

18. Wahlperiode

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Dr. Kristin Brinker (AfD)**

vom 21. Juni 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juni 2019)

zum Thema:

**berlinovo und die Immobilienfonds – Teil 3**

und **Antwort** vom 10. Juli 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. Juli 2019)

Frau Abgeordnete Dr. Kristin Brinker (AfD)  
über  
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Antwort  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/20007  
vom 21. Juni 2019  
über berlinovo und die Immobilienfonds – Teil 3

-----  
Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen der Abgeordneten:

In Teil 2 dieser Anfrageserie (Drs. 18/18951) heißt es:

*„1. Wie erklärt sich der Unterschied der Angaben zu den Bilanzkennzahlen? Wie hoch waren die Bilanzsumme, das Eigenkapital und die Verbindlichkeiten der „Berlinovo GmbH“ tatsächlich?“*

Zu 1.:

*Die unterschiedlichen Angaben zu den Bilanzkennzahlen ergeben sich daraus, dass die in der Drs. 18/18029 genannten Daten Konzernzahlen sind<sup>1</sup>. Die im Geschäftsbericht auf Seite 43 angegebenen Daten sind dagegen Zahlen der Gruppe, also des Konzerns, einer – inzwischen auf die berlinovo verschmolzenen - Enkelgesellschaft und der Rückkauffonds<sup>2</sup>.*

	berlinovo GmbH	berlinovo-Konzern	berlinovo-Gruppe
Bilanzsumme	665,9 Mio. €	734,2 Mio. €	3.911,2 Mio. €
Eigenkapital	401,4 Mio. €	488,6 Mio. €	1.612,4 Mio. €
Verbindlichkeiten	213,3 Mio. €	113,3 Mio. €	1.792,8 Mio. €

Fußnoten:

*FN 1: Die Antwort auf die Schriftliche Anfrage verweist auf den Beteiligungsbericht der Senatsverwaltung für Finanzen. Auf Seite 92 wird zur berlinovo darauf hingewiesen, dass die angegebenen Wirtschaftsdaten Konzernangaben sind.*

*FN 2: Der Konsolidierungskreis ist auf S. 46 des genannten Geschäftsberichtes der berlinovo unter Ziffer“ 2.1 dargestellt.“*

Auf S.92 des Beteiligungsberichtes 2018 heißt es:

**„Sonstige Angaben zum Unternehmen**

*Bei den Tochterunternehmen Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH und Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH werden die an 100% fehlenden Anteile von der Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH gehalten. Darüber hinaus hält*

die berlinovo diverse Beteiligungen an Gesellschaften in der Rechtsform der KG bzw. der GmbH & Co. KG.

Die Wirtschaftsdaten und Beschäftigtenzahl sind Konzernangaben.“<sup>1</sup>

Auf S.46 des Geschäftsberichtes 2017 der Berlinovo heißt es:

„In den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss werden zum 31. Dezember 2017 neben den sechs (31. Dezember 2016: sechs) Gesellschaften des berlinovo-Konzerns auch die FinTech 21. sowie 69 (31. Dezember 2016: 86) Fonds-/Objektgesellschaften einbezogen.“<sup>2</sup>

Auf S.45 des Geschäftsberichtes 2017 der Berlinovo heißt es:

**Die im Rahmen des Rückerwerbs von Fondsbeteiligungen treuhänderisch durch die FinTech 21., die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG) sowie die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV) gehaltenen Anteile sind aus handels- und steuerbilanzieller Sicht allein dem Land Berlin als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen.**

Aus diesem Grunde werden sie in den Einzelabschlüssen der FinTech 21., der IBG sowie der IBV jeweils als Treuhandvermögen unter der Bilanz ausgewiesen.

In den nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten berlinovo- Konzernabschluss werden die treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile dagegen nicht einbezogen.

Dem Gruppenabschluss liegen die handelsrechtlichen Abschlüsse der konsolidierten Einheiten zugrunde.“<sup>3</sup>

„Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der berlinovo GmbH wird ein so genannter **Gruppenabschluss (vormals: Pro-forma-Konzernabschluss)**, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie diesen Grundsätzen, erstellt. Hierbei handelt es sich um eine konsolidierte Darstellung der Unternehmen des berlinovo-Konzerns, der FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (**FinTech 21.**) sowie der **Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften)**.

Wirtschaftlich betrachtet werden damit berlinovo als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.“<sup>4</sup>

1. Was ist der „spezielle Zweck“ der Aufstellung des Gruppenabschlusses (vormals: Pro-forma-Konzernabschluss)?

Zu 1.:

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo), als Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, ist an diversen Tochtergesellschaften mehrheitlich beteiligt, mit denen sie einen Konzern bildet. Für diesen Konzern ist sie zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach handelsrechtlichen Grundsätzen verpflichtet. Darüber hinaus halten die Gesellschaften des berlinovo-Konzerns treuhänderisch für das Land Berlin Anteile an 22 Fondsgesellschaften (in 2017 waren es noch 23 Fondsgesellschaften), die teilweise an Objektgesellschaften beteiligt sind. Aufgrund dieser Treuhandstellung ist das wirtschaftliche Eigentum an diesen Beteiligungen dem Land Berlin

<sup>1</sup> <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/artikel.7206.php>

<sup>2</sup> S.46, [https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht\\_berlinovo\\_2017.pdf](https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht_berlinovo_2017.pdf)

<sup>3</sup> S.45, [https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht\\_berlinovo\\_2017.pdf](https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht_berlinovo_2017.pdf)

<sup>4</sup> Ebenda.

und nicht dem berlinovo-Konzern zuzurechnen. Zur Aufstellung eines Konzernabschlusses unter Einbeziehung dieser Fonds- und Objektgesellschaften ist die berlinovo gesetzlich nicht verpflichtet.

Zur Information von Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafter wurde zusätzlich freiwillig der sogenannte Pro-forma-Konzernabschluss (jetzt Gruppenabschluss) erstellt, in dem neben den berlinovo-Konzerngesellschaften und der FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH (FinTech21) auch die Fonds- und Objektgesellschaften einbezogen werden, an denen der berlinovo-Konzern mittelbar und durchgerechnet aufgrund seiner tatsächlichen Beteiligungen sowie als Treuhänder mehr als 50 % der Anteile hält.

Ein Bedarf für den Gruppenabschluss wurde gesehen, weil nur hiermit das Gesamtbild der Geschäftstätigkeit der berlinovo abgebildet wird. Denn die Tätigkeit der berlinovo besteht im Wesentlichen in der Bewirtschaftung dieser Immobilienfonds.

2. Warum wird im Beteiligungsbericht nicht darauf hingewiesen, dass es einen Unterschied zwischen „Konzernangaben“ und dem „Gruppenabschluss (vormals: Pro-forma-Konzernabschluss)“ gibt?

Zu 2.:

In den „methodischen Erläuterungen zum Beteiligungsbericht“ (S. 10 f. des aktuellen Beteiligungsberichts) wird hinsichtlich der Wirtschaftsdaten ausgeführt: „Die Wirtschaftsdatendarstellung erfolgt gemäß den testierten Jahresabschlüssen.“ Testate sind nach den handelsrechtlichen Vorschriften einzuholen für Einzelabschlüsse und Konzernabschlüsse privatrechtlicher Unternehmen. Hinsichtlich der berlinovo wird auf S. 92 des aktuellen Beteiligungsberichts darauf hingewiesen, dass die Wirtschaftsdaten Konzernangaben sind. Zusätzliche Gewinn- und Verlustrechnungen und Bilanzdarstellungen, die nicht den handelsrechtlichen Vorgaben unterliegen, sind nicht Gegenstand der Berichterstattung im Beteiligungsbericht.

3. Sind die FinTech 21., die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG) sowie die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV), die „aus handels- und steuerbilanzieller Sicht allein dem Land Berlin als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen“ sind, im Beteiligungsbericht enthalten? Wenn nein, warum nicht?

4. Wie sieht die Bilanzsumme, das Eigenkapital und Fremdkapital der unter Frage 3 genannten Unternehmen aus? Welcher Anteil davon entfällt jeweils auf das Land Berlin?

Zu 3. und 4.:

Nicht die einzelnen Gesellschaften der berlinovo sind dem Land als wirtschaftlicher Eigentümer zuzurechnen, sondern die von den Gesellschaften treuhänderisch für das Land gehaltenen Anteile an den Immobilienfonds (s. obiges Zitat aus dem Geschäftsbericht). Die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG) und die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV) gehören zum Konsolidierungskreis und sind daher in den Konzernabschluss des berlinovo-Konzerns einbezogen. Die FinTech21, deren Tätigkeit in der treuhänderischen Verwaltung der Fondsanteile für das Land besteht, wurde nicht in den Konsolidierungskreis mit einbezogen, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist (§ 296 Abs. 2 Handelsgesetzbuch). Die für das Land Ber-

lin gehaltenen Treuhandanteile werden handelsbilanziell nur unter der Bilanz ausgewiesen, da sie im wirtschaftlichen Eigentum des Landes Berlin stehen. Aus diesem Grund wird auch der Gruppenabschluss erstellt, in dem diese Treuhandanteile berücksichtigt werden (s. Frage 1).

5. Welche Verschmelzungen haben mittlerweile stattgefunden und warum? Was ist aus der Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums geworden?

Zu 5.:

Bezüglich der Verschmelzungen verweise ich auf die regelmäßige Berichterstattung im Halbjahresbericht. Zuletzt wurde im Rahmen der „Berichterstattung in Zusammenhang mit der Übertragung des Immobiliendienstleistungsbereichs auf das Land Berlin und dem Erwerb von Anteilen an abgeschirmten Immobilienfonds“ zum 1. Halbjahr 2018<sup>5</sup> über die Verschmelzung der FinTech21 auf die berlinovo mit Wirkung zum 01.01.2018 berichtet. Hierdurch hat sich nur das juristische, nicht das wirtschaftliche Eigentum geändert. D.h. die entsprechenden Fondsanteile werden durch die berlinovo unverändert treuhänderisch für das Land Berlin gehalten.

Laut Geschäftsberichtes 2017 der Berlinovo wies die „Berlinovo-Gruppe“ in 2017 „Umsatzerlöse“ von 327 Mio. EUR (2016: 369 Mio. EUR) und „sonstige betriebliche Erträge“ von 56 Mio. EUR (2016: 79 Mio. EUR) – also Gesamterträge von 383 Mio. EUR (2016: 448 Mio. EUR) – aus<sup>6</sup>

Der Beteiligungsbericht weist für 2017 Umsatzerlöse von 167 Mio. EUR (2016: 186 Mio. EUR) und „übrige Erträge“ von 222 Mio. EUR (2016: 253 Mio. EUR) – also Gesamterträge von 388 Mio. EUR (2016: 439 Mio. EUR) – aus.<sup>7</sup>

6. Wie kommt es, dass der „Berlinovo-Konzern“ 2017 höhere Gesamterträge ausweist als die „Berlino-Gruppe“?

Zu 6.:

Die Erträge des Konzerns und der Gruppe können nicht ohne Weiteres verglichen werden. Die Umsatzerlöse resultierten zwar sowohl beim Konzern als auch bei der Gruppe im Wesentlichen aus Vermietungen. Neben den Mieterträgen erhält der Konzern noch weitere Erlöse u.a. aus der Fondsgeschäftsführung und Objektbetreuung. Zudem werden im Konzern Mietgarantie- sowie Vermietungs- und Verwaltungsaufwendungen der IBG gemäß Neuordnungsvereinbarung weiterbelastet. Die entsprechenden Erträge werden im Konzern unter den „sonstigen“ bzw. „übrigen“ Erträgen ausgewiesen.

Im Detail verweise ich auf die Erläuterungen im „Prüfungsbericht Konzernabschluss und zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht 31.12.2017“ und im „Bericht über die prüferische Durchsicht des Gruppenabschlusses zum 31. Dezember 2017“. Beide Dokumente finden Sie im Datenraum des Abgeordnetenhauses.

In Teil 2 dieser Anfrageserie (Drs. 18/18951) heißt es desweiteren:

*„Die Trennung zwischen Alt- und Neugeschäft hat ihren Ursprung in § 3 Abs. 3 der Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der Berlinovo-Gruppe (NOV). In der Norm wird klargestellt, dass die berlinovo das Neugeschäft durch Einrichtung separater Buchungskreise und, soweit möglich und sinnvoll, durch die Schaffung separater*

<sup>5</sup> Bericht SenFin – I B 2 – vom 20.11.2018, grüne Nummer 0001G), Anlage 1, Seite 4 unter c)

<sup>6</sup> S.44, [https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht\\_berlinovo\\_2017.pdf](https://www.berlinovo.de/sites/default/files/media/geschaeftsbericht_berlinovo_2017.pdf)

<sup>7</sup> S.91, Beteiligungsbericht 2018, <https://www.berlin.de/sen/finanzen/vermoegen/downloads/artikel.7206.php>

*rechtlicher Strukturen vom Altgeschäft separieren wird. **Hiermit sollte sichergestellt werden, dass das Liquiditätsmodell nicht durch fehlgeschlagenes Neugeschäft belastet wird.***

*Zur Erfüllung dieser Forderung hat die berlinovo das Neugeschäft in einer Tochtergesellschaft der berlinovo, der Berlinovo Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (BGG), gebündelt. Die Bilanz des Neugeschäftes entspricht daher der Bilanz der BGG. Diese ist im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.<sup>8</sup>*

Laut der in Drs. 18/18951 angehangenen Bilanz der Berlinovo Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (BGG) wies diese in 2017 einen Bilanzverlust von -667.670,53 EUR (2016: -280.490,64 EUR) auf.

7. Woraus resultieren die Verluste des Neugeschäftes?

Zu 7.:

Der Bilanzverlust in Höhe von € 667.670,53 ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag in 2017 in Höhe von € 387.179,89 und der Verrechnung mit dem Verlustvortrag des Vorjahres (€ 280.490,64).

Die Berlinovo Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (BGG) ist eine „Neubaugesellschaft“. Ihr erstes Objekt (ein Apartmenthaus in der Storkower Straße) wurde am 01.07.2017 in Betrieb benommen. Zuvor musste das Grundstück erworben und bebaut werden. Dies verursacht Kosten, die erst nach und nach durch die Einnahmen gedeckt werden können. Zudem wurden in 2016 und 2017 weitere Grundstücke erworben, um hierauf Apartments/Wohnplätze für Studierende zu errichten. Einnahmen aus den Grundstücken konnten in 2017 naturgemäß noch nicht gegengerechnet werden.

8. Besteht die Gefahr, dass das Neugeschäft fehlschlägt?

Zu 8.:

Jedes Geschäft, für das keine besonderen Absicherungen (z. B. Garantien) bestehen, birgt Risiken. Das Geschäft der BGG beinhaltet aber auch große Chancen, da der Bedarf an Wohnungen für Studierende, Auszubildende der Polizei, ältere Menschen etc. auch zukünftig groß sein wird.

Berlin, den 10.07.2019

In Vertretung

Dr. Margaretha Sudhof  
Senatsverwaltung für Finanzen

---

<sup>8</sup> S.2, Drs. 18/18951.