653	1.933	117.275	5,06	30,1
Apartmentanlage	32	7.259	292	41.623	11,89	10,7
Apartment	32	7.259	292	41.623	11,89	10,7
Unbebautes Grundstück	1	1	5	0	0,00	0,0
Sonstiges	1	1	5	0	0,00	0,0
Gesamtergebnis 24 Fonds	526	40.616	4.415	389.116	7,35	100,0

Geschäftsbericht 2013

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013

Inhaltsübersicht

- 6 Vorwort des Aufsichtsratsvorsitzenden
- 8 Vorwort der Geschäftsführung

WERTE NACHHALTIG STEIGERN

- 12 Erfolge im operativen Geschäft
- 14 Konzentration auf den Standort Berlin
- 16 Die Marke **berlinovo** setzt sich durch
- 18 Der „Fair“-Mieter in Berlin
- 20 **berlinovo** heißt Vielfalt
- 21 **berlinovo** als attraktiver Arbeitgeber

KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

- 24 Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht
 - 44 Bericht des Aufsichtsrates
 - 46 Konzernbilanz
 - 48 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
 - 49 Konzernanhang
 - 74 Anlagen zum Konzernanhang
 - 91 Bericht zum BCGK
 - 95 Bestätigungsvermerk
-
- 96 Impressum

*Die Vielfalt
macht den Mix.*

- 30,1% Wohnen
- 10,7% Apartment
- 26,2% Handel
- 25,7% Spezial
- 7,3% Büro



VORWORTE



WERTE NACHHALTIG
STEIGERN.



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

Die **berlinovo** ist nach dem Geschäftsjahr 2013 weiter auf einem guten Weg. Dazu haben die strategischen Grundentscheidungen beigetragen, mit denen Aufsichtsrat und Geschäftsführung das Unternehmen neu ausgerichtet haben.

Die **berlinovo** verfolgt konsequent die Strategie, sich perspektivisch aus der Fläche und aus risikobehafteten Assetklassen zurückzuziehen. Der Verkauf der verbliebenen Auslandsobjekte verläuft weiter erfolgreich. Das Gleiche gilt für die Aktivitäten, um sich von den Beständen außerhalb Berlins zu trennen. Die Berliner Wohnungen und Apartments der **berlinovo** hingegen können so dauerhaft in Landesbesitz bleiben.

Die kompetenten und engagierten Teams der **berlinovo** arbeiten erfolgreich an der Stabilisierung der Erträge und der Optimierung der Kosten; der Rückkauf der Fondsanteile für das Land Berlin schreitet weiter voran und das erfreuliche finanzwirtschaftliche Umfeld wird

zur Entschuldung des Portfolios genutzt. Damit kommt die **berlinovo** wirtschaftlich in die Lage, in Zukunft auch zusätzliche Aufgaben für das Land in Berlin zu übernehmen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung, dem Betriebsrat sowie allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren tatkräftigen Einsatz für das Unternehmen. Gemeinsam gestalten sie die Zukunft des Unternehmens zum Wohl der Mieter, der Arbeitsplätze und des Landes.

Mit freundlichen Grüßen

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



▲ Kira Baitalskaia, kaufmännische Geschäftsführerin;
Roland J. Stauber, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

WERTE WAHREN. NEUES SCHAFFEN.

Sehr geehrte Damen und Herren,

keine Stadt in Deutschland verändert sich derzeit so stark wie Berlin. Ob Medien- und Kreativwirtschaft, Kultur-, Forschungs- und Hochschulszene oder soziodemografischer Strukturwandel: Berlin ist ein europäisches Zukunftslabor für urbanes Leben, Wohnen und Arbeiten. Als Immobilienunternehmen im Besitz des Landes Berlin steht die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH ganz besonders in der Pflicht, diesen Wandel zu antizipieren, kompetent zu begleiten und immobilienwirtschaftlich umzusetzen. Steigende Wohnungsnachfrage aufgrund anhaltenden Bevölkerungszuzugs und demografischer Wandel, nachhaltige Sicherung des Energiebedarfs, technische Infrastruktur, Bestands- und Kostenoptimierung sind nur einige der Herausforderungen im Berliner Immobilienmarkt.

Die **berlinovo** ist so vielfältig wie Berlin. Dauerhafter Erfolg benötigt jedoch unternehmerische Konzentration. Unser Markt ist heute und in Zukunft Berlin. Hier liegt mittel- und langfristig der Fokus unserer Strategieüberlegungen, Geschäftsaktivitäten und Investitionen. Dazu gehört auch der bewusste Rückzug aus Geschäftsfeldern außerhalb Berlins. Von Standorten und Beteiligungen der **berlinovo** im Ausland haben wir uns 2013 weiter und mit sehr guten Ergebnissen getrennt. Dieser Prozess wird 2015 abgeschlossen sein. Für unser Wohnportfolio außerhalb Berlins haben wir 2013 den Vermarktungsprozess eingeleitet. Desinvestition aus Fläche und Risiko, Reinvestition am prosperierenden Standort Berlin – dies ist und bleibt der wesentliche Pfeiler unserer Geschäftsstrategie.

Bestandsoptimierung ist für uns einer der Schlüssel zur nachhaltigen Effizienzsteigerung. Dies ist nur durch die Nutzung avancierter Analysetools möglich. Für unser gesamtes Portfolio verfügen wir über eine 360°-Perspektive aller relevanten mikro- und makroökonomischen Faktoren. Jedes einzelne Objekt können wir zu jedem Zeitpunkt und an jedem Standort immobilienwirtschaftlich analysieren, etwaigen Handlungs- und Investitionsbedarf abschätzen und das entsprechende Szenario einleiten. Die weitgehende Objekttransparenz stabilisiert den Cashflow, erleichtert und beschleunigt Entscheidungen und schafft Spielräume für die Entwicklung neuer und die Restrukturierung bestehender Geschäftsfelder.

Die Mieterzufriedenheit ist für uns ein wesentlicher Indikator unseres Erfolges und unserer gesellschaftlichen Akzeptanz als sozial und wirtschaftlich handelnder Vermieter. Befragungen unserer Berliner Wohnungsmieter haben gezeigt: Über 95% der Befragten wohnen gerne bei der **berlinovo**. Unsere Mieter nehmen uns als fairen, nachhaltigen und kostengünstigen Vermieter wahr. In Berlin manifestiert sich in erfreulich hohem Maße die Vermietungskompetenz unseres Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt daher der ausdrückliche Dank für ihren Einsatz.

Als landeseigenes Unternehmen arbeiten wir konsequent an dem Auftrag, den Landesanteil an den Eigentümerfonds des Portfolios zu erhöhen. Auch hier konnten wir 2013 die Anteilsquote des Landes auf nunmehr 98,8% kontinuierlich steigern.

Aufgaben, Verantwortung und Handlungsfelder der **berlinovo** sind komplex, spannend und vielfältig. Unsere unternehmerische Ausrichtung ist dabei klar und unmissverständlich. Als eines der führenden Immobilienunternehmen in Deutschland arbeiten, entscheiden und handeln wir ausschließlich im Interesse Berlins.



Kira Baitalskaia
Kaufmännische Geschäftsführerin



Roland J. Stauber
Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich

A 3D graphic consisting of several overlapping rectangular blocks in shades of orange, yellow, and brown. The blocks are arranged to create a sense of depth and perspective. The text is printed on the top and front faces of these blocks. The background features a white space with a thin grey line forming a perspective frame, and several diagonal bands of color: a purple triangle in the top-left, a light green band in the top-right, a teal triangle in the bottom-left, and a grey band in the bottom-right.

Das Apartment-
geschäft wächst
kontinuierlich.

87,3% der **berlinovo**-
Apartments sind
ausgelastet.
Eine Erfolgsstory.



WERTE NACHHALTIG
STEIGERN

Erfolge im operativen Geschäft

Das Geschäftsjahr 2013 ist insgesamt positiv verlaufen.

Im ersten Jahr nach Abschluss der Neuordnungsvereinbarung war die **berlinovo** wirtschaftlich überdurchschnittlich erfolgreich. Das Bewirtschaftungsergebnis der **berlinovo** und der 24 Rückkauffonds stieg nach Zinsen von 103,0 Mio. € im Jahr 2012 auf insgesamt 142,7 Mio. € 2013. Der Zinsaufwand der **berlinovo** für Objektfinanzierungen war niedriger als im Vorjahr, Investitionen in Immobilienbestände konnten bedarfsgerecht realisiert werden. Durch Verkäufe insbesondere im Ausland wurde das Portfolio weiter konzentriert. Die Anzahl der betreuten Immobilienobjekte sank von 550 im Jahr 2012 auf nunmehr 526. Die Sollmiete betrug 390,7 Mio. € gegenüber 399,5 Mio. € 2012. Die durchschnittlich erzielte Miete pro Objekt konnte leicht angehoben werden.

Die Gesamtlage des Unternehmens kann als ausgesprochen stabil bezeichnet werden. Das Umfeld des Immobilienmarktes in Berlin und Deutschland hat sich wie schon im Vorjahr auch 2013 in allen Segmenten entspannt. Die Nachfrage nach Immobilien zur Miete und zum Kauf hat deutlich spürbar angezogen.

Gesteigerte Maßnahmen im Vertrieb der **berlinovo** führten, zusammen mit der generellen Erholung des Immobilienmarktes, zu einer Senkung der Leerstandsquote portfolioübergreifend von 6,2% auf 5,7%, bezogen auf die Sollmiete. Der Leerstand bei Spezial- und Büroimmobilien blieb 2013 anhaltend niedrig. Bei den Wohnimmobilien konnte der Leerstand bundesweit von 7,4% auf 6,1% gesenkt werden. Die Berliner Wohnimmobilien der **berlinovo** waren im Jahresdurchschnitt zu 98% vermietet.

Besonders erfreulich entwickelte sich das Berliner Apartmentgeschäft der ARWOBAU. Mit rund 7.000 Apartments, verteilt über alle Berliner Bezirke, ist die Apartmentmarke der **berlinovo** größter Anbieter Deutschlands für möbliertes Wohnen auf Zeit. Die Marktführerschaft in diesem Segment zahlt sich nachhaltig aus. 2013 stieg die ohnehin schon sehr gute Auslastung im dritten Jahr in Folge, von 84,6% auf aktuell 87,3%.

Die Sparte Apartment gehört zu den Werttreibern im Portfolio der **berlinovo**. Zukünftig wird sie unter dem Markennamen **berlinovo APARTMENT** geführt. Davon versprechen wir uns eine weitere Stärkung der Marke **berlinovo** am Markt und im Bewusstsein unserer Zielgruppen.

Die positive Entwicklung an den Märkten führte trotz Verkäufen zu einem annähernd stabilen Immobilienwert von 3,8 Mrd. € im Jahr 2013. Zugleich wurden die Darlehensverbindlichkeiten der Fonds konsequent zurückgeführt, von 3,85 Mrd. € 2012 auf aktuell 3,48 Mrd. €. Damit verbesserte sich auch der LTV weiter auf inzwischen 92,0%.

Die **berlinovo** profitierte 2013 vom anhaltend niedrigen Zinsumfeld. Bei auslaufenden Zinsfestschreibungen gelang es zudem, die aktuell günstigen Konditionen durch Zinssicherungsmaßnahmen auch mittelfristig stabil zu halten. Dies schafft Entlastung und gibt Planungssicherheit bei Investitionen und der Entwicklung neuer Geschäftsfelder auf dem Berliner Markt.

Im direkten Branchenvergleich mit privaten Immobilienunternehmen – so die aktuelle BAMBI-Studie der Bell Management Consultants unter 13 führenden Immobilien-

unternehmen in Deutschland – schneidet die landeseigene **berlinovo** im Segment Wohnen hervorragend ab. Niedriger Leerstand, geringe Mieterfluktuation, hohe Mitarbeitereffizienz und niedrige Sachkosten führen zu einer Platzierung nahe der Topperformance bei Kostenführerschaft. Ausdruck findet dies in einer Netto-cashflow-Rendite von 5,5% im Wohnbereich.

Die nachhaltigen und kontinuierlichen Erfolge im Tagesgeschäft bilden die Grundlage für strategische Überlegungen mit weitreichender Wirkung. Durch erfolgreiche Objektverkäufe, hohe Rentabilität einzelner Portfoliosegmente, kontinuierlichen Schuldenabbau sowie Reduzierung des Zinsaufwandes wurden im Jahr 2013 wichtige Freiräume für zukünftige Investitionsentscheidungen am Berliner Immobilienmarkt getroffen. Im Einklang mit dem Eigentümer verfolgt die **berlinovo** eine konsequente Strategie der Konsolidierung und der regionalen Konzentration auf den Berliner Markt.



Konzentration auf den Standort Berlin

Wir wollen den Wandel antizipieren, um ihn mitzugestalten.

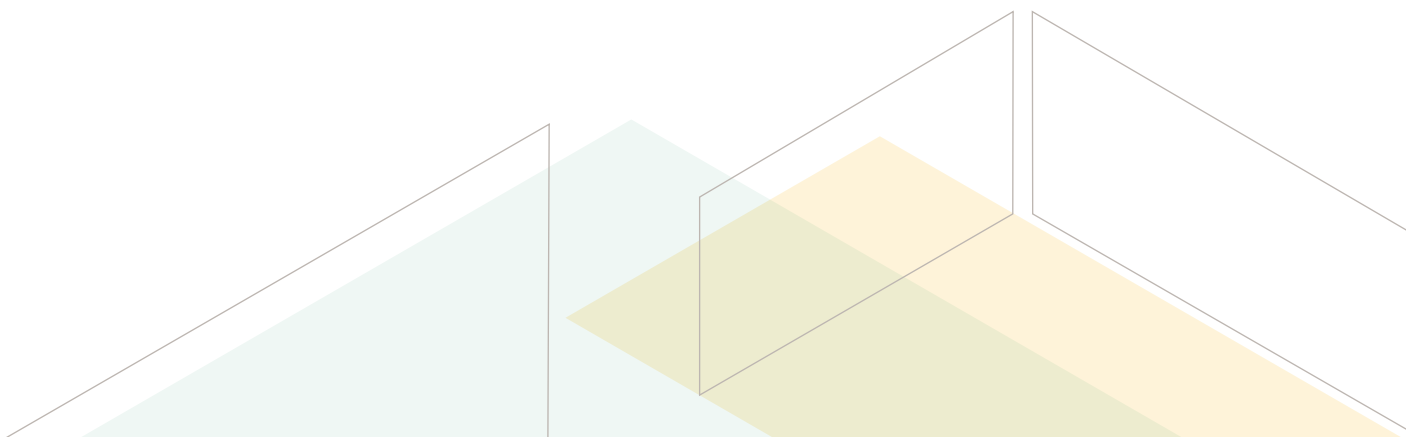
Die **berlinovo** ist schon heute eines der starken, überdurchschnittlich performenden Immobilienunternehmen im Besitz des Landes Berlin. An dieser Marktposition haben wir intensiv gearbeitet und werden sie auch zukünftig vertiefen und ausbauen. In diesem Zusammenhang ist die Umsetzung des zentralen Strategieprozesses zu betrachten, der den mittelfristigen Rückzug aus der breiten Fläche und aus risikobehafteten Assets bei gleichzeitiger Konzentration auf den Standort Berlin und auf stabile Cashflows zum Ziel hat.

Unter dem Namen PROJEKT PHÖNIX wurde der Rückzug der **berlinovo** aus den Wohnbeständen außerhalb Berlins eingeleitet. Er soll nach Möglichkeit im Jahr 2014 weitgehend vollzogen werden. 2012 und 2013 hat die **berlinovo** insgesamt neun ausländische Immobilien in den USA, im United Kingdom (UK), in Schweden und den Niederlanden für insgesamt 75 Mio. € verkauft. Davon entfielen 43,5 Mio. € auf Drittgeschäfte und 31,5 Mio. € auf eigene Bestände. Die verbliebenen sechs Auslandsobjekte (drei in den USA, drei im UK) sollen bis 2015 ebenfalls verkauft werden.

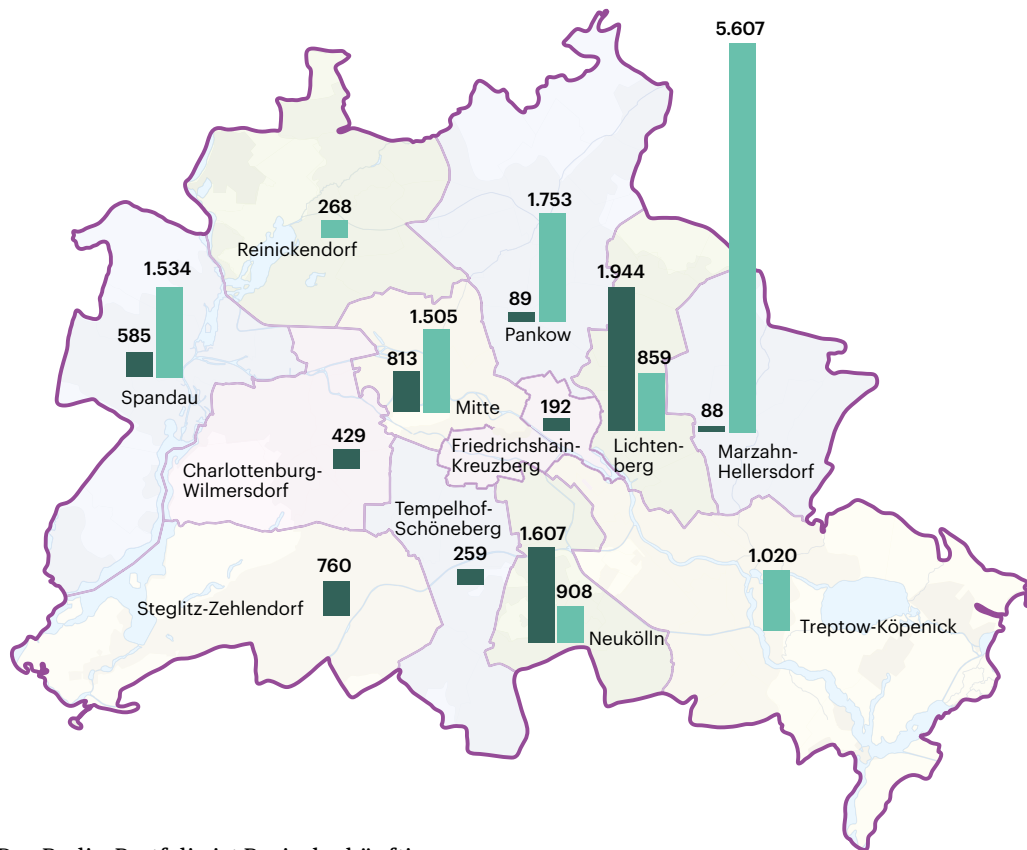
Im letzten Quartal 2013 wurde zudem das Verkaufsverfahren für weitere inländische Immobilienobjekte außerhalb Berlins eröffnet.

Diese Konzentration der Geschäftsaktivitäten bedeutet eine Bündelung der Stärken am wichtigsten Standort des **berlinovo**-Portfolios. Die in der Fläche frei gewordenen Mittel können in Immobilienobjekte in der Hauptstadt reinvestiert werden und dienen damit unmittelbar den politischen Zielen des Landes. Wir verstehen damit unseren unternehmerischen Auftrag ganz explizit als Dienst im Interesse unseres Eigentümers, des Landes Berlins und seiner Bürger.

Die Verkaufserlöse eröffnen für die **berlinovo** neue Möglichkeiten und Tätigkeitsfelder in der Hauptstadt – detaillierte Machbarkeitsstudien für neue Konzepte wie etwa studentisches Wohnen wurden bereits erstellt. Die strategische Neuausrichtung verschafft uns die notwendigen Spielräume, um angemessen auf kurz- und mittelfristige Veränderungen des Berliner Immobilienmarktes zu reagieren.



berlinovo Wohnen bewirtschaftet in Berlin 13.454 Mietwohnungen.
 Das Tochterunternehmen ARWOBAU bewirtschaftet 6.766 Apartments.



Das Berlin-Portfolio ist Basis der künftigen Geschäftsentwicklung durch Zukäufe und weitere Investitionen

- Apartments
- Wohnungen

Die Marke **berlinovo** setzt sich durch

berlinovo ist eine junge Marke im deutschen und Berliner Immobilienmarkt. Sie entstand durch den Namens- und Strukturwechsel des Unternehmens im Jahr 2012. Dank konzentrierter und kontinuierlicher Maßnahmen im Marketing konnten Sichtbarkeit, Bekanntheit und Marktdurchdringung der Marke **berlinovo** auf hohem Niveau etabliert und gehalten werden.

In Berlin wird **berlinovo** als Vermieter mit gesellschaftlichem Verantwortungsbewusstsein wahrgenommen. Der öffentlich besonders sichtbare Tätigkeitsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien sowie auf Apartments mit Wohnen auf Zeit. Das Apartmentgeschäft in Berlin entwickelt sich, wie bereits erwähnt, weiterhin hervorragend und bleibt eine nachhaltige Erfolgsstory für das Gesamtunternehmen.

Um die Marke **berlinovo** insgesamt zu stärken, sind bereits im letzten Geschäftsjahr die Weichen gestellt worden, um auch das Apartmentsegment ARWOBAU als **berlinovo** Apartment im Markt zu etablieren. Die Eigenständigkeit des Apartmentgeschäftes bleibt zukünftig erhalten, kommunikativ jedoch rückt die Marke **berlinovo** immer stärker in den Fokus. Die Wiedererkennbarkeit der Marke **berlinovo** und die klare Vermittlung der Unternehmenswerte stehen weiterhin im Vordergrund unserer Kommunikation und unserer Marketingaktivitäten.





berlinovo
IMMOBILIEN

**BERLINOVO:
SO VIELFÄLTIG
WIE BERLIN.**

Die **berlinovo** ist der starke Berliner Immobiliendienstleister mit hoher Regionalkompetenz. Als landeseigenes Unternehmen investieren wir gezielt in die Qualität unserer Bestände und sichern so stabile Erträge in unserem facettenreichen Portfolio aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Kompetenz, Fairness und Standortkonzentration sind und bleiben unsere Stärken. Wir schauen eben etwas genauer auf unseren Markt. Das zählt sich aus.

Besuchen Sie uns zur EXPO REAL vom 7. bis 9. 10. 2013 in München am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg, Halle B2 420/520. Wir freuen uns auf Sie!

GEMEINSAM
ZUKUNFT GESTALTEN.
HIER UND JETZT.

www.berlinovo.de



berlinovo
IMMOBILIEN

**BERLINOVO:
SO VIELFÄLTIG
WIE BERLIN.**

Die **berlinovo** ist der starke Berliner Immobiliendienstleister mit hoher Regionalkompetenz. Als landeseigenes Unternehmen investieren wir gezielt in die Qualität unserer Bestände und sichern so stabile Erträge in unserem facettenreichen Portfolio aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Kompetenz, Fairness und Standortkonzentration sind und bleiben unsere Stärken. Wir schauen eben etwas genauer auf unseren Markt. Das zählt sich aus.

Besuchen Sie uns zur EXPO REAL vom 7. bis 9. 10. 2013 in München am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg, Halle B2 420/520. Wir freuen uns auf Sie!

GEMEINSAM
ZUKUNFT GESTALTEN.
HIER UND JETZT.

www.berlinovo.de



berlinovo
IMMOBILIEN

**BERLINOVO:
SO VIELFÄLTIG
WIE BERLIN.**

Die **berlinovo** ist der starke Berliner Immobiliendienstleister mit hoher Regionalkompetenz. Als landeseigenes Unternehmen investieren wir gezielt in die Qualität unserer Bestände und sichern so stabile Erträge in unserem facettenreichen Portfolio aus Wohn- und Gewerbeimmobilien. Kompetenz, Fairness und Standortkonzentration sind und bleiben unsere Stärken. Wir schauen eben etwas genauer auf unseren Markt. Das zählt sich aus.

Besuchen Sie uns zur EXPO REAL vom 7. bis 9. 10. 2013 in München am Gemeinschaftsstand Berlin-Brandenburg, Halle B2 420/520. Wir freuen uns auf Sie!

GEMEINSAM
ZUKUNFT GESTALTEN.
HIER UND JETZT.

www.berlinovo.de

Der „Fair“-Mieter in Berlin

Wohnimmobilien in Berlin sind einer der Schwerpunkte im Portfolio der **berlinovo**. Im Jahr 2013 zeigte sich der Markt für Mietwohnungen in Berlin ausgesprochen vital. Da die Nachfrage das Angebot überstieg, bewegte sich auch der Mietspiegel deutlich, in besonders nachgefragten Innenstadtkiezen sogar dramatisch, nach oben. Die Folge dieser aus Investorensicht erfreulichen Entwicklung war jedoch nicht zuletzt eine Verunsicherung der Mieter in Berlin.

Demgegenüber setzte die **berlinovo** ein deutliches Signal als sozial verantwortlich agierender Anbieter von Wohnimmobilien. Die Wohnungsmieten blieben 2013 weitgehend stabil. Einsparungen bei den Betriebskosten durch Neuverhandlung mit den Lieferanten kamen den **berlinovo**-Mietern unmittelbar zugute. Dies betraf 2013 in erster Linie den erfolgreichen Abschluss einer Rahmenvereinbarung zum Kabelfernsehen mit der Kabel Deutschland GmbH. Zusammen mit der Vereinbarung zu attraktiven Mehrleistungen konnte 2013 ein Einsparvolumen von 5,7 Mio. € realisiert werden.

Für die Optimierung von Betriebskosten sind aktuell bereits weitere Maßnahmen projektiert, darunter die Überprüfung aller Fernwärmeannahmestellen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und rechtlicher Aspekte. Auch mit der Neuausschreibung der Wartung aller 570 Aufzugsanlagen in Beständen der **berlinovo**, bei der sich das Unternehmen ThyssenKrupp durchsetzte, konnte eine deutliche Kostenminimierung schon ab 2014 erreicht werden.

Auch 2013 waren wir für unsere Kunden über eine zentrale Handwerkerhotline rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche erreichbar.

Kosteneffizienz und -reduktion auf der einen Seite, Mietstabilität und Mieterservice auf der anderen Seite: In Berlin gelten wir als ein fairer, verlässlicher und kostengünstiger Vermieter von Wohnraum. Dies entspricht unserem Selbstverständnis als Unternehmen mit gesamtgesellschaftlicher Verantwortung. Langfristige Mietverträge, hohe Kundenbindung und Zufriedenheit unserer Mieter korrelieren mit einem niedrigen Leerstand von bundesweit nur 6,5% im Segment Wohnen. In Berlin herrscht erfreulicherweise annähernd Vollvermietung. Hier liegt die Leerstandsquote bei knapp 1%.

Für die Analyse unserer Mieterbeziehungen wurden 2013 quantitative und anonyme Mieterbefragungen in den beiden größten zusammenhängenden Mietwohnungsbeständen in Berlin durchgeführt, in Hellersdorf und in Spandau. Die Ergebnisse weisen eine deutlich positive Tendenz auf. 96,2% der Befragten sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Über 51,5% sind sogar sehr zufrieden bzw. vollkommen zufrieden. 83% der Spandauer und 92% der Hellersdorfer Mieter sind mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis bei der **berlinovo** zufrieden. Auch die Wechselbereitschaft ist vergleichsweise gering: 34,2% der Mieter in Spandau wohnen bereits seit über zehn Jahren in Beständen der **berlinovo**, in Hellersdorf liegt dieser Prozentsatz sogar bei 61% - dies in einer Stadt, die für die hohe Mobilität ihrer Mieter bekannt ist...

Zu unserem unternehmerischen Bekenntnis zu Berlin gehören auch Sponsoringaktivitäten für unsere jüngsten Kunden. **berlinovo** Wohnen unterstützt die Bambini-Laufserie des SCC. Gleichzeitig ist die **berlinovo** Jugendpartner von ALBA Berlin. Förderung des Sports im jugendlichen Alter unterstützt den Gedanken der Fairness, der uns als Vermieter leitet. Dieses Engagement ist uns daher wichtig.

Als Vermieter stehen wir in Berlin für hohe Kosteneffizienz, Transparenz und überdurchschnittlichen Service. Die **berlinovo** ist, im Urteil von 95,8% unserer Mieter, ein „Fair“-Mieter. Das spornt uns weiter an.



berlinovo heißt Vielfalt

Mit dem vielfältigen Gewerbeportfolio der **berlinovo** aus den Assetklassen Handel, Büro und Spezialimmobilien konnte auch 2013 ein über dem Plan liegendes Bewirtschaftungsergebnis erzielt werden. Dazu beigetragen hat der erfolgreiche Vermarktungsprozess, mit dem 2013 ein Vermietungsvolumen von über 300 Mietverträgen über rund 210.000 m² und mit einem Jahresmietvolumen von rund 14,7 Mio. € realisiert werden konnte. Der Erfolg wurde durch den Ausbau und die Stärkung des Key-Account-Managements für die wichtigen Großmieter im Portfolio unterstützt. Von den wichtigen Entscheidern auf Mieterseite erhält die **berlinovo** durchweg ein positives Feedback zur Verlässlichkeit sowie zur Fach- und Sachkompetenz. Dafür sind wir dankbar, verstehen es aber zugleich als Ansporn, noch besser zu werden.

Im Fokus des Assetmanagements liegt eine zielgerichtete Portfoliobereinigung im Rahmen der Portfoliostrategie der **berlinovo** sowie in Reaktion auf aktuelle Marktveränderungen.

Das Investitionsvolumen im Gewerbebestand lag 2013 bei rund 40 Mio. €. Damit erfolgte u. a. die Fertigstellung eines neuen Fachmarktcenters in Kaiserslautern und die vollständige Revitalisierung eines SB-Warenhauses in Paderborn.

Zur Optimierung der Kosten- und Dienstleistungsstrukturen des Gewerbeportfolios befinden sich derzeit die gesamten Facility-Management-Leistungen in einer bundesweiten Ausschreibung, die 2014 abgeschlossen werden soll.



berlinovo als attraktiver Arbeitgeber

Auch als Corporate Brand gewinnt **berlinovo** kontinuierlich an Attraktivität. Wir engagieren uns mit nachhaltig wirkenden Maßnahmen für Nachwuchs, Mitarbeitergesundheit und berufliche Weiterbildung im Sinne des „lifelong learnings“.

Die **berlinovo** ist Ausbildungsbetrieb. Im Unternehmen werden momentan zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann sowie zur Bürokauffrau / zum Bürokaufmann ausgebildet. Ebenfalls bieten wir in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht (HWR) in Berlin ein berufsbegleitendes duales Studium an. Kontinuierlich qualifizieren wir unsere Mitarbeiter weiter. Wir bieten leistungsbereiten und motivierten Mitarbeitern Entwicklungs- und Aufstiegsmöglichkeiten innerhalb des Unternehmens. Auch das Thema Gesundheit und Fitness wird bei uns großgeschrieben. So fördern wir die sportlichen Aktivitäten unserer Mitarbeiter und engagieren uns zudem im Breitensport.

Als landeseigenes Unternehmen sind wir dem Landesgleichstellungsgesetz Berlin verpflichtet. Im Jahr 2014 wird eine Frauenbeauftragte

bestellt und es werden Frauenförderpläne eingeführt. Schon heute ist der Anteil weiblicher Führungskräfte auf den oberen drei Hierarchiestufen des Unternehmens mit 38% überdurchschnittlich hoch. Die Geschäftsführung ist geschlechtsparitätisch mit einer Doppelspitze besetzt.

In Ausbildung, Weiterbildung, Gesundheitsmanagement und Gleichstellung setzte die **berlinovo** sich auch 2013 hohe Ziele – als Vorbild für die Berliner Wirtschaft und als Verpflichtung für die Zukunft.

Unsere qualifizierten und hoch motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten auch in Zukunft die Gewähr für die erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Gleichzeitig arbeiten wir mit vielen kompetenten Partnern und Dienstleistern zusammen. Erst dieses komplexe und zugleich reibungslose Zusammenspiel ermöglicht die Mannschaftsleistung, die unsere Mieter und Kunden von uns erwarten können.

Jetzt und in Zukunft


aktinovo
KOLLEGEN BEWEGEN!

Wir sind der
FAIR-Mieter.

95,8% unserer
Mieter finden
das auch.

KONZERNABSCHLUSS DER BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013



Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht

der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013
bis zum 31. Dezember 2013

1. Grundlagen des Konzerns

Unternehmensgegenstand

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo**“, bis zum 15. Juli 2012 „BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, Berlin“) ist eine 100 %ige Beteiligung des Landes Berlin. Sie bewirtschaftet den Immobilienbestand von 31 Fondsgesellschaften, von denen sich 24 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. Für diese 24 Fonds strebt das Land den vollständigen Anteilsbesitz an („Rückkauffonds“).

Das Immobilienportfolio der Rückkauffonds umfasst zum 31. Dezember 2013 eine vermietbare Fläche von rund 4,4 Mio. m² bzw. 526 Einzelobjekte mit mehr als 41.000 Mieteinheiten und einer jährlichen Sollmiete von 389 Mio. € (Vorjahr: 396 Mio. €). Darin enthalten sind Wohn-, Handels-, Büro- und Spezialimmobilien, von denen rund ein Drittel in Berlin gelegen ist.

Die **berlinovo** managt die Objekte der Fondsgesellschaften zumeist im Namen und auf Rechnung der Fonds. Einzelne Konzerngesellschaften agieren jedoch als Generalmieter und bewirtschaften einen Teil der Objekte in eigenem Namen und auf eigene Rechnung.

Daneben wickelt die **berlinovo** für ihre Tochtergesellschaft LPFV die zwischen ihren Konzerngesellschaften und den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse ab, die aus der Risikoübernahme des Landes Berlin im Zusammenhang mit von der

Bankgesellschaft Berlin AG eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den Fonds resultieren. Hinsichtlich der Risiken aus diesen Garantieverhältnissen war die LPFV bisher freigestellt worden.

Der von der **berlinovo** bewirtschaftete Immobilienbestand ist hinsichtlich Art und Lage der Objekte breit diversifiziert. Das Land Berlin als alleinige Gesellschafterin der **berlinovo** beabsichtigt, sein Immobilienengagement in Zukunft auf Berlin und das Umland zu konzentrieren. Dieser Strategie folgend, ist die **berlinovo** gehalten, den Immobilienbestand der Rückkauffonds unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktgegebenheiten auf den Berliner Raum auszurichten. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 23 Objekte im Inland und zwei im Ausland veräußert. Weitere Verkäufe sind geplant, insbesondere wird ein Portfolio für den Verkauf vorbereitet (Projekt Phönix), das rund 15.000 Wohneinheiten außerhalb Berlins umfasst.

Konzernstruktur

Im Geschäftsjahr 2013 umfasste der **berlinovo**-Konzern neben der **berlinovo** die folgenden Gesellschaften (alle mit Sitz in Berlin):

- ARWOBAU GmbH (ARWOBAU)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (bis zum 30. September 2013; i. L.) (BAVARIA)

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

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

An 114 (Vorjahr: 123) Fonds- und deren Beteiligungsgesellschaften sind Tochtergesellschaften der **berlinovo** in zumeist geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 101 Gesellschaften die 24 Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2013 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 98,8% beteiligt ist. Eine Einbeziehung in den Konzernabschluss erfolgt nicht, da diese Gesellschaften nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Konzerns stehen.

Rechtsbeziehungen zum Land Berlin

Mit der am 20. Dezember 2012 zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo** sowie ihren Tochtergesellschaften LPFV und IBG abgeschlossenen „Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo-Gruppe“ („**Neuordnungsvereinbarung**“) wurde die bisherige Risikoabschirmung des **berlinovo**-Konzerns mittels Erfüllungsübernahme nach den Regeln der Detailvereinbarung vom 16. April 2002 („DetV“) aufgehoben.

Stattdessen wurde die Gesellschaft bzw. die Gruppe mit einer umfassenden Absicherung in die wirtschaftliche Selbstständigkeit überführt. Um diesen Prozess zu ermöglichen, hat das Land Berlin im Vorjahr eine substanzielle Einmalzahlung geleistet und unwiderruflich



und endgültig sämtliche bestehenden und zukünftigen auf die Treuhandanteile entfallenden laufenden Ansprüche an die LPFV abgetreten.

Zudem haben das Land Berlin einerseits und die **berlinovo**-Gruppe andererseits zum 1. Januar 2012 auf ihre wechselseitigen Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme gemäß der Detailvereinbarung verzichtet. Auch die umfassenden Informations-, Zustimmungs- und Kontrollrechte des Landes nach DetV wurden zu diesem Zeitpunkt aufgehoben.

Die Neuordnungsvereinbarung ermöglicht der **berlinovo**, die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit dem Management der von der Bankgesellschaft Berlin AG übernommenen Risiken und Garantien selbstständig neu zu ordnen und in effiziente und einheitliche Strukturen zu überführen. Damit kann sie sich zukünftig verstärkt auf ihre immobilienwirtschaftlichen Aufgaben konzentrieren, die in der Bewirtschaftung ihres aufgrund seiner Struktur und Lage anspruchsvollen Immobilienportfolios liegen.

Die Finanzierung nach der Neuordnungsvereinbarung erfolgt über die Tochtergesellschaft LPFV, die bereits im Rahmen der Detailverein-

barung primäre Gläubigerin der Erfüllungsübernahme war. Ihr stehen zum einen die bestehenden und zukünftigen laufenden Ausschüttungsansprüche aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen zu, zum anderen ist sie im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung gegen Insolvenzrisiken abgesichert worden. Diese Insolvenzabsicherung umfasst die Gewährleistung einer Mindestliquidität sowie die Absicherung von Verpflichtungen aus Garantiezusagen gegenüber Fondsgesellschaften.

Die LPFV ist daneben verpflichtet, im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass die Inanspruchnahme des Landes aus bestehenden Kreditgarantien für Fondsgesellschaften vermieden wird. Die **berlinovo** wird sie hierbei unterstützen.

Geschäftsmodell

Die **berlinovo** ist 2012 durch Umfirmierung aus dem Konzern der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH („BIH“) hervorgegangen. Im Zuge der Straffung der Konzernstrukturen wurden die Tätigkeitsbereiche Immobiliendienstleistung sowie Fondsgeschäftsführung und -management in der **berlinovo** gebündelt. Deren Name bringt den Anspruch des neu aufgestellten Unternehmens zum Ausdruck, als modernes, auf seine Kernkompetenzen fokussiertes und am wirtschaftlichen Ergebnis orientiertes Immobilienunternehmen des Landes Berlin am Markt zu bestehen.

Über Geschäftsbesorgungsverträge nimmt die **berlinovo** die Aufgaben der mittlerweile überwiegend nicht mehr operativ tätigen Konzerngesellschaften wahr. Zwischen der **berlinovo** und den Tochtergesellschaften ARWOBAU, LPFV, IBV, IBG sowie BAVARIA bestehen Gewinnabführungsverträge; die Verträge mit der IBG und der BAVARIA sind wirksam seit dem 1. Januar bzw. dem 1. Oktober 2013.

Die **berlinovo** bewirtschaftet und managt neben dem Immobilienportfolio der 24 Rückkauffonds den Bestand von weiteren sieben geschlossenen Immobilienfonds und übernimmt die Wohnungseigentumsverwaltung für Dritte. Im Fokus steht dabei die Wertstabilisierung und -steigerung des verwalteten Immobilienbestands und der Fondsgesellschaften. Sofern im Rahmen dieser Tätigkeit erforderlich, übernimmt sie auch die Abwicklung und Sanierung von Fondsgesellschaften.

Die **berlinovo** erbringt ein breites Spektrum immobilienbezogener Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Auf Assetklassen spezialisierte Teams von Asset- und Propertymanagern sowie WEG-Verwaltern betreuen und bewirtschaften bundesweit mehr als 41.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Daneben steuert die Gesellschaft strukturierte Verkaufsprozesse für Teilportfolien der Fonds sowie Instandsetzungsmaßnahmen und Investitionen.



Der Bereich Fondsmanagement ist auf die Verwaltung von geschlossenen Immobilienfonds ausgerichtet und nimmt im Rahmen einer fondsbezogenen Teamorganisation die Funktionen der Fondsgeschäftsführung, des Fondsmanagements und der Eigentümer in Bezug auf die Fondsimmobilen wahr. Zudem ist eine fondsübergreifende, kundenorientierte Zeichnerbetreuung etabliert. Der Bereich Fondsmanagement der **berlinovo**, der wesentliche operative Aufgaben der **IBV** als Dienstleisterin für geschlossene Immobilienfonds übernommen hat, ist sowohl für Fonds in Landesbesitz als auch für weitere Fonds tätig und verwaltet per 31. Dezember 2013 31 Fonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 9,6 Mrd. € und einem ursprünglichen Eigenkapitalvolumen von rund 3,2 Mrd. €. Zum 31. Dezember 2013 werden rund 77.000 Zeichnungen von rund 7.800 Zeichnern betreut.

Die **ARWOBAU** bewirtschaftet seit der im Vorjahr erfolgten Umstrukturierung vor allem rund 7.000 Apartmenteinheiten. Es handelt sich um überwiegend in Berlin gelegene möblierte Apartments verschiedener Kategorien. Für die von ihr bewirtschafteten Objekte hat die ARWOBAU langfristige Generalmietverträge mit diversen Fondsgesellschaften abgeschlossen. Von den Risiken aus der Apartmentvermietung ist sie durch einen Risikofreistellungsvertrag mit der IBG freigestellt.

Für die **BAVARIA**, die sich seit 2005 in Liquidation befand, wurde der Liquidationsstatus mit Wirkung zum 1. Oktober 2013 wieder auf-

gehoben. Das verbliebene Gewährleistungsvolumen der Gesellschaft aus ihrem ehemaligen Bauträger- und Entwicklungs- bzw. Generalübernehmergeschäft beträgt nach einer Neubewertung der zugrunde liegenden Mängel zum 31. Dezember 2013 ca. 9,9 Mio. € (Vorjahr: 8,6 Mio. €).

Die **IBG** fungiert auch nach Abschluss der Neuordnungsvereinbarung unverändert als juristisches Vehikel für die gegenüber den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverpflichtungen. Sie übernimmt das Vertragsmanagement hinsichtlich der verbliebenen rechtlichen Verpflichtungen sowie die Steuerungsfunktion für drei Mehrheitsbeteiligungen.

Die **LPFV** ist Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der nunmehr von der **berlinovo** verwalteten Immobilien und Fondsanteile. Sie hat diese Risiken im Jahr 2000 von der IBG bzw. ihren Tochter- bzw. Enkelgesellschaften mit schuldrechtlicher Wirkung, jedoch ohne Berührung des Außenverhältnisses, übernommen. Sie zeigt in ihrer Bilanz die Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin, die sich aus der Erfüllung der verschiedensten Garantieverpflichtungen gegenüber den Fondsgesellschaften ergeben, solange keine Mittel seitens der Fonds bereitgestellt werden. Ihre operative Tätigkeit hat die LPFV bereits zum Ende des Geschäftsjahrs 2011 eingestellt.

2. Wirtschaftsbericht

Gesamt- und immobilienwirtschaftliche Aspekte

Auch angesichts fortbestehender Nachwirkungen der Finanzkrise und anhaltender wirtschaftlicher Schwierigkeiten im Euroraum hat sich die deutsche Wirtschaft in 2013 weiter erholt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,4 % gegenüber 2012 und der Arbeitsmarkt blieb mit im Jahresdurchschnitt weniger als drei Millionen Arbeitslosen und einer Arbeitslosenquote von 6,9 % stabil. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist die Inflationsrate mit 1,5 % deutlich geringer. Beim privaten Konsum ist ein deutlicher Anstieg um 0,9 % zu verzeichnen.

Diese Faktoren haben eine positive Ausstrahlung auf den Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Immobilien wird zusätzlich von der demografischen Entwicklung gefördert. Die zunehmende Alterung und die Strukturverschiebungen zugunsten kleinerer Haushalte sorgen nicht nur für Nachfrageänderungen hinsichtlich Wohnform und Größe, sondern führen auch zu regional stark differenzierten Immobilienmärkten. Während sich vor allem in einigen Flächenländern eine Bevölkerungsabnahme abzeichnet, verzeichnen Ballungsräume und Stadtstaaten tendenziell Zuwächse. Die positive Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Berlin führt in der Hauptstadt zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum.

Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau sowie die gute Verfügbarkeit von Immobilienfinanzierungen lassen die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform weiter steigen. Der zunehmende Wettbewerb zwischen Banken und institutionellen Investoren verbessert die Finanzierungsmöglichkeiten weiter. Dabei ist jedoch eine deutliche Differenzierung zwischen Core-Bereich und schwächeren Lagen bzw. Risikokategorien erkennbar. So werden Finanzierungen von Wohn- und Büroimmobilien anderen Nutzungsarten gegenüber deutlich bevorzugt.

Die Segmente des Immobilienmarkts, auf denen die berlinovo ihre Dienstleistungen erbringt bzw. selbst als Vermieter aktiv ist, haben sich im Wesentlichen wie folgt entwickelt:

Der deutsche **Wohnimmobilienmarkt** zeigt sich weiterhin erfreulich stabil. Dabei gingen auch in 2013 insbesondere in peripheren Lagen die Wohnraumpreise und -mieten zurück, während sie in Städten mit starken Einwohnerzuwächsen deutlich zunahmen. Die Umsatzzahlen der 2013 in Deutschland gehandelten Wohnungsportfolien belegen die anhaltende Attraktivität deutscher Wohnimmobilien als Anlageklasse. Der **Berliner Wohnungsmarkt** gilt mit einem Leerstand von rund 3 % als ausgeglichen. Die anhaltend positive wirtschaftliche Entwicklung lässt die durchschnittlichen Kauf- und Mietpreise kontinuierlich steigen. Insgesamt ist ein Anstieg der Neuvertragsmieten zu beobachten, der sich jedoch weniger stark auf periphere Lagen auswirkt.

Im **Bürosegment** ist weiterhin eine deutliche Marktbelebung erkennbar. Aufgrund des begrenzten Angebots, insbesondere in den „A-Städten“ Berlin, Düsseldorf und Frankfurt/Main, sinkt dort die Nettoanfangsrendite entsprechend. Der Leerstand befand sich 2013 in den A-Standorten auf einem historischen Tiefstand. Mit einem Investitionsvolumen von 5,6 Mrd. € bzw. 44 % des Gesamtvolumens dominierte die Assetklasse Büroimmobilien auch in 2013 den Immobilienmarkt. In **Berlin** waren die Büroimmobilien 2013 mit 764 Mio. € die meistgehandelte Assetklasse auf dem Gewerbemarkt. Die deutsche Hauptstadt ist derzeit einer der beliebtesten Investitionsstandorte internationaler Investoren. Trotz des gestiegenen Transaktionsvolumens hat sich der Flächenleerstand im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Die erzielbare Spitzenmiete beträgt 22,50 €/m²/Monat. Dabei werden zentrale innerstädtische Standorte deutlich stärker nachgefragt als zentrumsfernere Lagen.

Der **Markt für Handelsimmobilien** entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weniger stark als der Wohn- und Büroimmobiliensektor und ist generell stärker auf Einzelobjekte als auf Portfolien fokussiert. Insgesamt blieben jedoch sowohl Investmentvolumen als auch Nettoanfangsrenditen (4,05%–4,35% für „Highstreet“-Objekte in 1-a-Lagen) stabil. Die Nachfrage nach hochwertigen Retailobjekten und 1-a-Lagen ist unverändert hoch. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels zeichnen sich auch im Handel für periphere Standorte stagnierende bis sinkende Preise ab. Das Interesse an Anmietungen in Stadtteilzentren und 1-b-Lagen hat sich dagegen gegenüber dem Vorjahr verstärkt. **Berlin** führt nach wie vor die Riege der vermietungsstärksten Standorte in Deutschland an. Insgesamt hat sich die Vermietungsdynamik im Jahr 2013 jedoch verlangsamt.

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

Logistikimmobilien sind dabei, sich als drittstärkste Assetklasse hinter Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu etablieren. Inländische und ausländische institutionelle Investoren nutzen Logistikobjekte zunehmend zur Ergänzung ihrer Portfolien. Allerdings bezieht sich das Interesse schwerpunktmäßig auf neu entwickelte Lager- und Logistikgebäude, bei Verkäufen herkömmlicher Lagerimmobilien sind dagegen deutliche Abschlüsse hinzunehmen.

Deutsche **Hotels** waren auch 2013 bei Investoren beliebt. Aufgrund langer Vorlaufzeiten und Unsicherheiten beim Cashflow werden Bestandsobjekte neuen Vorhaben gegenüber bevorzugt. Bevorzugte Investitionsstandorte waren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Die derzeitige Altersstruktur der deutschen Bevölkerung lässt einen steigenden Bedarf

an **Seniorenimmobilien** erkennen. Sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen lassen die Projektentwickler jedoch derzeit eher zurückhaltend agieren, sodass vermehrt Bestandsobjekte in den Fokus der Investoren rücken. Die erzielbaren Renditen befinden sich auf einem ansprechenden Niveau, wobei Investoren gut eingeführte Objekte mit einem Baualter von maximal zehn Jahren und einer Größe von 80 bis 150 Pflegeplätzen bevorzugen. Beliebt sind vor allem Objekte mit „Double-Net“- bzw. „Triple-Net“-Mietverträgen mit einer Laufzeit von 20 bis 25 Jahren.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den **Apartmentmarkt** in Berlin sind unverändert gut. Es handelt sich um einen nicht klar abgrenzbaren Nischenmarkt, der zwischen Wohnungs- und Hotelmarkt angesiedelt ist. Dieser Markt ist mit einer Vielzahl kleiner gewerblicher und privater Anbieter sowie der ARWOBAU als größter Anbieterin möblierter Apartments sehr heterogen. Das Apartmentangebot konkurriert mit den sich überschneidenden Marktsegmenten für möblierte Wohnungen/Zimmer sowie Apartment- und Boardinghäusern als Angeboten für Dauerhotelgäste. Die vielfältigen Angebote unterscheiden sich stark hinsichtlich Ausstattung, Serviceangebot und Preisniveau und unterliegen unterschiedlichen Marktbedingungen. Insbesondere Studentenapartments stellen ein attraktives Marktsegment dar: Aufgrund der steigenden Anzahl Studierender ist derzeit ein deutlicher und flächendeckender Nachfrageüberhang zu verzeichnen.

Geschäftsverlauf und Lage

Das bewirtschaftete Portfolio

Die **berlinovo** erbringt ein breites Spektrum von Immobiliendienstleistungen für die 24 Rückkauffonds und für sieben Drittfonds. Das inländische Portfolio der 24 Rückkauffonds umfasst, bezogen auf die Sollmieten, zu 30% Wohn-, zu 27% Handels- und zu 26% Spezialimmobilien. Büroimmobilien und Apartments machen rund 6% bzw. 11% der Sollmieten aus. Der regionale Schwerpunkt des bewirtschafteten Portfolios liegt, bezogen auf die

Fläche, in Berlin (1,3 Mio. m²), gefolgt von Niedersachsen (rund 686.000 m²) und Nordrhein-Westfalen (knapp 360.000 m²). Es handelt sich überwiegend um Objekte älterer Bauart, die zum Teil einen erheblichen Instandhaltungsrückstau aufweisen.

Die Verkehrswerte aller deutschen Objekte der 24 Rückkauffonds weisen für das abgelaufene Geschäftsjahr einen leichten Rückgang um 0,6 % auf einen Gesamtwert von 3.691,0 Mio. € auf.

Bei den **Wohnimmobilien** ergab sich für die Standorte des **berlinovo**-Wohnportfolios eine gegenüber dem landesweit zu beobachtenden positiven Trend geringere Dynamik, vor allem aufgrund des in der Vergangenheit aufgelaufenen Instandhaltungsstaus sowie der neu eingeführten „Mietpreisbremse“. Dagegen konnten die Mieteinnahmen deutlich gesteigert werden; die Vermietungsquote verbesserte sich nochmals signifikant um 1,3 Prozentpunkte.

Die **Büroimmobilien** verzeichneten insgesamt, bei gleichbleibender Objektqualität und Vermietungssituation, eine Wertsteigerung von 5,8 %.

Eine nachlassende Dynamik im **Handelssegment** macht sich mit einer moderaten Abwertung von 2,4 % gegenüber dem Vorjahr bemerkbar. Gründe sind u.a. kürzere Restlaufzeiten der bestehenden Mietverträge und vielfach schwierige Nachvermietungsprospektiven. Hinzu kommen zum Teil schwache Bewirtschaftungsergebnisse aus häufig kleinteiligen Immobilien mit teilweise veralteten Flächenkonzepten sowie die Insolvenz eines Ankermieters im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Die Werte des sehr heterogenen Segments Spezialimmobilien sind auch 2013 wieder gestiegen (um 4,28 %), im Wesentlichen aufgrund der Entwicklung bei Seniorenpflegeheimen, anderen Seniorenwohnkonzepten, Hotels und Kliniken. Bei den Seniorenobjekten trugen vor allem „Triple-Net“-Mietverträge erfolgreich dazu bei, die Bewirtschaftungsergebnisse zu verbessern. Logistik- und Lagerimmobilien waren weitgehend wertstabil.

Bei den **Apartmentanlagen** führten vor allem eine Neubewertung des Instandhaltungsstaus sowie eine vorsichtigeren Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten zu einer schwächeren Bewertung. Die Auslastung des Apartmentportfolios konnte jedoch in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert werden und liegt mit durchschnittlich rund 85 % weit über dem Durchschnitt der Beherbergungsstätten in Berlin (56,4 %). Dieser Erfolg ist auf die kontinuierliche Akquisitionsarbeit und zahlreiche Kundenbindungsmaßnahmen zurückzuführen, mit denen die ARWOBAU eine überdurchschnittliche Kundentreue erreicht hat. Zudem wurde durch eine Reihe baulicher Maßnahmen die Attraktivität einzelner Apartmentanlagen erhöht. So können zum Beispiel Anfang 2014 in der Anlage Forststraße/Berlin 69 modernisierte Apartments bezogen werden.

Ergebnisbeiträge und Leistungsindikatoren

Die Tätigkeitsfelder der **berlinovo** und ihrer Tochtergesellschaften sind im Wesentlichen:

jeweils für das Land Berlin und Dritte:

- Fondsmanagement und -geschäftsführung
- Immobiliendienstleistungen

für das Land Berlin:

- Management und Abwicklung bestehender Garantieverhältnisse
- Rückkauf und treuhänderische Verwaltung von Fondsanteilen

Aus der Erbringung von **Immobilienleistungen** hat die **berlinovo** 2013 ein deutlich positives Betriebsergebnis erzielt.

Die Qualität und der Erfolg der von der Gesellschaft erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zwar zunächst in den Ergebnissen der Fonds nieder, mittelbar beeinflussen jedoch deren Ergebnisse die finanzielle Ausstattung des Konzerns. Den Fonds gegenüber geschuldete Garantieleistungen beeinflussen das Konzernergebnis allerdings nicht, da die

LPFV in gleicher Höhe Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land Berlin aktiviert.

Auch die Bewirtschaftungsergebnisse von Konzerngesellschaften aus generalangemieteten, garantiebehafteten Objekten werden auf diese Weise neutralisiert. Diese Abschirmung ist jedoch, abgesehen von einer Insolvenz- sowie Liquiditätsabsicherung, grundsätzlich auf den Betrag beschränkt, den das Land dem Konzern im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung für die Erfüllung von Garantieverpflichtungen bereits gezahlt hat bzw. durch die Abtretung zukünftig entstehender Ansprüche gewährt.

Dass die **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:

Durch ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement sowie ein effizientes bundesweites Propertymanagement ist es der **berlinovo** in 2013 gelungen, die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil zu halten. Insbesondere wurde die Leerstandsmietenquote über alle Immobilienklassen von 6,2% auf 5,7% reduziert. Hierzu haben vor allem die Aktivitäten bei den Teilportfolien Wohnen (Senkung der Quote von 7,4% auf 6,1%) und Apartment (Senkung der Quote von 18,8% auf 16,3%) beigetragen. Weiterhin konnte bei den Spezialimmobilien eine leichte Senkung der Leerstandsmietenquote von 3,4% auf 3,2% erzielt werden. Der Vermietungsstand ist, trotz zum Teil schwieriger Marktbedingungen in den gewerblichen Segmenten (zum Beispiel Insolvenz Praktiker), weiterhin hoch.

Zudem wurde auch in 2013 das proaktive und konsequente Forderungsmanagement fortgesetzt. Die Zahlungsquote der aktiven Mieter entwickelt sich stabil. Sie liegt im Geschäftsjahr 2013 wie im Vorjahr bei über 99,0%.

Ein Arbeitsschwerpunkt lag 2013 in der Fortsetzung des Investitions- und Instandhaltungsprogramms.

Dieses zielt auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte durch geeignete wertschöpfende Maßnahmen sowie die Beseitigung von Reparaturrückständen, insbesondere im Zuge von Neuvermietungen und Prolongationen von Verträgen mit Bestandsmietern. Die entsprechenden Aufwendungen der 24 Rückkauffonds lagen im Jahr 2013 bei rund 19 €/m² (Vorjahr: rund 22 €/m²).

Daneben wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr diverse Maßnahmen zur Optimierung der Bewirtschaftung eingeleitet, die vor allem auf Kostensenkungen abzielen. Zu den größten Projekten gehörte die Revision aller Wärmelieferverträge mit dem Ziel, Rückforderungsansprüche gegen regionale Wärmeverversorger aufgrund unwirksam gewordener oder intransparenter Preisanpassungsklauseln durchzusetzen bzw. Preisanpassungsklauseln neu auszuhandeln. Daneben wurden Dienstleistungen wie Aufzugswartung und Kabelfernsehen neu ausgeschrieben. Weiterhin stand die verstärkte Zentralisierung von Einkauf und Auftragsvergabe im Fokus.

Mit der **Abwicklung der Garantieverpflichtungen** gegenüber den Fonds ist ein erheblicher administrativer Aufwand verbunden. Dieser ist mit den vom Land Berlin bereits erbrachten und zukünftigen Leistungen im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung zugesagten Gesamtfinanzierung bereits abgegolten. Daher haben die **berlinovo** und ihre Tochtergesellschaften für den Regieaufwand bis zum Ende der Garantielaufzeit in 2026 Rückstellungen gebildet. Damit beeinflussen die Regiekosten für die Garantieabwicklung das Jahresergebnis grundsätzlich nicht. In 2013 belasten jedoch weitere Rückstellungszuführungen von 17 Mio. € (nach Berücksichtigung der Abzinsung) das Konzernergebnis. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Garantieabwicklung über die Tochtergesellschaften IBG, LPFV und BAVARIA in den Vorjahren nur für einen Zweijahreszeitraum berücksichtigt wurde. Die Planung wurde im Geschäftsjahr jedoch dahingehend geändert, dass alle drei Gesellschaften bis auf Weiteres fortgeführt und die Garantieverträge bis 2026 fortbestehen werden.

Die Abwicklung der Programme zum Erwerb von Fondsanteilen („FAE-Programme“) ist grundsätzlich ergebnisneutral, da die anfallenden Kosten vom Land erstattet werden. Im Jahr 2013 konnte die Zahl der Zeichner weiter reduziert werden, sodass das Land Berlin mittlerweile über 98,8% der Fondsanteile verfügt.

Ertragslage

Die Ertragslage des Vorjahrs war in hohem Maße von Sondereffekten im Zusammenhang mit dem Abschluss der Neuordnungsvereinbarung im Dezember 2012 geprägt. 2013 war dagegen das erste Geschäftsjahr, in dem die Neuregelung der Beziehungen zum Land Berlin in vollem Umfang zum Tragen kam. Die folgende Übersicht zeigt die Ertragslage der Muttergesellschaft **berlinovo**:

Die Gesellschaft hat einen Jahresüberschuss von 11,1 Mio. € (i. Vj. 36,6 Mio. €) erzielt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert maßgeblich aus der geringeren Gewinnabführung der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr (1,8 Mio. €; i. Vj. 30,2 Mio. €)

Das operative Ergebnis ist mit 9,0 Mio. € positiv (i. Vj. –8,8 Mio. €). Die Verbesserung ist einerseits auf den Anstieg der Umsatzerlöse um 17%, insbesondere aus Geschäftsbesorgungsleistungen, zurückzuführen. Zum anderen sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr erheblich gesunken (um 12,8 Mio. €). In der Vorperiode hatten sich Einmaleffekte aus der Neuordnungsvereinbarung, vor allem die erstmalige Bildung von Drohverlustrückstellungen für Garantiesachverhalte, ausgewirkt.

berlinovo	2013	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse (inkl. aktivierter Eigenleistungen)	35.343	30.249	5.094	17
Bestandsveränderungen	958	0	958	n.a.
Bezogene Leistungen	-5.089	-5.504	415	8
Sonstige betriebliche Erträge	14.566	15.600	-1.034	-7
Rohergebnis	45.778	40.345	5.433	13
Personalaufwand	-21.171	-20.790	-381	-2
Abschreibungen	-345	-259	-86	-33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.300	-28.105	12.805	46
Betriebsergebnis	8.962	-8.809	17.771	-202
Ergebnis aus Finanzanlagen	2.595	12.581	-9.986	-79
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	1.777	30.201	-28.424	-94
Zinsergebnis	-1.844	1.177	-3.021	-257
Finanzergebnis	2.528	43.959	-41.431	-94
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	11.490	35.150	-23.660	-67
Außerordentliches Ergebnis	-32	1.048	-1.080	-103
Ergebnis vor Steuern	11.458	36.198	-24.740	-68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-328	426	-754	-177
Sonstige Steuern	-3	-3	0	0
Jahresergebnis	11.127	36.621	-25.494	-70

Die sonstigen betrieblichen Erträge von knapp 15 Mio. € liegen auf Vorjahresniveau und betreffen vor allem Zuschreibungen auf Finanzanlagen (5,5 Mio. €, Vorjahr: 2,8 Mio. €) sowie die Auflösung bzw. Inanspruchnahme von Rückstellungen über einen Ausgleichsposten. Die Zuschreibung des Geschäftsjahrs entfällt in Gänze auf die Anteile an der ARWOBAU.

Das Finanzergebnis ist mit 2,6 Mio. € nach wie vor positiv, jedoch gegenüber dem Vorjahr um 41 Mio. € gesunken. Hier wirken sich, neben der geringeren Gewinnabführung der Töchter im Geschäftsjahr, vor allem im Vorjahreswert realisierte Erträge aus Finanzanlagen (Beteiligung an der IBV) von 9,5 Mio. € aus.

Die um rund 28 Mio. € geringeren Erträge aus Gewinnabführung sind vor allem auf im Vorjahr erfolgte Zuschreibungen auf die Beteiligungen der IBV zurückzuführen. Der Rückgang der Ausleihungen an Fondsgesellschaften im Geschäftsjahr macht sich bei den Zinserträgen noch nicht bemerkbar. Das Zinsergebnis von –1,8 Mio. € hat sich vor allem aufgrund der im Vorjahr in Höhe von 3,5 Mio. € enthaltenen erstmaligen Abzinsung von Rückstellungen verringert.

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo	2013	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit	18.264	18.531	-267	-1,4
aus Geschäftsbesorgung	16.284	10.793	5.492	50,9
aus anderen Leistungen	794	871	-76	-8,8
Summe Umsatzerlöse	35.343	30.194	5.148	17,1

Die Umsatzerlöse aus Betreuungsleistungen, überwiegend Verwaltungs- und Vermittlungsleistungen, sind im Geschäftsjahr stabil geblieben. Der Anstieg der Erlöse aus Geschäftsbesorgung ist darauf zurückzuführen, dass in

den Vorjahresumsätzen aufgrund der zum 1. Juli 2012 erfolgten Übertragung des Geschäftsbetriebs der IBV auf die **berlinovo** lediglich die das zweite Halbjahr betreffenden Leistungen enthalten sind.

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

berlinovo-Konzern	2013	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse (inkl. aktivierter Eigenleistungen)	177.910	164.070	13.840	8
Bestandsveränderungen	4.042	-123	4.165	3.386
Bezogene Leistungen	-310.732	-377.210	66.478	18
Sonstige betriebliche Erträge	211.414	337.139	-125.725	-37
Rohergebnis	82.634	123.876	-41.242	-33
Personalaufwand	-23.112	-24.361	1.249	5
Abschreibungen	-1.816	-1.272	-544	-43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-64.851	-61.926	-2.925	-5
Betriebsergebnis	-7.145	36.317	-43.462	-120
Ergebnis aus Finanzanlagen	3.700	662	3.038	459
Zinsergebnis	5.498	45	5.453	12.118
Finanzergebnis	9.198	707	8.491	1.201
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.053	37.024	-34.971	-94
Außerordentliches Ergebnis	47	21.041	-20.994	-100
Ergebnis vor Steuern	2.100	58.065	-55.965	-96
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-157	438	-595	-136
Sonstige Steuern	-3	27	-30	-111
Ergebnis nach Steuern	1.940	58.530	-56.590	-97
Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge	7.027	0	7.027	n.a.
Jahresergebnis	8.967	58.530	-49.563	-85

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen die Bewirtschaftung von Immobilien, die im Rahmen von Garantieverpflichtungen der Konzerngesellschaften, v.a. der IBG, der ARWOBAU und der BAVARIA, angemietet werden. Soweit die Aufwendungen für Generalmiete und Bewirtschaftung nicht durch die erzielten Endmieten gedeckt werden, werden in Höhe der Differenz Ausgleichsansprüche aus Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin aktiviert. Damit erfolgt die Bewirtschaftung im Rahmen von Generalmietverträgen grundsätzlich ergebnisneutral.

Insgesamt hat der Konzern einen Jahresüberschuss von 9,0 Mio. € erzielt, der, ohne Berücksichtigung der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags aus der Konsolidierung, um rund 56,6 Mio. € unter dem des Vorjahrs liegt. Das Jahresergebnis 2012 war im Wesentlichen von zwei positiven Effekten geprägt: In den sonstigen betrieblichen Erträgen waren Zuschreibungen auf Beteiligungen der IBV und IBG an den Fonds- und Objektgesellschaften von 38,0 Mio. € enthalten. Zudem trug im Vorjahr ein außerordentliches Ergebnis von 21,0 Mio. € erheblich zum Jahresüberschuss von 58,5 Mio. € bei. Vergleichbare Sachverhalte haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht ergeben. Das Betriebsergebnis ist daher mit -7,1 Mio. € negativ.

Das Finanzergebnis hat sich dagegen deutlich erhöht und liegt um 8,5 Mio. € über dem des Vorjahrs. Der Anstieg betrifft mit 4,5 Mio. € geringere Zinsaufwendungen aus der Verzinsung der Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung und mit 3,2 Mio. € geringere Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen. Das höhere Finanzergebnis reicht nicht aus, um den Effekt aus den geringeren Zuschreibungen auf das

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, das um 35,0 Mio. € geringer ausfällt als im Vorjahr, zu kompensieren. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung betreffen den Jahresfehlbetrag der IBG vor Verlustübernahme in Höhe von 7,0 Mio. €.

Die Umsatzerlöse im Konzern haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2013	Vorjahr	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Mieterträge IBG	98.274	85.601	12.673	14,8
Mieterträge ARWOBAU	42.872	41.806	1.066	2,6
Mieterträge BOB	6.389	7.212	-822	-11,4
Objektbetreuung berlinovo	14.184	13.205	979	7,4
Fondsgeschäftsführung IBV	13.483	13.400	83	0,6
Übrige Umsatzerlöse	2.708	2.846	-139	-4,9
Summe Umsatzerlöse	177.910	164.070	13.840	8,4

Die Umsatzerlöse aus Mieten haben sich aufgrund von im Geschäftsjahr erfolgten weiteren Überleitungen von mit Mietgarantien versehenen Objekten der Fonds in General-

mietverhältnisse mit der Garantin IBG erhöht. Bei den Dienstleistungserlösen hat nur die **berlinovo** aus der Objektbetreuung eine Umsatzsteigerung um gut 7% erreichen können.

Vermögens- und Finanzlage

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

berlinovo	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	140.431	158.861	-18.430	-12
Übrige Aktiva	636	756	-120	-16
	141.067	159.617	-18.550	-12
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen an verbundene Unternehmen	126.122	53.582	72.540	135
Wertpapiere des Umlaufvermögens	52.253	59.329	-7.076	-12
Flüssige Mittel	125.882	231.373	-105.491	-46
Übrige Aktiva	8.060	12.808	-4.748	-37
	312.317	357.092	-44.775	-13
	453.384	516.709	-63.325	-12
PASSIVA				
Eigenkapital	115.053	103.925	11.128	11
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	16.454	20.242	-3.788	-19
Verbindlichkeiten	12.752	13.479	-727	-5
	29.206	33.721	-4.515	-13
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	5.110	7.065	-1.955	-28
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	280.088	338.757	-58.669	-17
Übrige Passiva	23.927	33.241	-9.314	-28
	309.125	379.063	-69.938	-18
	453.384	516.709	-63.325	-12

Der Rückgang der Bilanzsumme um 63,3 Mio. € auf 453,4 Mio. € resultiert vor allem aus gegenüber dem Vorjahr geringeren liquiden Mitteln (-105,5 Mio. €) und Wertpapieren des Umlaufvermögens (-7,1 Mio. €). Beides ist im Wesentlichen auf die Vergabe kurzfristiger Darlehen an die LPFV zurückzuführen.

Diese belaufen sich zum 31. Dezember 2013 auf 84,7 Mio. €. Daneben haben die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen geringeren Forderungen gegenüber Fondsgesellschaften mit 24,0 Mio. € zur Verringerung der Bilanzsumme beigetragen. Die Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen sind dagegen um 72,5 Mio. € angestiegen. Dies ist maßgeblich auf die Darlehensgewährung an die LPFV zurückzuführen.

Auf der Passivseite sind hauptsächlich die Verbindlichkeiten aus dem Cash-Pooling mit verbundenen Unternehmen gesunken. Dem Rückgang des Guthabens der LPFV um 104 Mio. € steht eine Erhöhung des Guthabens der IBG um 44 Mio. € gegenüber, im Wesentlichen aus Generalmietabrechnungen für Vorperioden.

Im Vergleich zum Vorjahr geringere Rückstellungen für drohende Verluste aus schwe-

benden Geschäften und aus der Teilschlussbewertung Passiva („TSBP“) haben die Bilanzsumme um weitere knapp 5 Mio. € reduziert. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 115,1 Mio. € (i. Vj. 103,9 Mio. €) bzw. von 20,1% auf 25,4% erhöht. Hierzu hat vor allem der Jahresüberschuss von 11,1 Mio. € beigetragen.

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

berlinovo-Konzern	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	121.607	158.005	-36.398	-23,0
Ansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung	260.823	100.507	160.316	k.A.
Übrige Aktiva	4.574	4.118	456	11,1
	387.004	262.630	124.374	47,4
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen gegen das Land Berlin	14.148	14.391	-242	-1,7
Wertpapiere des Umlaufvermögens	52.253	59.329	-7.076	-11,9
Flüssige Mittel	152.595	248.363	-95.768	-38,6
Übrige Aktiva	101.758	85.738	16.020	18,7
	320.754	407.821	-87.067	-21,3
	707.758	670.452	37.307	5,6
PASSIVA				
Eigenkapital	251.130	242.163	8.967	3,7
Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	22.641	29.669	-7.027	-23,7
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	96.938	98.062	-1.124	-1,1
Übrige Verbindlichkeiten	12.209	12.753	-544	-4,3
	109.147	110.814	-1.667	-1,5
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	7.617	7.617	0	0
Übrige Rückstellungen	59.611	60.670	-1.059	-1,7
Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin	2.785	2.270	515	22,7
Übrige Passiva	254.827	217.249	37.579	17,3
	324.840	287.806	37.034	12,9
	707.758	670.452	37.307	5,6

Die Bilanzsumme ist insgesamt um 37,3 Mio. € gestiegen. Dies ist maßgeblich auf den Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um 183,0 Mio. € zurückzuführen. Diese enthalten die Ansprüche der LPFV gegenüber dem Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung, die sich um 160,3 Mio. € erhöht haben. Die liquiden Mittel und Wertpapiere haben dagegen zusammen um 102,8 Mio. € abgenommen, was vor allem auf im Geschäftsjahr gezahlte Generalmieten zurückzuführen ist.

Der Rückgang der Finanzanlagen um 36 Mio. € betrifft mit 24 Mio. € geringere Ausleihungen sowie mit 15 Mio. € die Umgliederung von Beteiligungen in die sonstigen Vermögensgegenstände.

Auf der Passivseite zeigt sich die Erhöhung der Bilanzsumme vor allem im Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um 44,9 Mio. €, denen um 10,7 Mio. € geringere Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, gegenüberstehen.

Das Eigenkapital beträgt – unter Einschluss der passivischen Unterschiedsbeträge – zum 31. Dezember 2013 273,8 Mio. € (am 31. Dezember 2012: 271,8 Mio. €). Dem Anstieg aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 9,0 Mio. € steht der Rückgang des passiven Unterschiedsbetrags aus der Konsolidierung der IBG um 7,0 Mio. € gegenüber. Die Eigenkapitalquote zum Jahresende beträgt 38,7% (Vorjahr: 40,5%).

Die vom Land Berlin seit dem 1. Januar 2008 zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinie von höchstens 52,0 Mio. € wurde unverändert nicht in Anspruch genommen. Die Zahlungsfähigkeit der **berlinovo** sowie des **berlinovo**-Konzerns ist unter Berücksichtigung der am Bilanzstichtag vorhandenen liquiden Mittel sowie der nicht ausgeschöpften Kreditlinie des Landes Berlin gesichert.

Investitionen

Die Zugänge zum Anlagevermögen (7,4 Mio. €) betreffen mit 4,5 Mio. € ein an eine Fondsgesellschaft ausgereichtes Darlehen zur Finanzierung eines Bauvorhabens. Daneben

wurden 2,4 Mio. € in Sachanlagen (überwiegend Apartmentausstattung) investiert.

Kapitalflussrechnung

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, im Wesentlichen liquide Mittel und Wertpapiere des Umlaufvermögens, ist von 308 Mio. € auf 205 Mio. € zurückgegangen. Die Reduzierung um 103 Mio. € ist im Wesentlichen auf den negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (–119 Mio. €) zurückzuführen, in dem sich vor allem im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlte Generalmieten sowie Garantieleistungen an die Fonds auswirken. Dem hieraus resultierenden Abfluss von 164 Mio. € steht die nicht liquiditätswirksame Erhöhung der Ausgleichsansprüche gegenüber dem Land aus der Neuordnungsvereinbarung gegenüber.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (+23 Mio. €) ist aufgrund von Zuflüssen aus dem Abgang von Finanzanlagen (30 Mio. €) positiv, kompensiert aber nicht annähernd die Abflüsse aus der operativen sowie der Finanzierungstätigkeit (–7 Mio. €).

Cash-Pooling

Die **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 bisherigen Cash-Pool-Vertrag ersetzt. Von der Möglichkeit, Entleihungen aus dem Cash-Pool vorzunehmen, hat die **berlinovo** im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig Gebrauch gemacht, um der LPFV Liquidität zur Verfügung zu stellen.

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

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Chancen

Das Geschäftsmodell der **berlinovo** beruht neben den Leistungen des Fondsmanagements auf Immobiliendienstleistungen, die der Konzern größtenteils für die 24 Fondsgesellschaften erbringt, bei denen sich das Land Berlin aktiv um den Rückkauf sämtlicher Anteile bemüht. Auch die eigenen Vermietungsaktivitäten des Konzerns stehen in direktem Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien, da ein erheblicher Teil der mit Miet- und anderen Garantien ausgestatteten Immobilien von den Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns im Rahmen von Generalmietverträgen bewirtschaftet wird.

Das Interesse des Landes Berlin, sein Immobilienengagement langfristig auf den Großraum Berlin zu konzentrieren, eröffnet der **berlinovo** die Möglichkeit, das vorhandene, stark diversifizierte Immobilienportfolio nach wirtschaftlichen Kriterien neu auszurichten.

Die in der Vergangenheit stark von Garantieverpflichtungen und Risikoabschirmung geprägte komplexe gesellschaftsrechtliche Struktur mit zahlreichen Fonds- und Objektgesellschaften kann aufgrund des Abschlusses der Neuordnungsvereinbarung in der Zukunft stark vereinfacht werden. Der in der Vergangenheit mit dem Management der Garantieverhältnisse verbundene erhebliche administrative Aufwand kann damit sukzessive reduziert werden.

Die zukünftige Entwicklung der **berlinovo** ist auch abhängig von dem Zeitpunkt, zu dem das Land Berlin über sämtliche Anteile an den Fondsgesellschaften verfügen wird. Der vollständige Anteilsbesitz – obgleich für die Umsetzung des Geschäftsmodells der **berlinovo** nicht zwingend erforderlich – würde dazu beitragen, die derzeitige komplexe gesellschaftsrechtliche Struktur mit zahlreichen Fonds- und Objektgesellschaften erheblich zu vereinfachen und sowohl Garantie- als auch Regieraufwand zu reduzieren.

Mit der skizzierten Entwicklung ist für die **berlinovo** mittel- bis langfristig die Chance verbunden, sich unbelastet von den aus der Vergangenheit resultierenden Garantieverpflichtungen auf die Entwicklung und Bewirtschaftung eines im Sinne des Landes optimierten Immobilienbestandes und die Erbringung hoch qualifizierter Immobiliendienstleistungen zu konzentrieren.

Risiken

Mit der im Dezember 2012 abgeschlossenen Neuordnungsvereinbarung wurde die bisherige Abschirmung der **berlinovo** durch das Land Berlin vor Risiken, die sich aus gegenüber den Fonds zugesagten Garantien ergeben, aufgehoben und durch eine Insolvenzsicherung ersetzt. Damit wird die **berlinovo** aus der bisherigen, fast ausschließlich von Garantieabwicklung und den damit verbundenen Kontrollmaßnahmen geprägten Situation teilweise befreit, unterliegt jedoch gleichzeitig neuen Risiken. Diese können sich insbesondere aus der durch die Neuordnungsvereinbarung geschaffene Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung der 24 Fondsgesellschaften bzw. ihres Immobilienportfolios ergeben. Die **berlinovo**-Gruppe finanziert bestehende Garantieverpflichtungen nach den Regeln der Neuordnungsvereinbarung aus den von ihr gemanagten Fondsgesellschaften. Damit ist sie von der Entwicklung der wirtschaftlichen Parameter, die den geschäftlichen Erfolg der Fonds bestimmen, unmittelbar abhängig und unterliegt folgenden Risiken:

Das Risiko, dass die derzeit auf einem extrem niedrigen Niveau befindlichen Finanzierungszinsen wieder ansteigen, könnte die Ergebnisse der Fonds erheblich belasten und ihren Refinanzierungsspielraum einschränken.

Aufgrund ihrer Verpflichtung, das Land Berlin von den Risiken der gegebenen Kreditgarantien frei zu halten, wird die **berlinovo**-Gruppe dafür Sorge tragen, die Finanzierung der Fonds sicherzustellen und hierfür gegebenenfalls eigene Liquidität einzusetzen und sich entsprechend zu refinanzieren.

Ein Liquiditätsrisiko für die **berlinovo** ergibt sich auch daraus, dass die Fondsgesellschaften über die Garantieleistungen regelmäßig Liquidität des Konzerns beanspruchen. Bis zum Zeitpunkt des Zuflusses von Mitteln aus den Fonds muss die Zahlungsfähigkeit der Gruppe sichergestellt werden.

Durch die über die Neuordnungsvereinbarung hergestellte enge wirtschaftliche Verbindung zwischen den Fondsgesellschaften und dem **berlinovo**-Konzern bestimmen die Qualität und der Erfolg der seitens der **berlinovo** für die Fondsgesellschaften erbrachten Immobiliendienstleistungen auch den wirtschaftlichen Erfolg des Konzerns. Abhängig von der effizienten Bewirtschaftung der Fondsobjekte durch die **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. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zukünftigen Garantieleistungen aus den gewährten Mitteln bereitgestellt werden können. Insofern unterliegt die **berlinovo**, wenn auch nur mittelbar, den typischen Risiken aus der Bestandshaltung wie zum Beispiel aus Leerstand, Forde-

rungsausfällen, zeitnaher Anschlussvermietung und steigenden Bewirtschaftungskosten.

Des Weiteren bestehen Vertragsrisiken, da die Verträge über Immobiliendienstleistungen auch in der Zukunft sowohl marktgerecht als auch kostendeckend abzuschließen sind und das Risiko besteht, dass die Gesellschaft bei der Prolongation der Verträge nicht berücksichtigt wird.

Ferner können sich Abrechnungsrisiken daraus ergeben, dass die **berlinovo** und ihre Tochtergesellschaften unter bestimmten Voraussetzungen die aus Garantieverpflichtungen heraus erbrachten Leistungen gegenüber dem Land Berlin als berechtigt nachweisen müssen. Die Neuordnungsvereinbarung sieht nur für den Fall, dass nach 2026 Ansprüche aus Garantieleistungen verbleiben, eine detaillierte Abrechnung vor.

Die **berlinovo** überwacht die bestehenden Risiken im Rahmen eines umfassenden Risikomanagementsystems sowie einer detaillierten Unternehmens- und Liquiditätsplanung, was eine rechtzeitige Erkennung und Bearbeitung von Risiken ermöglicht. Den Risiken selbst begegnet sie mit einem Bündel von Maßnahmen, die von der fortschreitenden Entschuldung der Fondsgesellschaften über die Straffung und Neuausrichtung des Immobilienportfolios bis hin zu einem detaillierten Zinssicherungskonzept reichen. Sie erwartet, dass damit ausreichende Finanzierungspotenziale zur Verfügung stehen werden. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31. Dezember 2013

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

5. Prognosebericht

Der Schwerpunkt für das operative Immobiliendienstleistungsgeschäft der **berlinovo** wird weiterhin in der Optimierung der Immobilienbewirtschaftung liegen, mit dem Ziel, die Vermietungs- und Bewirtschaftungsergebnisse nachhaltig zu steigern, Prozesse und systemgestützte Abläufe weiter zu optimieren sowie durch eine Reihe von Maßnahmen, wie beispielsweise die Neuausschreibung von Facility-Management-Leistungen, die Bewirtschaftungskosten zu senken. Hinzu kommen Maßnahmen, die darauf abzielen, die Marke **berlinovo** stärker am Berliner Markt zu positionieren. Weiterhin soll das derzeit positive Transaktionsklima auf bestimmten Teilmärkten dafür genutzt werden, das Portfolio weiter zu konsolidieren.

Die Neuordnungsvereinbarung hat die **berlinovo**-Gruppe im Vorjahr aus dem bisherigen System der Risikoabschirmung gelöst und eine Verschlanung der Konzernstrukturen ermöglicht.

Diese soll im Geschäftsjahr 2014 durch die weitere Integration und Vereinheitlichung von Aufgaben und Prozessen fortgesetzt werden. Ziel ist es, eine größere Effizienz auch bei der Abwicklung der komplexen Garantiesachverhalte zu erreichen.

Für den Einzelabschluss 2014 erwartet die **berlinovo** aus ihrem Dienstleistungsgeschäft ein positives Jahresergebnis in einstelliger Millionenhöhe, das sich im Jahr 2015 auf ein ausgeglichenes bis leicht negatives Ergebnis abschwächen wird. Aufgrund der weitgehenden Neutralisierung des nach Abschluss der Neuordnungsvereinbarung entstehenden Regieaufwands aus der Garantieabwicklung durch die Inanspruchnahme entsprechender Rückstellungen sowie die ergebnisneutrale Behandlung von Mietgarantien und Generalmietverhältnissen werden auch für die Konzernabschlüsse der Folgejahre zunächst positive (2014) bis leicht negative (2015) Konzernergebnisse in einstelliger Millionenhöhe erwartet.

6. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung der **berlinovo** erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK]

vom 17. Februar 2009, inkl. Aktualisierung vom Juli 2011) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung vom 31. Januar 2014 zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 5. März 2014



Kira Baitalskaia



Roland J. Stauber



Unterm Strich
bleibt mehr.

Insgesamt wurden 6 Mio. €
Betriebskosten eingespart.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2013

Dem Aufsichtsrat der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH gehörten im Geschäftsjahr 2013 folgende Personen an:

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin (Vorsitzender)
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin (ab 29. 11. 2013)

Als Geschäftsführer der Gesellschaft waren im Jahre 2013 bestellt:

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

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2013 seine in Gesetz und Satzung festgelegten Aufgaben und Pflichten wahr. Er überwachte die Geschäftsführung und begleitete sie beratend bei der Leitung des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat in insgesamt vier Sitzungen seine Überwachungs-, Beratungs- und Kontrollfunktion wahrgenommen. Schriftliche Beschlussverfahren gab es keine. In einer unaufschiebbaren Personalangelegenheit gab es allerdings eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden gemäß § 4 Abs. 5 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats in Verbindung mit § 7 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, über die in der folgenden Sitzung am 09.04.2013 informiert wurde.

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

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

- Aufsichtsratssitzung vom 09.04.2013 (30. Sitzung):
 - Jahres- und Konzernabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2012
 - Entlastung der Geschäftsführung für 2012
 - Start der Vermarktung eines Wohnportfolios außerhalb Berlins „Projekt Phönix“
 - Veränderung der Sanierungsplanung zum Objekt Wolfsburg
 - Sachstand bei der Rechtsformänderung von Fondsgesellschaften
 - zentrale Liquiditätssteuerung der **berlinovo**-Gruppe
 - diverse Verkaufs- und Vermietungsvorgänge
 - diverse Personalentscheidungen auf Bereichsleitererebene

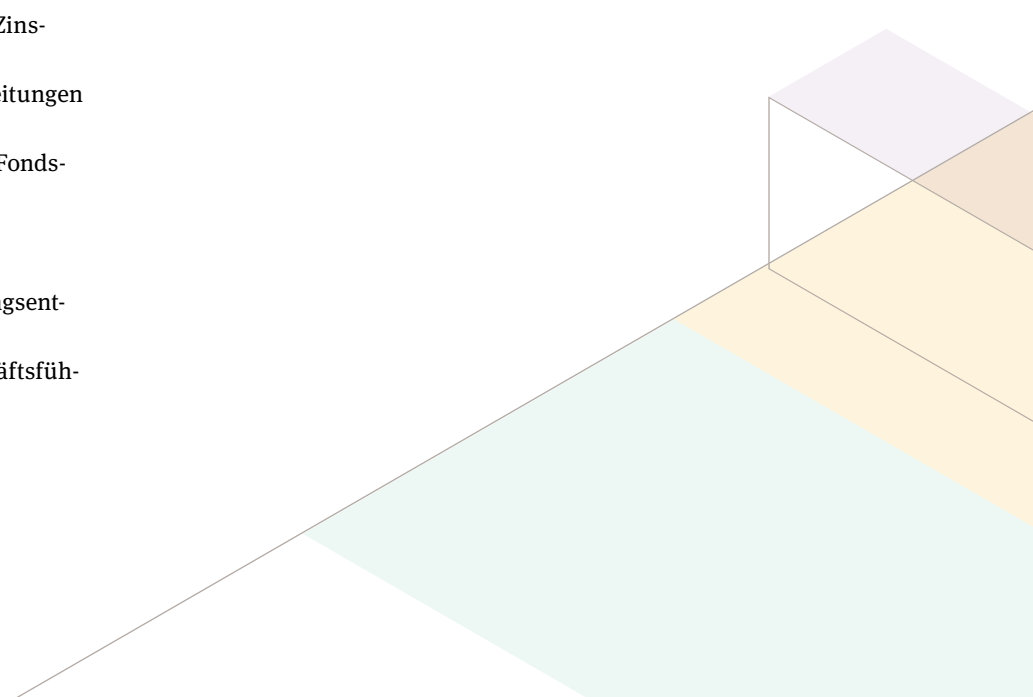
- Aufsichtsratssitzung vom 26.06.2013 (31. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 31.03.2013
 - Sachstand im Projekt Phönix
 - Sachstand zur Rechtsformänderung von Fondsgesellschaften
 - diverse Einzelentscheidungen zu Investitions-, Verkaufs- und Vermietungsvorlagen
 - diverse Rechts- und Abrechnungsvorlagen
 - Grobkonzept zur Zinssicherung

- Aufsichtsratssitzung vom 04.09.2013 (32. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.06.2013
 - Entscheidung über Fortführung von Phönix
 - Informationen zur Zinssicherung
 - Informationen zum Exit im UK
 - Informationen zur Zahlungsunfähigkeit von Praktiker
 - Gehaltsanpassung **berlinovo**

- Aufsichtsratssitzung vom 18.12.2013 (33. Sitzung):
 - Bericht zur wirtschaftlichen Lage der **berlinovo** zum 30.09.2013
 - Planung 2014
 - Fortsetzung des Bieterverfahrens Projekt Phönix
 - Entscheidung zum Feinkonzept Zinssicherung
 - Bericht über die Verkaufsvorbereitungen der US-Objekte/Update Exit UK
 - flankierende Maßnahmen beim Fondsrückkauf
 - Information zur Umbenennung ARWOBAU
 - diverse Verkaufs- und Vermietungsentscheidungen
 - Vertragsverlängerung mit Geschäftsführer Roland J. Stauber

Besondere Schwerpunkte der Aufsichtsrats-tätigkeit bildeten im Geschäftsjahr 2013 die Vorbereitung der Portfoliotransaktion „Projekt Phönix“ zur beschleunigten Umsetzung der Portfoliostrategie „Desinvestieren, um zu Reinvestieren“, ferner die Begleitung der Entwicklung des Feinkonzepts zur Zinssicherung für die Fondsfinanzierungen sowie die Umsetzung des Liquiditätsmodells nach Abschluss der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin.

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



Konzernbilanz

 zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	31. 12. 2013		31. 12. 2012
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		344.384,00	461.417,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten	1.242.921,00		1.272.566,00
2. Technische Anlagen und Maschinen	122.769,00		62.405,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.339.362,51		1.562.893,45
4. Geleistete Anzahlungen	704,76		33.483,89
		3.705.757,27	2.931.348,34
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.201.349,87		3.201.436,42
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	217.680,00		223.395,00
3. Beteiligungen	42.171.545,24		54.585.174,81
4. Sonstige Ausleihungen	76.015.926,17		99.994.824,65
		121.606.501,28	158.004.830,88
		125.656.642,55	161.397.596,22
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	12.885.172,94		8.843.369,97
2. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Gebäude	139.000,00		139.002,00
3. Andere Vorräte	61.319,05		93.039,06
		13.085.491,99	9.075.411,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.666.340,95		12.099.596,63
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.409.363,51		7.573.168,86
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	555.093,06		1.651.573,06
4. Sonstige Vermögensgegenstände	345.991.815,13		163.003.969,98
		356.622.612,65	184.328.308,53
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		52.252.850,00	59.329.212,00
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		152.594.976,48	248.363.122,67
		574.555.931,12	501.096.054,23
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		7.545.702,82	7.957.871,65
		707.758.276,49	670.451.522,10
Treuhandvermögen		1.943.915.141,66	1.953.309.522,69

PASSIVA	31.12.2013		31.12.2012
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00		50.000,00
II. Kapitalrücklage	99.000.000,00		99.000.000,00
III. Gewinnrücklagen	11.387.797,90		11.387.797,90
IV. Bilanzgewinn	140.691.935,38		131.725.121,76
		251.129.733,28	242.162.919,66
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		22.641.462,27	29.668.615,51
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.590.448,00		1.568.965,00
2. Steuerrückstellungen	3.799.537,97		4.772.634,53
3. Sonstige Rückstellungen	158.775.512,70		160.006.691,75
		164.165.498,67	166.348.291,28
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Erhaltene Anzahlungen	19.048.524,73		16.402.547,09
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.687.989,36		5.234.394,43
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.086.011,31		14.310.887,64
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.804.241,12		18.507.840,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten	213.813.264,95		168.865.390,34
		261.440.031,47	223.321.059,74
davon aus Steuern: 600.737,70 € (31.12.2012: 451.525,91 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 496,43 € (31.12.2012: 49.549,32 €)			
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.381.550,80	8.950.635,91
		707.758.276,49	670.451.522,10
Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB		4.820.707.286,12	5.450.159.612,87
Treuhandverbindlichkeiten		1.943.915.141,66	1.953.309.522,69

Konzern- Gewinn-und-Verlust-Rechnung

zum 31. Dezember 2013

	2013	2013	2012
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		177.910.344,81	164.016.006,56
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an nicht abgerechneten Leistungen		4.041.802,97	-123.104,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	54.567,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		211.414.261,75	337.138.605,53
		393.366.409,53	501.086.075,22
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-310.732.038,93	-377.209.698,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-19.245.396,19		-20.371.803,93
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-3.866.301,24		-3.989.127,37
davon für Altersversorgung: 350.320,60 € (Vorjahr: 324.647,56 €)		-23.111.697,43	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.815.636,60	-1.272.201,36
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-64.851.282,35	-61.926.217,18
9. Erträge aus Beteiligungen		1.545.451,22	1.207.365,06
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 2.107,09 € (Vorjahr: 5.502,93 €)		3.227.540,85	3.046.773,05
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 457.500,18 € (Vorjahr: 0,00 €) davon aus Abzinsungen: 5.038.151,55 € (Vorjahr: 3.851.254,45 €)		11.833.743,43	12.129.353,69
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		-1.070.206,65	-3.592.242,47
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-2.960,43	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 81.945,26 € (Vorjahr: 151.224,64 €) davon aus Abzinsungen: 1.581.928,73 € (Vorjahr: 131.285,05 €) davon aus Abzinsungen von Forderungen: 122.820,68 € (Vorjahr: 4.573.712,21 €)		-6.335.828,92	-12.084.365,85
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.053.493,72	37.023.910,62
16. Außerordentliche Erträge		90.403,00	109.496.950,77
17. Außerordentliche Aufwendungen		-43.429,13	-88.456.447,54
18. Außerordentliches Ergebnis		46.973,87	21.040.503,23
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo)		-157.263,77	438.491,38
20. Sonstige Steuern (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo)		-3.543,44	26.739,38
21. Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge		7.027.153,24	0,00
22. Konzernjahresüberschuss		8.966.813,62	58.529.644,61
23. Gewinnvortrag		131.725.121,76	73.195.477,15
24. Bilanzgewinn		140.691.935,38	131.725.121,76

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

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.

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

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und- Verlust-Rechnung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Der einheitliche Abschlussstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2013.

2 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sind neben der **berlinovo** die Abschlüsse folgender 7 (Vorjahr: 7) inländischer Tochtergesellschaften einbezogen (Vollkonsolidierung):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH, Berlin (IBG)
- LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH, Berlin (LPFV)
- ARWOBAU GmbH, Berlin (ARWOBAU)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH, Berlin (IBV)
- BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (GEG)
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH, Berlin (BAVARIA) (Aufhebung der Liquidation mit Wirkung zum 1. Oktober 2013)
- Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin, Berlin (BavP)

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die **berlinovo** Wahlrechte genutzt und bei 26 (Vorjahr: 21) Tochtergesellschaften auf eine

Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 12 (Vorjahr: 12) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegenden Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von 18.178 T€, ein negatives Eigenkapital von 6.357 T€, Umsatzerlöse von 650 T€ und Ergebnisse von 373 T€.

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

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

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

3 Konsolidierungsgrundsätze

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

gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV und der GEG entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50 % des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBAU wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

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

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

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

4.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich 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 beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

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

Dabei erfolgt die Zugangsbewertung zum Kurswert im Anschaffungszeitpunkt zuzüglich Spesen. Erforderliche Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Abschlussstichtag werden vorgenommen. Bei Wertpapierkäufen gezahlte Stückzinsen sowie bis zum Abschlussstichtag aufgelaufene Zinsansprüche werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der Teilwertmethode errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2005 G“ von Prof. Dr. 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 2013 (31. Dezember 2012) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 4,90% (5,06%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 0%, 1,0%, 1,5% bzw. für alle drei Jahre 4,76% (0%, 1,0%, 1,5% bzw. für alle drei Jahre 5,12%)
- Fluktuation: 1% bzw. 0% (1% bzw. 0%)

Das Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 EGHGB, die aufgrund der Erstanwendung des BilMoG zum 1. Januar 2010 erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wurde nicht ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde die vollständige Zuführung als außerordentlicher Aufwand in der Gewinn- und -Verlust-Rechnung dargestellt.

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 2013 bzw. 31. Dezember 2013 (Vorjahresstichtag: 31. Dezember 2012) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 4,90 % bzw. 4,88 % (Vorjahresstichtag: 5,04 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. 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. Gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 EGHGB wurden Rückstellun-

gen, für die sich aufgrund der geänderten Bewertung (BilMoG-Erstanwendung zum 1. Januar 2010) eine Auflösung ergeben würde, beibehalten, soweit der aufzulösende Betrag bis spätestens zum 31. Dezember 2024 wieder hätte zugeführt werden müssen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Passive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB sind nicht zu berücksichtigen, da auf Einzelabschlusssebene ausschließlich aktive Steuerlatenzen ermittelt wurden. Von dem Wahlrecht zum Ansatz aktiver latenter Steuern aufgrund sich ergebender Steuerentlastungen nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht. Steuerabgrenzungen aufgrund einer Anpassung an 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 der **Teilschlussbewertung Passiva (TSBP)** wurden die bisherigen aktiven und passiven Bilanzgarantien abgerechnet. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neubewertung der buchwertgarantierten Vermögensgegenstände sowie der durch die passive Buchwertgarantie abgeschirmten Risiken. Die Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns tragen seitdem grundsätzlich vollständig die Chancen und Risiken der Wertentwicklung der bisher abgeschirm-

ten 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, ARWOBAU 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, die **berlinovo**, die LPFV und die IBG eine Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**-Gruppe (**Neuordnungsvereinbarung**) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichten mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Artikel 37 bis 43 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 Garantibelastungen eingestellt. Die nach dem 1. Januar 2012 entstehenden Garantieverpflichtungen sind – unter Inanspruchnahme dieser

Rückstellungen – auszugleichen. Gemäß § 3.5 der Neuordnungsvereinbarung garantiert das Land Berlin zur Insolvenzabsicherung der LPFV die ausreichende Dotierung der nach der Neuordnungsvereinbarung zu bildenden Rückstellungen. Die **Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung** werden – nach kompletter Inanspruchnahme im Vorjahr – 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 Garantibelastungen – 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 Fondsanteils-erwerb (**FAE-Verträge**) fortgesetzt. Die Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche der LPFV nach den FAE-Verträgen bleiben unberührt von der Beendigung der Erfüllungsübernahme. Die im Zusammenhang mit dem Fondsanteils-erwerb entstehenden Ausgleichsansprüche sind damit auch künftig direkt vom Land Berlin auszugleichen. In dem am 28. August 2013 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.

Ergebniswirksame Effekte im Zusammenhang mit der Umstellung auf die Neuordnungsvereinbarung zum 1. Januar 2012 wurden im außerordentlichen Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 ausgewiesen.

Aufgrund der Regelungen des § 5.2 Satz 3 Neuordnungsvereinbarung sind die Rückführungsverpflichtungen zu den **Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen** mit Wirkung zum 1. Januar 2012 entfallen.

Anteilsandienungsrechte

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

Zum 14. Dezember 2008 hat die IBG erstmals Anteile an der Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG (Bavaria Leasing Fonds 1) im Wege der im Fondsprospekt ausgesprochenen Anteilsandienungsrechte erworben. Zum 14. Dezember 2009 wurden Anteile an den beiden Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds 1 bilden (Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG sowie Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG), erworben.

Die für die Anschaffung erforderlichen Mittel waren vom Land Berlin (über die LPFV) zur Verfügung zu stellen. In Höhe der an die Anleger ausgezahlten Nominalbeträge wurden Anteile an verbundenen Unternehmen (Bavaria Leasing Fonds 1: 14.075 T€) bzw. Beteiligungen (IBV Leasing Fonds 1: 410 T€; Vorjahresstichtag: 402 T€) aktiviert. Bis zum Abschluss der Neuordnungsvereinbarung waren erzielte Einnahmen aus den von der IBG übernommenen Anteilen an den Beteiligungsgesellschaften gemäß Art. 40 DetV (über die LPFV) an das Land Berlin abzuführen. Deshalb wurden die Anteile in voller Höhe im Jahr des Zugangs abgeschrieben. Mit Abschluss der Neuordnungsvereinbarung ist diese Abführungsverpflichtung mit Wirkung zum 1. Januar 2012 entfallen. Die Abschreibungen werden seit dem Geschäftsjahr 2012 bis zum Zeitwert der Beteiligungen aufgeholt. Zum 31. Dezember 2013 werden diesbezügliche Buchwerte von 2.017 T€ (Bavaria Leasing Fonds 1: 1.921 T€; Vorjahresstichtag: 1.921 T€; Gesellschaften, die den IBV Leasing Fonds 1 bilden: 96 T€; Vorjahresstichtag: 0 T€) bilanziert.

4.3 Fondsvergleiche

berlinovo, IBG, BAVARIA und IBV haben im Geschäftsjahr 2009 mit insgesamt 19 Fonds Vergleichsvereinbarungen geschlossen. In diesem Zusammenhang wurden wechselseitige Ansprüche aus diversen Einmalgarantien abschließend geregelt. Daneben unterlagen den Vergleichen laufende Garantieansprüche, Objektverwaltungsansprüche, Geschäftsfüh-

rungs- und sonstige Ansprüche, die bis zum Stichtag 31. Dezember 2007 entstanden waren.

Am 26. März 2009 hat das Land Berlin an die **berlinovo** die Vergleichssummen in Höhe von 354.500 T€ (zuzüglich Zinsen in Höhe von 18.843 T€) überwiesen. Die Vergleichssummen waren vom 1. Januar 2008 bis zur Auszahlung an die jeweilige Fondsgesellschaft mit 4,3% p. a. zu verzinsen. Seit dem 27. März 2009 ging die Verzinsung der Vergleichssummen zulasten des **berlinovo**-Konzerns.

Entsprechend den vertraglich festgelegten frühestmöglichen Auszahlungszeitpunkten wurde im Januar 2013 die letzte Vergleichssumme an einen Fonds (9.000 T€ zuzüglich aufgelaufener Zinsen von 1.967 T€) ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2013 waren nachträgliche Forderungsausbuchungen aufgrund des mit der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland im Geschäftsjahr 2009 abgeschlossenen Fondsvergleichs vorzunehmen. Der ausbuchungsbedingte Verlust von 11 T€ wird im außerordentlichen Ergebnis gezeigt.

5 Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Aufgrund bestehender Liquidationsabsicht wurden im Berichtsjahr die Anteile mehrerer Fonds- und Objektgesellschaften von den **Beteiligungen** (mit Buchwerten von insgesamt 15.667 T€) in die sonstigen Vermögensgegenstände umgegliedert.

Von den in Vorjahren mehreren Fondsgesellschaften gewährten Darlehen wurde im Berichtsjahr die Ausleihung an eine Gesellschaft mit 6.908 T€ vertragsgemäß vollständig zurückgeführt. Die übrigen Darlehen wurden mit 2.575 T€ planmäßig und mit 19.032 T€ außerplanmäßig getilgt. Weiterhin erfolgten Neuausreichungen (4.536 T€) an eine Fondsgesellschaft zur Finanzierung eines Bauvorhabens. Die in Vorjahren bereitgestellten Mittel dienten der Ablösung von Immobilienfinanzierungen bei verschiedenen deutschen Banken. Die **sonstigen Ausleihungen** bestehen im Einzelnen gegen folgende Gesellschaften:

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	33.804,8	36.016,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	12.238,2	25.149,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	11.732,4	14.284,8
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	9.279,7	9.826,22
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	7.086,3	7.311,2
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	831,3	2.536,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH (nach Abschreibungen)	729,8	729,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH (nach Abschreibungen)	313,4	313,4
Bavaria Immobilien Management GmbH (nach Abschreibungen)	0,0	0,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée“ KG	0,0	3.827,5
Summe Umsatzerlöse	76.015,9	99.994,8

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

5.2 Umlaufvermögen

Die **Forderungen** und **sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen 356.623 T€ (Vorjahresstichtag: 184.328 T€).

Auf den beiliegenden Fristigkeitspiegel für die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände (Anlage II) wird verwiesen.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind 274.972 T€ (Vorjahresstichtag: 114.898 T€) **Forderungen gegen Gesellschafter** (Land Berlin) enthalten.

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

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin		
Neuordnungsvereinbarung	260.823,1	100.507,3
Buchwertgarantie	7.610,2	7.610,2
Vergütungs- und Aufwendungsersatzansprüche nach den Vertragswerken zum Fondsanteilserwerb	6.538,2	6.780,6
	274.971,5	114.898,1
Forderungen aus Ausschüttungssicherstellungs- und Annuitätenhilfedarlehen IBV D3	89.347,0	83.210,9
abzüglich Wertberichtigungen	-89.347,0	-83.210,9
	0,0	0,0
Beteiligungen	42.088,6	14.513,7
Steuerforderungen	3.819,6	10.147,7
Forderungen gegen 9.2-Gesellschaften	59,1	960,4
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	25.053,0	22.484,1
	345.991,8	163.004,0

Die gemäß der Neuordnungsvereinbarung bilanzierten Ausgleichsansprüche werden grundsätzlich erst mit künftigen Zahlungseingängen auf die vom Land Berlin an die LPFV abgetretenen laufenden Ausschüttungsansprüche auf Treuhandanteile an den sogenannten Garantiefonds erfüllt (vgl. Abschnitt 4.2). Die Ausgleichsansprüche gemäß

Neuordnungsvereinbarung sind abzuzinsen (vgl. Abschnitt 4.2). Die diesbezüglichen Zinsaufwendungen betragen 123 T€ (Vorjahr: 4.574 T€) (vgl. Abschnitt 6.8).

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

Im Berichtsjahr wurden vorübergehend nicht benötigte, frei verfügbare Mittel in kurzfristigen **Wertpapieren** angelegt.

Der Wertpapierbestand setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2013			31.12.2012		
	Stück	Nennwert	Buchwert	Stück	Nennwert	Buchwert
		T€	T€		T€	T€
Festverzinsliche Anleihen	12	35.450,0	35.808,6	6	18.200,0	18.664,9
Floating-Rate-Notes	7	16.500,0	16.444,3	17	40.750,0	40.664,3
	19	51.950,0	52.252,9	23	58.950,0	59.329,2

Die Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag betragen 853 T€ (Vorjahr: 157 T€). Gleichzeitig waren Zuschreibungen aufgrund von Kurssteigerungen gegenüber dem Vorjahresstichtag in Höhe von 24 T€ (Vorjahr: 109 T€) vorzunehmen. Aus Wertpapierverkäufen bzw. der Einlösung fälliger Wertpapiere resultieren im Berichtsjahr Buchgewinne von 29 T€ (Vorjahr: 684 T€) sowie Buchverluste von 1 T€ (Vorjahr: 17 T€).

5.3 Eigenkapital

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

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

In den **Gewinnrücklagen** des **berlinovo**-Konzerns werden seit dem Geschäftsjahr 2006 die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV (1.648 T€), der GEG (108 T€) sowie 50 % des zum 31. Dezember 2006 bestehenden passiven Unterschiedsbetrages hinsichtlich der ARWOBAU (9.632 T€) ausgewiesen.

Das Eigenkapital des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2013 – unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von 140.692 T€ (Vorjahresstichtag: 131.725 T€) – 251.130 T€ (Vorjahresstichtag: 242.163 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€; Vorjahresstichtag: 19.984 T€) bzw. der ARWOBAU (9.635 T€).

Im Kaufpreis der Beteiligung der **berlinovo** an der **IBG** wurde ein Abschlag vorgenommen, da die IBG aufgabenbedingt voraussichtlich nur Verluste erwirtschaften würde. Der auf die IBG entfallende passive Unterschiedsbetrag repräsentiert eine zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft. In Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgt deshalb gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB eine erfolgswirksame Auflösung des Postens.

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

Eine Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der ARWOBAU ist damit im Geschäftsjahr 2013 nicht vorzunehmen.

5.5 Rückstellungen

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

Für im Zeitpunkt der BilMoG-Umstellung am 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 2013 insgesamt 13.045 T€ (Vorjahresstichtag: 15.517 T€) und bezieht sich auf die folgende Rückstellungsart:

Altbestände höher gestellter Rückstellungen	Buchwert 31.12.2013	Überdeckung 31.12.2013
	T€	T€
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	65.057,4	13.045,0
	65.057,4	13.045,0

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 42 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 21 Mitarbeiter) **Altersteilzeit**vereinbarungen nach dem Blockmodell, wobei sich 41 Mitarbeiter (Vorjahresstichtag: 2 Mitarbeiter) in der Aktivphase befinden und ein Mitarbeiter im Berichtsjahr in die Passivphase wechselte. Darüber hinaus waren im Vorjahr aufgrund der bis zum 31. Dezember 2013 befristeten Betriebsvereinbarung Rückstellungen für potenzielle Altersteilzeitverpflichtungen für 14 Mitarbeiter zu berücksichtigen. Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurden im Berichtsjahr für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungs-

vertrag 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:

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

Aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen resultierende Erträge (121 T€) sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Auflösung der Steuerrückstellungen wird unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (578 T€) gezeigt. Auflösungsbeträge der sonstigen Rückstellungen werden mit 11.621 T€ unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

5.6 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen 261.440 T€ (Vorjahresstichtag: 223.321 T€). Auf den Verbindlichkeitspiegel (Anlage III) wird verwiesen.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 2.785 T€ (Vorjahresstichtag: 2.270 T€) **Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern** (Land Berlin) enthalten. Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin betreffen ausschließlich Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den FAE-Verträgen (vgl. Abschnitt 4.2).

5.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Die **aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen mit jeweils 7.533 T€ (Vorjahresstichtag: 7.952 T€) die Abgrenzung einer vereinnahmten und an den Garanten weitergeleiteten Einmalzahlung.

Die IBG hat im Geschäftsjahr 2007 von mehreren Fonds eine Ausgleichszahlung von 10.463 T€ für eine mit dem Endmieter vereinbarte Vertragsverlängerung – bei gleichzeitiger Mietreduzierung – erhalten und über die LPFV an das Land Berlin weitergeleitet. Die Ausgleichszahlung ist wirtschaftlich als Vorauszahlung einzustufen. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter verlängerten Mietverträge (bis 31. 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 (381 T€; Vorjahresstichtag: 472 T€).

5.8 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung		
Generalmiete/Mietgarantie	4.316.884,1	4.895.676,4
Ausschüttungssicherstellung	149.545,8	159.163,0
Annuitätenhilfe	98.726,8	107.288,0
Andienungsrechte	27.851,0	51.235,7
Freistellung für Tilgungsleistungen aus Aufwendungsdarlehen	24.383,9	24.383,9
IIS-Garantie	3.354,1	6.403,8
	4.620.745,7	5.244.150,8
Mithaftung als Gesellschafter	112.357,4	112.923,3
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	79.946,9	83.428,7
Sicherheiten für fremde Garantien	7.332,6	9.337,1
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	228,7
Patronate	96,0	91,0
	4.820.707,3	5.450.159,6
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(1.132,2)	(91,0)

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

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

	31.12.2013	31.12.2012
	T€	T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen		
Generalmieten und Anmietung Büroräume	9.077,9	4.087,9
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	2.266,3	1.515,1
Wartungsverträge	1.157,9	1.288,7
Übrige Vertragsverhältnisse	353,2	838,3
	12.855,3	7.730,0
Fälligkeit bis 1 Jahr	4.243,4	4.298,2
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	8.611,9	3.431,8
Fälligkeit mehr als 5 Jahre	0,0	0,0

5.9 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Der Rückkauf von Fondsanteilen und deren Verwaltung erfolgt u. a. durch die FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der LPFV. Die erworbenen Fondsanteile werden als Treuhandvermögen (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.758 T€) und gleichzeitig als Treuhandverbindlichkeiten (1.697.759 T€; Vorjahresstichtag: 1.697.758 T€) unter der Bilanz ausgewiesen. Die Maßnahmen sind durch das Land Berlin freigestellt (vgl. Abschnitt 4.2).

Darüber hinaus erwarb auch die IBV im Rahmen der sogenannten Fondsanteilserwerbe III und IV treuhänderisch für das Land Berlin Fondsanteile. Hieraus resultieren am Bilanzstichtag Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten jeweils in Höhe von 239.384 T€ (Vorjahresstichtag: 248.653 T€). Die Bewertung erfolgt in Höhe der gezahlten Kaufpreise. Aus Kapitalerhöhungstreuhandverträgen betreffend die Anteile an einem Fonds werden Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten für das Land Berlin in gleichlautender Höhe (3.658 T€; Vorjahresstichtag: 3.429 T€) ausgewiesen.

Die in Vorjahren von der IBV treuhänderisch für das Land Berlin im Rahmen von Prospekthafungs- und sonstigen Klagen von Zeichnern übernommenen Anteile (Vorjahresstichtag: 791 T€) wurden im Berichtsjahr auf die LPFV übertragen. Dabei hat die LPFV neben dem rechtlichen auch das wirtschaftliche Eigentum an diesen Anteilen erworben.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von US-Fonds (2.181 T€; Vorjahresstichtag: 1.676 T€) sowie aus sonstigen treuhänderisch gehaltenen Bankguthaben (1 T€; Vorjahresstichtag: 1 T€) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 932 T€ (Vorjahresstichtag: 1.002 T€) erfasst.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

	2013	2012
	T€	T€
Mieterträge		
Mieterträge IBG	98.274,2	85.601,4
Mieterträge ARWOBAU	42.872,0	41.805,8
Mieterträge BAVARIA	6.389,4	7.211,7
	147.535,6	134.618,9
Objektbetreuung	14.184,1	13.205,2
Geschäftsbesorgung / Fondsgeschäftsführung	13.929,6	13.620,0
Portfoliomanagement	794,5	733,3
Ausgleichszahlung Rechnungsabgrenzungsposten Mietreduzierung (vgl. korrespondierende Aufwendungen für bezogene Leistungen)	418,5	418,5
Grundstücks- und Objektverkäufe	72,9	688,0
Übrige Umsatzerlöse	975,1	732,1
	177.910,3	164.016,0

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	35.342,9	-20.120,5	15.222,4
IBG	98.736,5	-39,5	98.697,0
LPFV	202,7	0,0	202,7
ARWOBAU	43.845,1	-10,3	43.834,8
IBV	13.483,1	0,0	13.483,1
GEG	0,0	0,0	0,0
BAVARIA	6.470,4	-0,1	6.470,3
BavP	0,0	0,0	0,0
	198.080,7	-20.170,4	177.910,3

Auf eine Aufteilung in geografisch bestimmte Märkte gemäß § 314 Abs. 1 HGB wurde verzichtet, da dies für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Einblickes in die Ertragslage unerheblich ist. Die Umsätze entfallen nahezu ausschließlich auf das Inland.

6.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Im Vorjahr wurden von eigenen Mitarbeitern erbrachte Leistungen im Zusammenhang mit der Einführung des Systems PMS Corporate (Treasury- und Risikomanagementsystem) aktiviert.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	T€	T€
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung, den Verträgen vom 28.12.2000 sowie den Vertragswerken zum Fondsanteilerwerb (FAE)		
Weiterbelastung des Vermietungs- und Verwaltungsaufwands der IBG	84.433,2	77.704,2
Weiterbelastung des Mietgarantieaufwands der IBG	55.706,6	95.759,3
Weiterbelastung des Risikoausgleichs der ARWOBAU	18.245,2	15.210,2
Verzicht des Landes Berlin auf Rückzahlung der im laufenden Jahr ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen	4.826,9	5.079,7
Weiterbelastung Verzinsung GMV-Aufhebungsvereinbarungen	1.874,3	0,0
Weiterbelastung der Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BAVARIA	1.581,9	1.206,3
Weiterbelastung Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	1.231,1	54.510,1
Weiterbelastung Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012	1.145,9	6.195,3
Weiterbelastung der IIS-Verträge der BAVARIA	1.039,9	961,9
Weiterbelastung Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche	737,3	0,0
Sonstige Weiterbelastungen der IBV	549,2	777,5
Übrige Erträge aus Neuordnungsvereinbarung/FAE	54,2	49,3
Erträge aus Anteilsandienung und sonstigen abgeschirmten Anteilerwerben	15,1	0,0
Auflösung von Rückstellungen	11.742,6	10.831,4
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Finanzanlagevermögens	5.290,1	38.011,3
Periodenfremde Erträge	5.262,0	6.353,8
Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen	4.838,7	1.711,6
Herabsetzung von Wertberichtigungen/Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	3.457,6	11.528,5
(davon: Auflösung von Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	(2.866,3)	(2.319,0)
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	1.263,0	693,4
Erträge aus Regressansprüchen	1.020,2	1.031,1
Weiterbelastungen an Fonds: Instandhaltung /vermietungsorientierte Investitionen	886,2	814,5
Geldwerter Vorteil Sachbezüge	107,6	109,0
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	62,5	3.923,5
Übrige sonstige betriebliche Erträge	6.043,0	4.676,7
	211.414,3	337.138,6

Den **Erträgen** aufgrund von Ausgleichsansprüchen durch die **Neuordnungsvereinbarung** bzw. den Verträgen vom 28. Dezember 2000 stehen korrespondierende Aufwendungen bzw. Unterdeckungen gegenüber.

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

	2013	2012
	T€	T€
Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen		
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	1.694,6	3.143,5
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	1.104,3	833,3
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	559,3	3.605,0
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn	411,7	5.445,5
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	177,1	2.920,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf	113,8	2.506,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	76,4	1.677,1
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	0,0	3.092,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	0,0	1.920,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	0,0	1.669,4
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	0,0	1.260,0
Zuschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an 18 (Vorjahr: 30) weiteren Gesellschaften	1.152,9	9.936,4
	5.290,1	38.011,3

Die **Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens** betreffen mit 1.229 T€ hauptsächlich die Anteile an der Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International.

Die **periodenfremden Erträge** betreffen mit 1.568 T€ (Vorjahr: 2.490 T€) nachträgliche Minderungen der im Vorjahr von mehreren Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012.

Diesen Erträgen stehen entsprechende Weiterleitungsverpflichtungen aufgrund der Neuordnungsvereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.5). Weitere periodenfremde Erträge in Höhe von 2.345 T€ resultieren aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber einem Fonds aus Mietgarantieansprüchen der Jahre 2001 bis 2007 nach Abschluss einer Vergleichsvereinbarung. Diesen Erträgen stehen Aufwendungen aus der Ausbuchung von Ausgleichsansprüchen gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in gleicher Höhe gegenüber (vgl. Abschnitt 6.5).

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	14.565,9	-6.072,3	8.493,6
IBG	158.524,4	-107,9	158.416,5
LPFV	9.323,5	-2.875,1	6.448,4
ARWOBAU	20.647,8	-54,1	20.593,7
IBV	6.232,9	-0,3	6.232,6
GEG	17,7	0,0	17,7
BAVARIA	11.092,4	-257,2	10.835,2
BavP	402,4	-25,8	376,6
	220.807,0	-9.392,7	211.414,3

6.4 Aufwendungen für bezogene Leistungen

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

	2013	2012
	T€	T€
Mietaufwand Generalmietverhältnisse IBG	166.292,0	142.461,5
Aufwendungen für Mietgarantien IBG	55.706,6	95.759,3
Mietaufwand ARWOBAU für Generalmietobjekte	28.796,4	29.156,5
Betriebskosten	22.098,5	21.923,2
Instandhaltungsaufwand	17.225,3	11.421,0
IIS-, Generalmiet- und Generalverwalteraufwendungen der BAVARIA	6.410,2	7.025,6
Revitalisierung	2.388,2	3.246,9
Ausgleichszahlungen Aufhebungsvereinbarungen Generalmiet- und Mietgarantieverträge IBG	1.231,1	54.510,1
Weiterleitung der Ausgleichszahlung aus Rechnungsabgrenzung (vgl. korrespondierende Umsatzerlöse)	418,5	418,5
Übrige Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.165,2	11.287,1
	310.732,0	377.209,7

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	5.089,2	-123,5	4.965,7
IBG	243.853,8	-3.398,4	240.455,4
LPFV	33,2	-4,9	28,3
ARWOB AU	56.878,1	-0,7	56.877,4
IBV	9.446,2	-9.445,7	0,5
GEG	0,0	0,0	0,0
BAVARIA	8.951,3	-546,6	8.404,7
BavP	0,0	0,0	0,0
	324.251,8	-13.519,8	310.732,0



6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2013	2012
	T€	T€
Zuführungen zu Rückstellungen für drohende Verluste		
aus dem nicht abgeschirmten Bereich der IBG	11.080,4	2.700,3
für die Abwicklung der Dauerschuldverhältnisse (BAVARIA)	7.235,1	3.204,0
aus dem nicht abgeschirmten Bereich der LPFV	3.779,2	1.506,4
aus der Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung (berlinovo)	0,0	13.139,5
	22.094,7	20.550,2
Wertberichtigungen und Abschreibungen	17.394,7	16.447,8
(davon: Wertberichtigungen auf Endmietforderungen)	(2.282,5)	(2.498,6)
Rechts- und Beratungsaufwendungen, Versicherungen, Beiträge, Gebühren	5.454,6	4.981,0
Abschreibungen auf Beteiligungen des Umlaufvermögens	3.388,4	0,0
Personalabhängige Sachkosten	3.036,3	4.043,4
Aufwand aus Neuordnungsvereinbarung	2.880,4	2.490,1
IT-Kosten	2.672,3	3.585,5
Periodenfremde Aufwendungen	2.260,6	1.329,1
Raum- und Gebäudekosten	1.689,3	1.775,5
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.543,4	1.403,9
Kfz-Kosten	380,9	374,2
Vergleichsvereinbarungen	35,3	2.138,2
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.020,4	2.807,3
	64.851,3	61.926,2

Die **Wertberichtigungen und Abschreibungen** betreffen mit 7.921 T€ (Vorjahr: 8.152 T€) die vollständige Wertberichtigung des Forderungsaufbaus gegen zwei Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs- bzw. Annuitätenhilfedarlehen. Die Erhöhung der Forderungen betrifft mit 3.094 T€ (Vorjahr: 3.074 T€) die Darlehensverzinsung (vgl. Abschnitt 6.6), mit 4.827 T€ (Vorjahr: 5.080 T€) die Ausreichung weiterer Darlehensbeträge (vgl. Abschnitt 6.3) und im Übrigen Forderungskorrekturen (0 T€; Vorjahr: –2 T€). In Höhe von 2.345 T€ waren Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Freistellung von Mietgarantien auszubuchen.

Dem stehen betragsgleiche periodenfremde Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegen einen Fonds gegenüber (vgl. Abschnitt 6.3). Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr ergebniswirksame Korrekturen von Ausgleichsansprüchen gemäß Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 1.136 T€ vorgenommen. Im Vorjahresbetrag sind mit 2.717 T€ Zuführungen zu Rückstellungen für Abrechnungsrisiken hinsichtlich Forderungen gegen das Land Berlin aus der abgerechneten Buchwertgarantie enthalten.

Die **Aufwendungen aus Neuordnungsvereinbarung** betreffen die Weiterleitung eigener Erträge gegenüber Fonds aus Verzugs- bzw. Stundungszinsen auf Mietgarantieansprüche, die auf die Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung anzurechnen sind. Den Aufwendungen stehen betragsgleiche periodenfremde Erträge aus der Neuberechnung der von mehreren Fondsgesellschaften geltend gemachten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012 (1.568 T€; Vorjahr: 2.490 T€) (vgl. Abschnitt 6.3) sowie unter den Zinserträgen ausgewiesene Verzugszinsen für den Zeitraum 2008 bis 2012 (1.167 T€) bzw. Stundungszinsen für das Berichtsjahr (145 T€) gegenüber.

Die **Abschreibungen auf Beteiligungen des Umlaufvermögens** betreffen die Anteile an der Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom.

Die **periodenfremden Aufwendungen** betreffen mit 1.241 T€ (Vorjahr: 883 T€) Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietbuchhaltung.

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

	Einzelabschluss	Konsolidierung	Konzernabschluss
	T€	T€	T€
berlinovo	15.300,5	-94,6	15.205,9
IBG	28.400,4	-4.330,0	24.070,4
LPFV	13.836,7	-854,2	12.982,5
ARWOBAU	3.037,2	-759,0	2.278,2
IBV	4.397,2	-3.176,1	1.221,1
GEG	45,3	-16,8	28,5
BAVARIA	9.980,6	-998,2	8.982,4
BavP	117,9	-35,6	82,3
	75.115,8	-10.264,5	64.851,3

6.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen betreffen in Höhe von 3.094 T€ (Vorjahr: 3.074 T€) die Verzinsung von an zwei Fonds ausgereichten Ausschüttungssicherstellungsdarlehen sowie die einem Fonds gewährten Annuitätenhilfedarlehen. Den diesbezüglichen Zinserträgen stehen korrespondierende sonstige betriebliche Aufwendungen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegen die Fonds gegenüber (vgl. Abschnitt 6.5).

Die Erträge aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB (5.038 T€;

Vorjahr: 3.851 T€) betreffen die Abzinsung der Drohverlustrückstellungen.

Die Zinsen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens betragen 1.291 T€ (Vorjahr: 1.158 T€).

6.7 Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens

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

	2013	2012
	T€	T€
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen		
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Kyritz, Straße der Jugend KG	83,1	0,0
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei	54,8	0,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins	0,0	1.125,9
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	0,0	945,0
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	0,0	591,5
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International	0,0	353,1
Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International	0,0	219,9
Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen an 4 (Vorjahr: 9) weiteren Gesellschaften	79,3	196,1
	217,2	3.431,5
Abschreibungen auf Ausleihungen	0,0	3,5
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens auf den niedrigeren Kurswert am Bilanzstichtag	853,0	157,2
	1.070,2	3.592,2

6.8 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von 1.146 T€ (Vorjahr: 6.195 T€) die von mehreren Fonds berechneten Verzugszinsen auf Mietgarantieansprüche der Jahre 2008 bis 2012 sowie mit 737 T€ Stundungszinsen für das Geschäftsjahr. Diesen Aufwendungen stehen korrespondierende sonstige betriebliche Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.3).

Daneben werden Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Generalmietvertrages mit der Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds in Höhe von 1.874 T€ (davon betreffen 1.090 T€ die Jahre 2011 bzw. 2012) ausgewiesen. Diesen Aufwendungen stehen

korrespondierende sonstige betriebliche Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung gegenüber (vgl. Abschnitt 6.3).

Die Aufwendungen aus Abzinsungen (1.582 T€; Vorjahr: 131 T€) betreffen mit 942 T€ die Rückstellungen für drohende Verluste aus der Umsetzung der Neuordnungsvereinbarung bei der **berlinovo**. Die Aufwendungen aus Abzinsungen von Forderungen (123 T€; Vorjahr: 4.574 T€) betreffen die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung (vgl. Abschnitt 5.2).

6.9 Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis setzt sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012
	T€	T€
Erledigungsvereinbarung	90,4	0,0
Periodenfremde Aufwendungen aus der Ausbuchung von Forderungen gegen das Land Berlin aufgrund der Fondsvergleiche	-11,2	0,0
Zinsaufwendungen aus Fondsvergleichen	-32,2	-605,6
Ergebnis Fondsvergleiche	-43,4	-605,6
Auflösung von TSBP-Rückstellungen für Rückabwicklungsrisiken aus Immobilienverkäufen	0,0	11.835,4
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten gegenüber dem Land Berlin aus Abführungsverpflichtungen im Zusammenhang mit Ausschüttungssicherstellungs-/Annuitätenhilfedarlehen	0,0	87.822,5
Aufwendungen aus der erstmaligen Bewertung der Forderungen gegen Fonds aus Ausschüttungssicherstellungs-/Annuitätenhilfedarlehen zum 1. Januar 2012 aufgrund des Wegfalls der Weiterleitungsverpflichtung	0,0	-87.822,5
Auflösung der Rückstellungen für potenzielle Abführungsverpflichtungen aus TSBA-Besserungsschein	0,0	4.559,9
Erträge im Zusammenhang mit der Abwicklung von Rückstellungen für Abrechnungsrisiken	0,0	3.090,1
Auflösung der Risikovorsorge für Abrechnungsrisiken	0,0	1.657,2
Sonstige Erträge aufgrund der Neuordnungsvereinbarung	0,0	1,8
Ergebnis Neuordnungsvereinbarung	0,0	9.309,0
Auflösung von Rückstellungen für Rückübertragungsrisiken aus Immobilienverkäufen	0,0	530,0
Übrige außerordentliche Aufwendungen	0,0	-28,3
	47,0	21.040,5

6.10 Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG wird gemäß § 309 Abs. 2 Nr. 1 HGB in Höhe des anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (7.027 T€; Vorjahr: 0 T€) erfolgswirksam aufgelöst.

7 Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen.

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

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

8 Sonstige Angaben

8.1 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

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

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

- Herr Dr. Ulrich Nußbaum, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. jur. Eugen von Lackum, Rechtsanwalt, Berlin, stellvertretender Vorsitzender
- Herr Ludwig Burkardt, Mitglied des Landtags Brandenburg, Kleinmachnow
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin
- Herr Uwe R. Lissau, Präsident des Amtsgerichts Bremerhaven, Schiffdorf
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin (ab 29. November 2013)

8.2 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns durchschnittlich 391 (Vorjahr: 370) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 8 (Vorjahr: 10) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2013 sind 396 (31. Dezember 2012: 384) Angestellte und 9 (31. Dezember 2012: 11) Auszubildende beschäftigt.

8.3 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 621 T€ (Vorjahr: 432 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2013
		€
Herr Roland J. Stauber	Grundvergütung	254.000,04
	variable Vergütung	81.760,00
	Sachbezug Dienstwagen	7.378,56
		343.138,60
Frau Kira Baitalskaia	Grundvergütung	200.000,04
	variable Vergütung	53.533,33
	Urlaubsabgeltung	15.909,09
	Sachbezug Dienstwagen	8.397,24
		277.839,70

8.4 Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat

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

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 32 T€ (Vorjahr: 29 T€)

		2013
		€
Herr Dr. Ulrich Nußbaum	Aufwandsentschädigung	5.000,00
	Erstattung Reisekosten	647,71
Herr Dr. jur. Eugen von Lackum	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
	Erstattung Reisekosten	1.567,20
Herr Ludwig Burkardt	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
Frau Erika Jaeger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	5.950,00
Herr Uwe R. Lissau	Aufwandsentschädigung	5.000,00
	Erstattung Reisekosten	1.726,40
Frau Sabine Usinger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	495,84

8.5 Honorare des Abschlussprüfers

schluss einbezogenen Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

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

	2013	2012
	T€	T€
Abschlussprüferleistungen	484,1	392,6
Andere Bestätigungsleistungen	141,9	70,7
Steuerberatungsleistungen	0,0	0,0
Sonstige Leistungen	272,6	177,4
Gesamthonorar	898,6	640,7

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
- ARWOBAU GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH

8.7 Anteilsbesitz

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



8.8 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages vom 10. Dezember 2013 verpflichtet sich die **berlinovo**, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

Berlin, den 5. März 2014

Kira Baitalskaia

Roland J. Stauber

Anlagen

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

Entwicklung des Konzern- Anlagevermögens

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Um- buchungen ¹	Abgänge	Stand 31.12.2013
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte	8.172.375,86	116.997,49	0,00	33.548,92	8.255.824,43
Firmenwert	136.377,46	0,00	0,00	0,00	136.377,46
	8.308.753,32	116.997,49	0,00	33.548,92	8.392.201,89
Sachanlagen					
Grundstücke und Bauten	3.167.724,37	83.447,49	0,00	0,00	3.251.171,86
Technische Anlagen und Maschinen	473.141,50	80.703,60	0,00	6.851,37	546.993,73
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.436.036,78	2.197.832,90	32.764,18	1.517.152,11	32.149.481,75
Geleistete Anzahlungen	33.483,89	704,76	-32.764,18	719,71	704,76
	35.110.386,54	2.362.688,75	0,00	1.524.723,19	35.948.352,10
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.380.310,59	0,00	0,00	86,55	15.380.224,04
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	446.752,20	0,00	0,00	0,00	446.752,20
Beteiligungen	192.063.188,86	380.835,55	-61.534.282,09	2.280.384,46	128.629.357,86
Sonstige Ausleihungen	102.895.467,72	4.536.000,00	0,00	28.514.898,48	78.916.569,24
	310.785.719,37	4.916.835,55	-61.534.282,09	30.795.369,49	223.372.903,34
	354.204.859,23	7.396.521,79	-61.534.282,09	32.353.641,60	267.713.457,33

¹ Die Umbuchungen bei den Finanzanlagen betreffen die Übertragung von Beteiligungen zu den sonstigen Vermögensgegenständen.

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand 01.01.2013	Zugänge	Um- buchungen ¹	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2013	Stand 31.12.2012
€	€		€	€	€	€	€
7.710.958,86	234.030,49	0,00	33.548,92	0,00	7.911.440,43	344.384,00	461.417,00
136.377,46	0,00	0,00	0,00	0,00	136.377,46	0,00	0,00
7.847.336,32	234.030,49	0,00	33.548,92	0,00	8.047.817,89	344.384,00	461.417,00
1.895.158,37	113.092,49	0,00	0,00	0,00	2.008.250,86	1.242.921,00	1.272.566,00
410.736,50	20.339,60	0,00	6.851,37	0,00	424.224,73	122.769,00	62.405,00
29.873.143,33	1.448.174,02	0,00	1.511.198,11	0,00	29.810.119,24	2.339.362,51	1.562.893,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	704,76	33.483,89
32.179.038,20	1.581.606,11	0,00	1.518.049,48	0,00	32.242.594,83	3.705.757,27	2.931.348,34
12.178.874,17	0,00	0,00	0,00	0,00	12.178.874,17	3.201.349,87	3.201.436,42
223.357,20	5.715,00	0,00	0,00	0,00	229.072,20	217.680,00	223.395,00
137.478.014,05	217.238,65	-45.867.208,59	80.152,22	5.290.079,27	86.457.812,62	42.171.545,24	54.585.174,81
2.900.643,07	0,00	0,00	0,00	0,00	2.900.643,07	76.015.926,17	99.994.824,65
152.780.888,49	222.953,65	-45.867.208,59	80.152,22	5.290.079,27	101.766.402,06	121.606.501,28	158.004.830,88
192.807.263,01	2.038.590,25	-45.867.208,59	1.631.750,62	5.290.079,27	142.056.814,78	125.656.642,55	161.397.596,22

Forderungsspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.666.340,95	8.666.340,95	0,00	0,00
II. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.409.363,51	1.409.363,51	0,00	0,00
III. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	555.093,06	555.093,06	0,00	0,00
IV. Sonstige Vermögensgegenstände	345.991.815,13	206.070.245,88	139.921.569,25	0,00
Gesamtsummen	356.622.612,65	216.701.043,40	139.921.569,25	0,00

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

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

Verbindlichkeitspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Bilanz- ausweis	Restlaufzeit		
		bis zu 1 Jahr	1-5 Jahre	mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
I. Erhaltene Anzahlungen	19.048.524,73	19.048.524,73	0,00	0,00
II. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.687.989,36	7.453.414,50	226.671,13	7.903,73
III. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.086.011,31	13.086.011,31	0,00	0,00
IV. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.804.241,12	7.804.241,12	0,00	0,00
V. Sonstige Verbindlichkeiten	213.813.264,95	201.838.705,08	3.752.373,01	8.222.186,86
Gesamtsummen	261.440.031,47	249.230.896,74	3.979.044,14	8.230.090,59

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

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

Rückstellungsspiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Stand 01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung
	€	€	€	€
Pensionsrückstellungen	1.568.965,00	20.588,26	121.262,54	86.748,81
Steuerrückstellungen	4.772.634,53	718.415,34	578.257,22	323.576,00
Aufgrund der TSBP gebildete Rückstellungen	106.325.837,34	1.437.566,77	6.316.712,63	0,00
Drohverluste	18.703.224,13	4.805.301,21	3.463.743,92	22.094.731,42
Mietabführungsverpflichtungen der LPFV	8.516.200,88	0,00	0,00	0,00
Abrechnungsrisiken	7.616.731,69	0,00	0,00	0,00
Ausstehende Rechnungen	5.454.066,94	1.417.382,56	176.081,30	1.306.778,02
Prozesskosten/Schadensersatz	2.413.826,49	22.805,59	409.544,22	304.000,00
Jahresabschlusskosten	2.259.583,45	940.935,64	279.831,84	789.318,48
Personalkosten	2.123.792,11	2.027.412,67	81.379,44	1.778.675,34
Verpflichtungen aus Altersteilzeit	1.555.193,00	315.305,74	117.326,24	1.164.519,98
Archivierung	901.021,00	297,61	0,00	0,00
Nachvermietungskosten	1.413.222,68	1.339.066,21	0,00	222,33
Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung	1,00	0,00	0,00	0,00
Sozialplan/Abfindungen	130.000,00	28.300,00	101.700,00	0,00
Restrukturierung	85.922,10	53.409,10	32.513,00	0,00
Umzugsbedingter Aufwand	20.687,16	0,00	20.687,16	0,00
Verpflichtungen aus Bauleistungen	10.000,00	0,00	10.000,00	0,00
Übrige	2.477.381,78	207.988,84	611.801,26	130.855,08
Sonstige Rückstellungen	160.006.691,75	12.595.771,94	11.621.321,01	27.569.100,65
Summe Rückstellungen	166.348.291,28	13.334.775,54	12.320.840,77	27.979.425,46

Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2013	Vermögensver- rechnung nach § 246 Abs. 2 HGB	Stand 31.12.2013
€	€	€	€	€
0,00	76.584,99	1.590.448,00	0,00	1.590.448,00
0,00	0,00	3.799.537,97	0,00	3.799.537,97
0,00	4.083,08	98.575.641,02	0,00	98.575.641,02
5.038.151,55	1.415.634,66	28.906.393,53	0,00	28.906.393,53
0,00	0,00	8.516.200,88	0,00	8.516.200,88
0,00	0,00	7.616.731,69	0,00	7.616.731,69
0,00	0,00	5.167.381,10	0,00	5.167.381,10
0,00	0,00	2.285.476,68	0,00	2.285.476,68
0,00	0,00	1.828.134,45	0,00	1.828.134,45
0,00	0,00	1.793.675,34	0,00	1.793.675,34
0,00	85.626,00	2.372.707,00	-1.050.378,94	1.322.328,06
0,00	0,00	900.723,39	0,00	900.723,39
0,00	0,00	74.378,80	0,00	74.378,80
0,00	0,00	1,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	1.788.446,76	0,00	1.788.446,76
5.038.151,55	1.505.343,74	159.825.891,64	-1.050.378,94	158.775.512,70
5.038.151,55	1.581.928,73	165.215.877,61	-1.050.378,94	164.165.498,67

Anteilsbesitzlisten

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

I. Verbundene Unternehmen

1. In den Konzernabschluss einbezogen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹³	460.184,8	62.839,8	98.736,5	-7.027,2**
LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹³	309.508,5	2.698,8	202,7	-3.266,6**
ARWOBAU GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹³	42.633,1	34.978,0	43.845,1	1.596,3**
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹³	45.605,1	12.745,1	13.483,1	5.705,3**
BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L.	Berlin	100,00	100,00 ^{2, 2013}	5.305,2	5.205,7	0,0	38,9
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰¹³	162.555,8	101.212,2	6.470,3	1.066,4**
Bavaria Projektentwicklung GmbH Berlin	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2013}	10.992,3	-837,5	0,0	259,5

¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

²⁰¹³ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2013

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo
Immobilien Gesellschaft mbH



2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss**
		%	%	T€	T€	T€	T€
ARWOBAU Immobilien- und Beteiligungsgesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00 ^{3, 2012, C}	271,5	254,0	0,0	- 15,0**
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	64,10 ^{1, 2012, A}	25.190,3	24.866,9	2.422,9	1.849,3
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2, 2012, A}	7.011,1	2.444,8	0,0	317,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	90,60	90,60 ^{1, 2012, C}	2.687,2	2.368,3	0,0	-84,4
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Marzahn KG	Berlin	0,00	90,60 ^{1, 2012, C}	1.120,9	-109,0	0,0	6,6
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	6,00	91,16 ^{1, 2012, C}	6.068,5	-1.706,2	649,5	442,1
BB-Lincoln, Inc.	Wilmington	90,00	90,00 ^{1, C}	-	-	-	-
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (ehem. SenioRent GmbH)	Berlin	100,00	100,00 ^{2012, C}	15,7	15,7	0,0	-0,6
DEKAGRUND Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012, C}	7.961,9	-7.230,3	0,0	25,4
FinTech Achtzehnte Teilungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012, B}	225,5	-160,0	1,7	-13,8
FinTech Einundzwanzigste Teilungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012, B}	1.427,7	58,8	8,2	6,5
FinTech Zwanzigste Teilungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012, B}	11,8	-4,8	2,2	-4,8
Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International	Berlin	6,00	64,11 ^{1, 2012, A}	16.292,3	15.252,8	1.985,4	-1.293,5
Gaia GmbH & Co. Objekt Göteborg KG, Schweden	Berlin	-	61,82 ^{1, 2012, A}	8.120,0	2.710,3	1.007,4	4.824,4
IBV-Immobilienfonds International 1 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
IBV-Immobilienfonds International 2 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00 ^{1, C}	-	-	-	-
IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP	Wilmington	-	62,19 ^{1, 2012, A}	54.508,2	54.329,9	3.679,4	1.921,2
Immobilien Beratungs- und Anlagen GmbH	Berlin	100,00	100,00 ^{1, 2012, C}	51,8	50,4	0,4	-1,6
Objektgesellschaft Schnellerstraße 101 GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	100,00 ^{4, C}	-	-	-	-
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH	Berlin	0,00	100,00 ^{1, 2, 2012, B}	1.828,8	10,2	3,6	-9,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2012, B}	1.853,6	35,9	4,4	-5,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2012, B}	969,0	-120,0	2,7	-21,0
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2012, B}	7,7	-0,8	3,2	-6,6
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International	Berlin	61,82	61,82 ^{1, 2, 2012, A}	118.397,0	55.888,8	0,0	8.622,1
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 ^{1, 2, 2012, B}	1.828,7	11,3	4,0	-5,7

¹ mittelbare Beteiligung

² Verkauf geplant / wird aufgelöst

³ Mit der Gesellschaft besteht ein Ergebnisübernahmevertrag

⁴ Neugründung im Jahr 2012

²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

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

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

^C Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

** ggf. Ergebnis vor Ergebnisabführung

II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20%

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	€	€	€	€
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins	Berlin	27,50	27,51 ^{1,2012}	45.479,3	17.241,1	5.262,8	1.152,6
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei	Berlin	24,14	24,14 ^{1,2,2012}	27.977,4	2.543,4	920,5	5.309,1
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH i.L.	Berlin	49,00	49,00 ¹	i.L.	i.L.	i.L.	i.L.
Grundstücksgesellschaft Lunik-Berlin/Pankow-GbR	Berlin	22,00	100,00 ^{1,2012}	1.539,3	-1.484,8	0,0	8,1
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i.L.	Berlin	49,00	49,00 ¹	i.L.	i.L.	i.L.	i.L.
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International	Berlin	34,68	34,68 ^{1,2,2012}	98.380,0	96.522,5	0,0	-1.933,1
Trigoba Immobilien Verwaltungs GmbH i.L.	Berlin	48,00	48,00 ^{1,2,2012}	64,0	39,0	0,0	-3,4
Wasserstadt GmbH Treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin i.L.	Berlin	49,50	49,50 ^{1,2011}	1.060,5	141,5	0,0	17,6
Wohnbau- und Planungsgesellschaft Mahlow mbH i.L.	Mahlow	45,00	45,00 ¹	i.L.	i.L.	i.L.	i.L.

- ¹ mittelbare Beteiligung
² Verkauf geplant / wird aufgelöst

- ²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011
²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012
 * Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
 (inklusive indirekter Anteile)



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

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	€	€	€	€
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	-	0,04 ^{1, 2012}	91,9	91,9	6,3	4,3
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG – Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	0,05	0,05 ^{1, 2012}	94.438,9	30.333,5	0,0	884,4
Athena GmbH & Co. Objekt Henstedt-Ulzburg KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2012}	10.264,1	10.101,0	1.039,3	640,5
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4	Berlin	0,02	0,02 ^{1, 2012}	124.836,0	3.084,3	17.761,2	5.563,5
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5	Berlin	0,02	0,02 ^{1, 2012}	315.914,0	-7.505,0	45.836,1	9.878,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Pi	Berlin	-	22,69 ^{1, 2012}	2.679,7	2.619,6	287,4	-374,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Rho	Berlin	-	22,69 ^{1, 2012}	1.906,8	1.864,3	199,3	414,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Bad Salzuflen KG	Berlin	-	6,02 ^{1, 2012}	10.023,5	9.936,2	1.245,5	487,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	-	6,05 ^{1, 2012}	27.583,9	27.583,9	3.324,8	2.551,5
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7-8 KG	Berlin	-	6,05 ^{1, 2012}	15.347,3	15.347,3	1.760,8	1.399,0
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	-	6,02 ^{1, 2012}	74.377,6	74.364,5	8.578,9	6.711,9
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Hannover-Kronsberg KG	Berlin	6,00	11,69 ^{1, 2012}	12.178,0	6.173,4	603,6	-673,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Brandenburg KG	Berlin	-	6,05 ^{1, 2012}	17.122,8	7.187,2	3.542,8	2.540,9
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	-	6,05 ^{1, 2012}	9.504,8	6.146,3	1.010,7	706,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds	Berlin	6,00	11,66 ^{1, 2012}	7.991,6	7.744,3	747,2	-39,1
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Gubener Straße KG	Berlin	6,00	11,70 ^{1, 2012}	11.040,7	10.139,2	1.185,0	944,8
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	Berlin	6,05	6,05 ^{1, 2012}	355.292,5	79.314,3	37.039,1	12.875,4
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Röbleareal KG	Berlin	6,00	11,70 ^{1, 2012}	12.122,2	10.585,9	1.144,3	-744,6
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen- Schwenningen KG	Berlin	-	6,06 ^{1, 2012}	37.205,5	36.283,8	4.787,6	729,5
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – BB Fonds International Zwei Holland	Berlin	0,44	0,44 ^{1, 2012}	12.413,9	4.167,6	3.622,5	-16.573,3
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	-	5,74 ^{1, 2012}	3.285,2	3.238,0	314,0	-337,5
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun	Berlin	6,00	11,70 ^{1, 2012}	10.605,0	10.421,2	1.146,9	867,7
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn	Berlin	6,00	11,70 ^{1, 2012}	12.435,7	12.196,8	1.517,2	1.193,9
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Seniorenwohntift Nürnberg, Regensburger Straße	Berlin	6,00	11,66 ^{1, 2012}	16.959,2	15.783,2	1.514,8	1.161,5
Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei	Berlin	6,00	6,00 ^{1, 2012}	39.113,6	7.308,3	4.094,2	-713,7
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – BB Fonds International I – United Kingdom	Berlin	15,09	39,45 ^{1, 2012}	90.160,4	54.145,6	6.777,6	4.514,4
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf	Berlin	5,98	5,98 ^{1, 2012}	216.542,6	35.261,8	21.824,8	11.338,6
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn	Berlin	6,02	6,02 ^{1, 2012}	414.333,4	65.402,6	28.711,9	20.741,8
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Brandenburg	Berlin	-	6,06 ^{1, 2012}	1.718,2	390,1	574,8	-66,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Cottbus	Berlin	-	5,70 ^{1, 2012}	11.934,7	474,5	3.914,7	-5.165,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Görlitz	Berlin	-	6,06 ^{1, 2012}	8.382,0	853,2	1.946,0	14,4

¹ mittelbare Beteiligung² Angaben in T-USD

(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2012: 1 EUR = 1,3194 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Halle	Berlin	–	6,06 ^{1,2012}	8.965,6	3.974,5	2.117,8	428,7
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Leipzig	Berlin	–	6,06 ^{1,2012}	8.526,2	–405,6	1.893,7	102,5
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin	Berlin	–	6,06 ^{1,2012}	21.627,9	–16.626,7	2.614,6	–154,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	Berlin	6,78	6,78 ^{1,2012}	41.291,6	–2.282,8	5.500,5	2.462,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	0,05	0,05 ^{1,2012}	197.866,1	29.054,2	25.332,7	13.421,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds International I Holland	Berlin	0,13	0,13 ^{1,2012}	570,6	560,2	10,8	1.105,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	0,03	0,03 ^{1,2012}	202.248,4	50.687,6	27.233,5	8.878,9
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke–Süd	Berlin	2,91	8,73 ^{1,2012}	14.883,1	14.682,5	1.796,9	1.239,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Alpha	Berlin	6,00	28,69 ^{1,2012}	626,2	611,2	117,0	–990,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Beta	Berlin	6,00	28,69 ^{1,2012}	2.901,7	2.783,7	277,1	–173,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Delta	Berlin	6,00	28,69 ^{1,2012}	1.765,4	1.711,1	210,4	66,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Eta	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	4.017,8	3.959,9	359,5	–290,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Jota	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	1.253,2	1.243,2	38,9	–77,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Kappa	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	502,4	471,0	9,5	170,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Lambda	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	838,0	838,0	28,9	360,9
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Omikron	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	622,8	620,3	36,5	114,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Sigma	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	134,2	131,9	1,3	4,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Tau	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	2.043,0	2.959,6	318,0	–349,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Theta	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	772,5	771,5	0,0	–1,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft BB Fonds Xi	Berlin	–	22,69 ^{1,2012}	849,0	827,6	147,3	–642,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. – Kyritz, Straße der Jugend KG	Berlin	6,00	11,65 ^{1,2012}	6.284,7	5.477,6	1.249,3	–2.119,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. – Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	6,00	11,69 ^{1,2012}	13.146,1	12.408,5	800,4	501,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs	Berlin	0,12	0,12 ^{1,2012}	125.861,2	18.658,6	21.099,5	–4.134,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds I	Nürnberg	0,10	0,10 ^{1,2011}	2.437,2	2.085,7	1.414,1	3.487,4
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II	Nürnberg	0,12	0,12 ^{1,2012}	27.756,1	–16.423,5	1.651,4	–203,3
BB Fonds International 1 USA L.P. Liquidating Trust 2 (ehem. BB Fonds International 1 USA, LP)	Wilmington	–	0,89 ^{1,2012}	29.538,9	3.304,1	8.709,3	5.817,3
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	17.904,3	17.674,9	1.525,8	804,6
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Sülte GmbH & Co. KG	Berlin	–	5,04 ^{1,2012}	7.254,6	–1.124,1	732,8	–53,7
IBV-Immobilienfonds International 1 USA LP	Wilmington	–	35,32 ^{1,2012}	27.302,4	8.440,1	2.026,5	816,1
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Nürnberg	0,03	0,03 ^{1,2012}	81.674,8	–2.807,7	9.652,8	3.524,9
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs-KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,02	0,02 ^{1,2012}	81.297,4	–41.845,3	13.734,9	7.072,7
Morpheus Immobilien Verwaltungs GmbH	Berlin	–	5,16 ^{1,2012}	24,6	24,6	0,0	–0,1
Nemesis Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Hamburg-Schenefeld KG	Berlin	–	6,00 ^{1,2012}	1.261,8	21,5	0,0	–0,5
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	–	0,05 ^{1,2012}	24.559,5	23.811,8	2.447,2	1.720,4

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD

(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2012: 1 EUR = 1,3194 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	31.542,0	30.533,7	3.687,3	2.582,2
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	6,00 ^{1,2012}	507.726,8	-26.707,0	44.548,5	1.407,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	15.811,2	15.182,9	1.482,2	821,8
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Vierte Immobilien KG)	Berlin	-	5,16 ^{1,2012}	22.250,2	20.252,7	6.893,1	4.282,8
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Zweite Immobilien KG (ehem. FinTech Siebzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Zweite Immobilien KG)	Berlin	-	6,00 ^{1,2012}	3.276,4	3.212,8	3.996,4	2.612,4
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 ^{2,012}	2.631,1	1.912,8	9.884,0	196,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn)	Berlin	6,00	11,69 ^{1,2012}	56.617,3	55.165,4	5.110,6	716,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,05	6,05 ^{1,2012}	473.119,3	6.005,0	40.735,9	6.030,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht)	Berlin	6,00	11,69 ^{1,2012}	13.181,4	13.055,1	1.419,5	1.106,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei)	Berlin	6,00	11,66 ^{1,2012}	15.569,2	15.389,3	1.712,4	1.347,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins)	Berlin	6,00	11,69 ^{1,2012}	13.617,5	13.439,4	1.642,0	1.377,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	16.534,5	16.397,1	1.376,4	962,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf)	Berlin	6,00	11,66 ^{1,2012}	20.205,2	18.870,0	2.094,9	1.592,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	15.635,1	15.470,4	1.587,0	1.215,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben)	Berlin	6,00	11,66 ^{1,2012}	17.037,2	16.792,0	2.283,8	1.862,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier)	Berlin	6,00	11,64 ^{1,2012}	20.513,1	20.356,4	1.734,5	1.255,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei (ehem. Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei)	Berlin	6,00	11,66 ^{1,2012}	14.582,1	13.602,7	1.314,6	981,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG (ehem. FinTech Sechzehnte Beteiligungs- und Management GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG)	Berlin	-	5,14 ^{1,2012}	16.430,4	12.083,8	1.673,4	1.177,9
Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds	Berlin	<0,01	<0,01 ^{1,2012}	50.302,0	-9.456,5	3.988,7	52,4
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Leipzig „Zingster Karrée KG“	Berlin	-	2,43 ^{1,2012}	5.596,3	-2.032,1	900,7	-188,6
Prometheus Immobilien Verwaltungs & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	Berlin	2,58	2,58 ^{1,2012}	4.553,3	-1.789,7	733,5	5,4

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2012: 1 EUR = 1,3194 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	-	2,43 ^{1, 2012}	17.539,9	950,8	3.236,9	851,7
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,11	6,11 ^{1, 2012}	296.655,2	25.689,5	30.616,0	8.216,4
Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2012}	21.527,0	20.933,2	2.388,0	1.540,1
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2012}	9.526,0	9.432,6	1.085,2	579,5
Thesaurus GmbH & Co. Dritte Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2012}	7.236,8	4.268,8	675,5	-1.252,2
Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2013}	21.045,6	20.463,0	2.191,5	1.534,8
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2012}	23.751,7	22.036,4	5.313,2	-4.962,5
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,00	11,69 ^{1, 2012}	9.673,4	9.543,6	1.229,3	695,3
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	5,16	5,16 ^{1, 2012}	381.255,0	-80.337,0	24.802,2	-4.839,3
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International	Berlin	6,00	38,60 ^{1, 2012}	33.826,4	9.918,6	2.740,4	633,1
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	6,00	11,69 ^{1, 2012}	16.980,4	16.604,5	1.848,4	83,7
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	-	10,85 ^{1, 2012}	9.052,1	5.650,6	496,4	-512,3
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt „Karrée-Sellin“ KG	Berlin	-	6,05 ^{1, 2012}	5.256,7	5.200,1	1.286,5	369,1
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. - Objekt Nürnberg, Bamberger Straße KG	Berlin	-	34,68 ^{1, 2012}	16.488,6	4.217,5	1.299,7	722,6
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG - Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	11,74 ^{1, 2012}	38.941,4	37.487,8	4.829,7	1.927,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG - Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	6,00	11,74 ^{1, 2012}	35.483,8	32.828,0	3.398,9	2.232,5
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. - Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	-	5,70 ^{1, 2012}	14.147,0	12.900,5	1.608,1	999,4
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. - Objekt Schenefeld KG	Berlin	6,00	11,64 ^{1, 2012}	73.133,0	-4.211,5	6.267,0	-1.254,7
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. - Zweite Leasing Fonds KG	Berlin	2,58	2,58 ^{1, 2012}	9.100,5	3.691,0	0,0	1.824,6
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zwölf	Berlin	6,06	6,06 ^{1, 2012}	489.082,0	52.149,6	43.547,2	74.923,4

¹ mittelbare Beteiligung

² Angaben in T-USD
(Euro-Referenzkurs der EZB per 30.12.2012: 1 EUR = 1,3194 USD)

²⁰¹¹ Zahlen gemäß Jahresabschluss 2011

²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)

IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

	Sitz/ HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Um- satz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Erschließungs-GbR ARGE Landsberger Tor mbH (ELT)	Berlin	81,44	81,44 ^{1. 2012}	2.203,7	285,2	0,0	0,0
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,49	1,49 ^{1. 2012}	620,5	619,1	0,0	-29,9
Immobilienfonds ARWOBAU I GbR	Berlin	0,60	0,60 ^{1. 2012}	6.866,2	-3.058,0	547,3	-30,9

¹ mittelbare Beteiligung
²⁰¹² Zahlen gemäß Jahresabschluss 2012

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung
(inklusive indirekter Anteile)



Konzern-Eigenkapitalpiegel

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+)/ Konzernbilanzverlust (-)
	€	€	€	€
Stand am 31.12.2012	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	131.725.121,76
Gezahlte Dividenden				0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises				0,00
Übrige Veränderungen				0,00
Zwischensumme	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	131.725.121,76
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				8.966.813,62
Übriges Konzernergebnis				0,00
Konzerngesamtergebnis				8.966.813,62
Stand am 31.12.2013	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	140.691.935,38

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+)/ Konzernbilanzverlust (-)
	€	€	€	€
Stand am 31.12.2012	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	73.195.477,15
Gezahlte Dividenden				0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises				0,00
Übrige Veränderungen				0,00
Zwischensumme	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	73.195.477,15
Konzern-Jahresüberschuss/-fehlbetrag				58.529.644,61
Übriges Konzernergebnis				0,00
Konzerngesamtergebnis				58.529.644,61
Stand am 31.12.2012	50.000,00	99.000.000,00	11.387.797,90	131.725.121,76

Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Minderheiten- gesellschafter Eigenkapital	Konzern- eigenkapital
€	€	€
242.162.919,66	0,00	242.162.919,66
0,00		0,00
0,00		0,00
0,00		0,00
242.162.919,66	0,00	242.162.919,66
8.966.813,62		8.966.813,62
0,00		0,00
8.966.813,62		8.966.813,62
251.129.733,28	0,00	251.129.733,28

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

Konzern-Kapitalflussrechnung

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	T€	T€
1. Periodenergebnis	8.967	58.530
2. Abschreibungen (+) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+1.816	+1.272
3. Abschreibungen (+) auf Finanzanlagen	+223	+3.435
4. Zuschreibungen (-) auf Finanzanlagen	-5.290	-38.011
5. Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.183	-49.966
6. Gewinn (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-16	-3.819
7. Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-163.809	-99.711
8. Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+41.490	-120.085
9. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe 1-8)	-118.802	-248.355
10. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (+)	+1	+49
11. Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (-)	-2.363	-1.388
12. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens (+)	0	+1
13. Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen (-)	-117	-262
14. Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (+)	+30.167	+59.081
15. Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen (-)	-4.917	-15.990
16. Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe 10-15)	+22.771	+41.491
17. Einzahlungen vom Land Berlin (Ablösebetrag gemäß § 1.3 Neuordnungsvereinbarung) (+)	0	+419.340
18. Einzahlungen aus vom Land Berlin nach der Neuordnungsvereinbarung abgetretenen Fondsausschüttungen (+)	+3.211	0
19. Auszahlungen im Zusammenhang mit Fondsanteilerwerben (FAE)	-11.441	*
20. Einzahlungen vom Land Berlin aus FAE-Ansprüchen (+)	+11.286	0
21. Einzahlungen aus der Forfaitierung von FAE-Ansprüchen (+)	+1.098	0
22. Auszahlungen Fondsvergleiche (-)	-10.967	-71.711
23. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe 17-22)	-6.813	+347.629
24. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-102.844	+140.765
25. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode (+)	+307.692	+166.927
26. Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe 24-25)	+204.848	+307.692

* Keine Vorjahresangabe aufgrund der im Berichtsjahr geänderten Darstellung.

Bericht zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

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

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

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

Soll-Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Maßnahmen 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 und Aufsichtsrat abgeschlossen.

II. Geschäftsführung

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

Die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung regelt die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung. Darüber hinaus wurde die Geschäftsverteilung zwischen den Geschäftsführern geregelt. Es wurde kein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung bestimmt. Die Geschäftsordnung regelt die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, zustimmungsbedürftige Geschäfte sowie die Mehrheitsverhältnisse bei Geschäftsführungsbeschlüssen.

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

Die Vergütung umfasst fixe und variable Bestandteile. Letztere sind an konkrete Unternehmensziele gebunden. Die variable Vergütung erfolgt auf Basis einer Zielvereinbarung, die in der Aufsichtsratssitzung am 09.04.2013 beschlossen, von der Geschäftsführung am 15.04.2013 unterzeichnet und vom Aufsichtsratsvorsitzenden am 26.04.2013 gegengezeichnet wurden. Die Vergütungsbestandteile der Geschäftsführung wurde im Anhang zum Jahresabschluss einzeln ausgewiesen. Die Vergütungen werden einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.



III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach der Satzung und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden und sah keinen ergänzenden Handlungsbedarf. 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 wurde nicht ausgeschöpft.

In der Aufsichtsratssitzung am 18.12.2013 bestellt der Aufsichtsrat Herrn Stauber für weitere fünf Jahre vom 01.09.2014 bis zum 31.08.2019 zum Geschäftsführer der **berlinovo**. Die bisherige Bestellung bis zum 31.08.2014 blieb davon unberührt.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; in regelmäßigen monatlichen Terminen mit der Geschäftsführung hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden im Geschäftsjahr 2013 über die Geschäftsentwicklung unterrichtet. Es haben vier turnusmäßige Aufsichtsratssitzungen (am 09.04.2013, 26.06.2013, 04.09.2013 und 18.12.2013) stattgefunden. Daneben gab es eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden in einer eilbedürftigen Personalangelegenheit.

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

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

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

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

In den vier Sitzungen des Aufsichtsrats wurden 37 Beschluss- und 29 Informationsvorlagen behandelt. Es erfolgte eine Eilentscheidung des Aufsichtsratsvorsitzenden.

IV. Interessenkonflikte

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

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

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

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



Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder des Aufsichtsrates, der Geschäftsführung oder ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen lagen nicht vor und sind daher dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. 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 2013 hat den Aufsichtsrat über keine wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unterrichtet.

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

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



Nach dem Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie dem zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013 der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlust-Rechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalpiegel – und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und zusammengefasstem Lage- und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht abzugeben. Eine Prüfung der von der Gesellschaft in den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht aufgenommenen Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir nicht vorgenommen.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über

die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lage- und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 6. März 2014

RBS RoeverBroennerSusat GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Gregor Kunz, Wirtschaftsprüfer

Sylke Jakob, Wirtschaftsprüferin

Herausgeber:

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Hallesches Ufer 74-76

10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200

F +49 30 25441-1222

welcome@berlinovo.de

www.berlinovo.de

Konzeption, Text, Gestaltung, Produktion:

AD AGENDA Kommunikation und Event GmbH

www.ad-agenda.com

Fotos:

S. 6, 8: AD AGENDA/Cathrin Bach

S. 7: AD AGENDA/Darius Ramazani

alle weiteren Fotos: Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH / Manuel Frauendorf

