



VERKAUFSPROSPEKT KLIMARENDITE

NACHRANGDARLEHEN MIT QUALIFIZIERTEM RANGRÜCKTRITT DER BERLINER STADTWERKE GMBH

Hinweis: Die inhaltliche Richtigkeit der Angaben im Verkaufsprospekt ist nicht Gegenstand der Prüfung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

VORWORT



Liebe Interessentin, lieber Interessent,

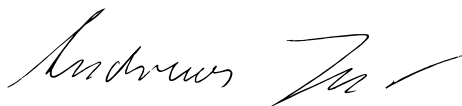
die Berliner Stadtwerke leisten mit ihren Wind- und Solarstromprojekten einen Beitrag zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer langfristig sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieversorgung.

Unser Ziel ist es, die CO₂-Bilanz der Stadt Berlin im Sinne der Klimaneutralität bis 2050 kontinuierlich zu verbessern und die Klimapolitik der Region mit innovativen und wirtschaftlich tragfähigen Projekten aktiv zu gestalten.

Gerne möchten wir auch Ihnen persönlich die Möglichkeit geben, an einem dieser Projekte in Form einer Vermögensanlage teilzunehmen. Dadurch gestalten Sie aktiv die Energiewende mit und können gleichzeitig von einem attraktiven Zinssatz profitieren.

Als Privatanleger aus Berlin oder dem Berliner Umland können Sie unsere neue Windenergieanlage in der Gemeinde Großbeeren im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg) finanziell unterstützen. Dazu zeichnen Sie ein Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt, das Sie der Berliner Stadtwerke GmbH gewähren. Ihre Geldanlage wird von den Berliner Stadtwerken vollständig für die Windenergieanlage in Großbeeren verwendet.

Gemeinsam mit Ihnen gestalten wir die Energiewende in und um Berlin und führen unsere Stadt in ein umweltfreundliches und verantwortungsvolles Energiezeitalter.



Andreas Irmer

Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERKLÄRUNG ZUR VERKAUFSPROSPEKTVERANTWORTUNG.....	11
2.	ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGEN	13
2.1.	Die Vermögensanlagen	13
2.2.	Zustandekommen des Vertrags und Zeichnung der Vermögensanlagen.....	23
2.2.1.	Zeichnungserklärung bzw. Abgabe eines Angebots	23
2.2.1.1.	Online-Abwicklung (Normalfall)	23
2.2.1.2.	Offline-Abwicklung	24
2.2.2.	Annahme des Angebots	25
2.2.2.1.	Online-Abwicklung	25
2.2.2.2.	Offline-Abwicklung	26
2.2.3.	Besonderheiten: Auflösend bedingte Annahme, Vertragsbestätigung und erhöhte Verzinsung für Kunden	26
2.3.	Kosten, Provisionen und weitere von den Anlegern zu erbringende Leistungen	27
2.3.1.	Weitere Kosten für den Anleger.....	27
2.3.2.	Weitere Leistungen für den Anleger	28
2.3.3.	Provisionen.....	28
2.4.	Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen	28
3.	ANGABEN ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN	34
4.	WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN VERMÖGENSANLAGEN.....	57
4.1.	Allgemeine Hinweise	57
4.2.	Maximales Risiko	57
4.3.	Liquiditätsrisiken	57
4.4.	Risiken, die mit dem Einsatz von Fremdkapital einhergehen	58

4.5.	Fremdfinanzierungsrisiken des Anteils durch den Anleger.....	58
4.6.	Risiko der Einstufung der Emittentin als Investmentvermögen.....	59
4.7.	Risiko des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt und der fehlenden Besicherung.....	59
4.8.	Eigenkapitalzuführungsrisiko	60
4.9.	Risiken der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit des Anlegers	60
4.10.	Risiko von Interessenkonflikten	60
4.11.	Risiko der Unsicherheit von Prognosen.....	61
4.12.	Risiko bei Ausfall, Wechsel oder Minderleistung von Schlüsselpersonen oder wichtigen Vertragspartnern	61
4.13.	Steuerzahlungsrisiko.....	62
4.14.	Risiko der eingeschränkten Fungibilität und der Dauer der Kapitalbindung.....	62
4.15.	Inflationsrisiko.....	62
4.16.	Risiko mangelnder Kapitalrückflüsse aus dem Anlageobjekt.....	63
4.17.	Risiko der Änderung rechtlicher oder steuerlicher Rahmenbedingungen	63
4.18.	Keine weiteren wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Risiken.....	63
5.	WESENTLICHE GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION DER VERMÖGENSANLAGEN	65
5.1.	Hinweis	65
5.2.	Einkommensteuer	65
5.3.	Werbungskosten/Sparer-Pauschbetrag	66
5.4.	Freistellungsauftrag/Nichtveranlagungsbescheinigung	66
5.5.	Gewerbe- und Umsatzsteuer	66
5.6.	Erbschaftsteuer	66
5.7.	Übernahme von Steuerzahlungen	66
5.8.	Empfehlung	67
6.	ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN	69
6.1.	Firma der Emittentin.....	69

6.2.	Sitz und Geschäftsanschrift der Emittentin	69
6.3.	Datum der Gründung und Dauer des Bestehens der Emittentin.....	69
6.4.	Maßgebliche Rechtsordnung für die Emittentin	69
6.5.	Maßgebliche Rechtsform für die Emittentin	69
6.6.	Gegenstand des Unternehmens	69
6.7.	Zuständiges Registergericht und Handelsregisternummer	70
6.8.	Konzernzusammenhang und Einbindung der Emittentin in den Konzern.....	70
7.	ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER EMITTENTIN.....	75
7.1.	Höhe des gezeichneten Kapitals der Emittentin	75
7.2.	Art der Anteile	75
7.3.	Höhe der ausstehenden Einlagen	75
7.4.	Hauptmerkmale der Anteile	75
7.5.	Übersicht der bisher ausgegebene Wertpapiere oder Vermögensanlagen	77
8.	ANGABEN ÜBER DIE GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN UND ÜBER DIE GESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN ZUM ZEITPUNKT DER VERKAUFSPROSPEKTAUFSTELLUNG	79
8.1.	Firma, Geschäftsanschrift und Sitz der Gesellschafterin	79
8.2.	Art und Gesamtbetrag der von der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen	79
8.3.	Vorstand der Gesellschafterin	80
8.4.	Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge	80
8.5.	Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen Straftaten.....	81
8.6.	Angaben über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder die Abweisung mangels Masse.....	81
8.7.	Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften	82
8.8.	Umfang der mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin.....	82
8.9.	Tätigkeiten der Gesellschafterin für die Emittentin	84

8.10. Beauftragungen der Gesellschafterin für die Emittentin.....	84
9. ANGABEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN	86
9.1. Wichtigste Tätigkeitsbereiche der Emittentin	86
9.2. Angaben über die Abhängigkeit von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren	88
9.3. Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren.....	88
9.4. Laufende Investitionen und Beteiligungen.....	89
9.5. Außergewöhnliche Ereignisse.....	91
10. ANGABEN ÜBER DIE ANLAGEZIELE UND DIE ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGEN	93
10.1. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziel	93
10.2. Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik	94
10.3. Zusätzliche Angaben	95
10.4. Voraussichtliche Gesamtkosten des Anlageobjekts.....	97
11. ANGABEN ÜBER DAS MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ODER DES VORSTANDES, AUFSICHTSGREMIEN UND DES BEIRATS DER EMITTENTIN	100
11.1. Geschäftsführung	100
11.2. Gesellschafterversammlung der Emittentin und deren Mitglieder	100
11.3. Beirat der Emittentin und dessen Mitglieder	101
11.4. Gesamtbezüge an Geschäftsführer, Mitglieder des Beirats und der Gesellschafterversammlung	102
11.5. Angaben in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat.....	103
11.6. Angaben in Bezug auf ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat	103
11.7. Angaben in Bezug auf die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder der Abweisung mangels Masse	104
11.8. Angaben in Bezug auf die frühere Aufhebung einer Erlaubnis für Bankgeschäfte oder Finanzdienstleistungen	105

11.9. Angaben über die Tätigkeit des Geschäftsführers, der Mitglieder des Beirats und der Mitglieder der Gesellschafterversammlung	105
11.10. Angaben über die Beteiligung des Geschäftsführers, der Mitglieder des Beirats und der Mitglieder der Gesellschafterversammlung	106
11.11. Angaben über den Geschäftsführer selbst, die Mitglieder des Beirats und die Mitglieder der Gesellschafterversammlung	107
11.12. Angaben über Treuhänder	108
11.13. Sonstige Personen gem. § 12 Abs. 6 VermVerkProspV.....	108
12. ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND DIE GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN	110
12.1. Geschäftsentwicklung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf den sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht	110
12.2. Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr	112
13. ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN	115
13.1. Jahresabschluss und Lagebericht der Emittentin zum 31.12.2016	115
13.2. Zwischenübersicht (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV) der Emittentin zum 30.11.2017 (ungeprüft).....	147
13.3. Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin	150
14. ANGABEN ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES DER EMITTENTIN ..	153
15. GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGEN UND HINWEISE ZUM EIGENVERTRIEB	156
16. ANHANG	157
Anlage 1 Postleitzahlen Berlin und Umland	159
Anlage 2 „Nachrangdarlehensvertrag / Zeichnungserklärung“	162
Anlage 3 Informationspflichten.....	168
Anlage 4 „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“	174

1.

ERKLÄRUNG ZUR VERKAUFS- PROSPEKTVERANTWORTUNG

(§ 3 VermVerkProspV)

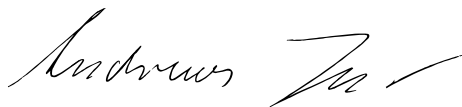
1. ERKLÄRUNG ZUR VERKAUFSPROSPEKTVERANTWORTUNG

Die Berliner Stadtwerke GmbH, vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Herrn Andreas Irmer, mit Sitz in Berlin, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter der Registernummer HRB 159960 B, Geschäftsanschrift Stralauer Straße 32, 10179 Berlin, übernimmt für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts als Prospektverantwortliche, Anbieterin und Emittentin gemäß § 3 VermVerkProspV die Verantwortung.

Für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind ausschließlich die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannten oder der Anbieterin/Emittentin erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Sollten sich während der Dauer des öffentlichen Angebots wesentliche Änderungen hinsichtlich der Beurteilung einer oder beider Vermögensanlagen der Emittentin ergeben, so werden diese Veränderungen unverzüglich in einem Nachtrag zu diesem Verkaufsprospekt dargestellt und veröffentlicht. Nach Beendigung des öffentlichen Angebots der Vermögensanlagen wird die Emittentin jede Tatsache, die sich auf sie oder die von ihr emittierten Vermögensanlagen unmittelbar bezieht und nicht öffentlich bekannt ist, unverzüglich veröffentlichen, wenn sie geeignet ist, die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen gegenüber dem Anleger erheblich zu beeinträchtigen.

Datum der Prospektaufstellung: 05.01.2018

Die Berliner Stadtwerke GmbH, vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Herrn Andreas Irmer, erklärt, dass die in diesem Verkaufsprospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.



Andreas Irmer

Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH

Bei fehlerhaftem Verkaufsprospekt können Haftungsansprüche nur dann bestehen, wenn die Vermögensanlagen während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der jeweiligen Vermögensanlage im Inland, erworben werden.

2.

ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGEN (§ 4 VermVerkProspV)

2. ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENSANLAGEN

2.1. Die Vermögensanlagen

Emittentin	Emittentin ist die Berliner Stadtwerke GmbH.
Konzeption der Vermögensanlagen	<p>Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 4 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG).</p> <p>Dies bedeutet, dass im Falle einer finanziellen Krise (z.B. Liquiditätsengpass), die zur Insolvenz der Emittentin führen kann, die Ansprüche des Anlegers gegen die Emittentin auf Zins- und Rückzahlung des Darlehensbetrags erst fällig werden, wenn die finanzielle Krise überwunden ist. Droht die Insolvenz bereits und würde der Insolvenzfall durch die Geltendmachung der Ansprüche eintreten, können die Ansprüche der Anleger nicht bzw. nur nachrangig geltend gemacht werden.</p> <p>Durch die Emission der Vermögensanlagen soll die Zwischenfinanzierung zur Errichtung und des Betriebs einer Windenergieanlage des Typs Vestas 3,45 MW einschließlich Nebeneinrichtungen in der Gemeinde Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming, Land Brandenburg, durch die Emittentin abgelöst werden. Nähere Angaben sind dem Kapitel 10 „Angaben über die Anlageziele und über die Anlagepolitik der Vermögensanlagen“ auf Seite 93 zu entnehmen.</p>
Rechtliche Grundlagen	Rechtliche Grundlagen für das Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt sind die „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“, abgedruckt als Anlage 4 auf Seite 174 in diesem Verkaufsprospekt.
Art, Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen	<p>Bei den angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.</p> <p>Bei einem Mindestanlagebetrag von 500 € pro Anleger werden maximal 9.400 Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt angeboten. Bei einem Maximalanlagebetrag von 5.000 € pro Anleger werden</p>

	<p>maximal 940 Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt angeboten.</p> <p>Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt 4.700.000 €. Es steht nicht fest, in welchem Verhältnis sich der Gesamtbetrag auf die zwei Vermögensanlagen verteilen wird.</p>
<p>Hauptmerkmale der Anteile der Anleger (Rechte und Pflichten)</p>	<p>Die mit den Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt für die Anleger verbundenen Rechte sind die Folgenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Verzinsung in Höhe von 1,75% p. a. auf den Nachrangdarlehensbetrag, sofern der Anleger keinen Stromliefervertrag mit der Emittentin unterhält oder innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrages durch die Emittentin abgeschlossen hat; • Recht auf rückwirkende Verzinsung in Höhe von 2,25% p. a. auf den Nachrangdarlehensbetrag, sofern der Anleger innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrages durch die Emittentin einen Stromliefervertrag mit der Emittentin abgeschlossen hat; • Recht auf Verzinsung in Höhe von 2,25% p. a. auf den Nachrangdarlehensbetrag, sofern der Anleger zum Zeitpunkt der Zeichnung einen Stromliefervertrag mit der Emittentin unterhält; • Recht auf Verzinsung nach Eingang des vollständigen Nachrangdarlehensbetrages auf dem Konto der Emittentin (Datum der Wertstellung) bis zum Ende der Darlehenslaufzeit am 30.04.2023. Die Zinsen sind nachträglich zum 30.04. eines jeden Kalenderjahres, erstmals am 30.04.2019 zahlbar; • Recht auf Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrags durch die Emittentin zu 100% des Nennbetrages zuzüglich noch ausstehender Zinsen am 30.04.2023, sofern der Nachrang nicht eintritt. Eine vorzeitige Rückzahlung ist ausgeschlossen; • Recht auf die außerordentliche Kündigung und die Rückzahlung des Darlehensbetrags und der bis dahin aufgelaufenen Zinsen nach der letzten Zinszahlung innerhalb von 30 Tagen nach dem Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages.

	<p>Die mit den Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt für die Anleger verbundenen Pflichten sind die Folgenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Pflicht zur Auszahlung des Nachrangdarlehens zu 100% des jeweiligen Nachrangdarlehensbetrages nach Annahme des Darlehensvertragsangebotes und der Zahlungsaufforderung durch die Emittentin mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen; • Pflicht zur unverzüglichen Anzeige der Änderung der personen- oder vertragsbezogenen Daten, insbesondere der Wohnanschrift oder der Bankverbindung, des Anlegers gegenüber der Emittentin im Online-Portal oder in Schriftform durch unterschriebenen Brief an die Berliner Stadtwerke GmbH, Postfach 110611, 10836 Berlin; eine Änderungsanzeige durch E-Mail ist ausgeschlossen; • Die Pflicht, im Falle einer Kündigung diese in Schriftform zu erklären; eine Kündigung per E-Mail ist ausgeschlossen; • Pflicht zur Mitteilung der personen- und vertragsbezogenen Daten bei Übertragung der Vermögensanlagen im Wege der Erbfolge zur Legitimation des Erben oder Vermächtnisnehmers.
<p>Abweichende Rechte der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung</p>	<p>Die Rechte der Anleger unterscheiden sich von den Rechten der Gesellschafterin der Emittentin.</p> <p>Die Anleger werden nach Zeichnung der Vermögensanlage nicht Gesellschafter der Emittentin. Die Anleger gewähren der Emittentin lediglich ein Nachrangdarlehen, sodass sich die vorstehenden Hauptmerkmale (Rechte und Pflichten) des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt von den nachstehenden und in Kapitel 7.4 auf Seite 75 dieses Verkaufsprospekts dargestellten Hauptmerkmalen (Rechte und Pflichten) der Anteile der Gesellschafter der Emittentin zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung grundlegend unterscheiden.</p> <p>Gesellschafter zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung sind die Berliner Wasserbetriebe (Anstalt des öffentlichen Rechts; im Folgenden „Berliner Wasserbetriebe“), Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin. Ihr stehen folgende Rechte zu:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Bestimmung der Anzahl der Geschäftsführer der Emittentin • Recht auf Bestellung, Anstellung und Abberufung des Geschäftsführers der Emittentin • Recht auf Teilnahme am Gewinn und am Verlust • Rechte auf Teilnahme an und Stimmrecht bei Gesellschafterversammlungen • Recht auf vorzeitigen Widerruf der Bestellung des Geschäftsführers • Recht auf Unterrichtung durch die Geschäftsführung entsprechend § 90 Aktiengesetz (AktG) • Recht auf Einwilligung oder Ablehnung von Geschäften der Mitglieder der Geschäftsführung für eigene oder fremde Rechnung im Geschäftszweig der Gesellschaft sowie das Recht auf die Einwilligung oder Ablehnung der Mitgliedschaft von Geschäftsführern im Vorstand bzw. der Geschäftsführung oder der Position als persönlich haftende Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft • Recht auf Erlass einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsleitung • Recht auf Empfang der Quartalsberichte der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin • Recht auf Zustimmung oder Ablehnung des Wirtschaftsplans und auf Empfang einer mittelfristigen Planung (Erfolgs-, Finanzierungs- und ggf. Investitionsvorschau sowie Personalplanung) • Recht auf Zustimmung oder Ablehnung der Bestellung von Prokuristen • Recht auf die Abgabe einer widerruflichen Zustimmung für Geschäfte, die über den Rahmen des üblichen Gesellschaftsvertrages hinausgehen oder von grundlegender Bedeutung für die Tätigkeit der Emittentin sind, insbesondere den Rechtsgeschäften und Maßnahmen aus § 8 Nr. 1 Ziffern a bis p (Seite 5) des Gesellschaftsvertrags der Emittentin • Recht auf Feststellung des Jahresabschlusses und der Verwendung der Jahresergebnisse • Recht auf Entlastung der Mitglieder der Geschäftsführung • Recht auf Auflösung der Gesellschaft und Verwendung des verbleibenden Vermögens • Recht auf Bestellung des Liquidators
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mitglieder der Geschäftsführung • Recht auf gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Geschäftsführung • Recht auf Empfang des Jahresabschlusses und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des 2. Abschnitts des Dritten Buches des HGB • Recht auf Bestimmung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss und den Lagebericht.
<p>Ansprüche ehemaliger Gesellschafter</p>	<p>Es existieren keine ehemaligen Gesellschafter der Emittentin. Damit stehen keinen ehemaligen Gesellschaftern Ansprüche aus Beteiligungen an der Emittentin zu.</p>
<p>Übertragbarkeit der Vermögensanlagen</p>	<p>Eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Ansprüche aus den Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt an Dritte ist ausgeschlossen.</p> <p>Die Vermögensanlagen und somit die Ansprüche gegen die Emittentin auf Zins- und Rückzahlung können nicht im Wege einer Abtretung gemäß § 398 BGB übertragen werden.</p> <p>Im Falle des Todes des Anlegers geht dessen Forderung auf den Erben über. Zur Klärung der Verfügungsberechtigung des Erben behält sich die Emittentin vor, ihren Pflichten zur Zins- und Rückzahlung erst nach Vorlage eines Erbscheines, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder weiterer, den Berechtigten ausweisender Unterlagen, nachzukommen.</p> <p>Ist der Übergang auf mehrere Personen, insbesondere auf eine Erbengemeinschaft, vorzunehmen, so hat diese Gruppe einen Vertreter zu bestimmen, der die Gemeinschaft gegenüber der Emittentin vertritt („gemeinschaftlicher Vertreter“).</p> <p>Solange die Legitimation eines Erben oder eines Vermächtnisnehmers aussteht und/oder kein gemeinschaftlicher Vertreter bestellt ist, kann die Emittentin die Erfüllung der Ansprüche zur Zins- und Rückzahlung verweigern.</p>

<p>Eingeschränkte Handelbarkeit</p>	<p>Die freie Handelbarkeit der Ansprüche aus den Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt ist insoweit eingeschränkt, als es keinen organisierten Markt oder Handel für Ansprüche aus Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gibt und die Emittentin auch nicht plant, einen solchen Zweitmarkt zu eröffnen.</p> <p>Eine rechtsgeschäftliche Übertragung der Ansprüche aus den Darlehensverträgen an Dritte ist nicht möglich.</p> <p>Ein Handel mit den Vermögensanlagen ist ausgeschlossen.</p>
<p>Zahlstellen, Zahlung und Bereitstellung wichtiger Dokumente</p>	<p>Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführt, ist die</p> <p style="padding-left: 40px;">Berliner Stadtwerke GmbH Stralauer Straße 32 10179 Berlin</p> <p>Für die Zeichnung der Vermögensanlagen ist die Angabe eines in Deutschland geführten Bankkontos erforderlich. Eine spätere Änderung in eine ausländische Kontoverbindung ist nicht möglich, da Zinszahlungen und Rückzahlung der Vermögensanlagen ausschließlich auf in Deutschland geführte Konten erfolgen.</p> <p>Kosten und Schäden, die der Emittentin im Rahmen einer Zahlung aufgrund einer falsch angegebenen oder nicht aktualisierten Kontoverbindung entstehen, sind vom Anleger zu tragen. Sollte sich die Rückzahlung aus diesem Grund verzögern, kann der Anleger für den Zeitraum dieser Verzögerung keine Zinsen verlangen.</p> <p>Durch die vorgenannte Zahlstelle wurde zur Abwicklung eine Internet-Plattform unter der Adresse www.klimarendite.de eingerichtet.</p> <p>Auf dieser Internet-Plattform werden neben weiteren Dokumenten auch der Verkaufsprospekt, der den letzten veröffentlichten Jahresabschluss und den Lagebericht enthält, und das Vermögensanlagen-Informationsblatt kostenlos bereitgestellt.</p>

	<p>Die Stelle, an der der Verkaufsprospekt, die Vermögensanlagen-Informationenblätter, der letzte veröffentlichte Jahresabschluss und der Lagebericht zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten werden, ist das Kundenzentrum der</p> <p style="text-align: center;">Berliner Wasserbetriebe Neue Jüdenstraße 1 10179 Berlin.</p> <p>Die erforderlichen Vertragsunterlagen können auch telefonisch unter der Telefonnummer 0800 537 2001 von der Emittentin erbeten werden. Die Unterlagen werden dem Anleger auf Anfrage kostenlos zugeschickt.</p>
<p>Einzelheiten der Zahlung des Zeichnungspreises, Kontoverbindung</p>	<p>Der vereinbarte Nachrangdarlehensbetrag muss innerhalb von 14 Tagen nach Versendung einer elektronischen bzw. – bei Offline-Abwicklung – postalischen (Datum des Poststempels ist maßgeblich) Zahlungsaufforderung durch die Emittentin deren Konto gutgeschrieben worden sein. Die Zahlungsaufforderung wird mit der Annahme des Angebots verbunden.</p> <p>Die Nachrangdarlehensauszahlung hat in Euro auf folgendes Konto der Emittentin zu erfolgen:</p> <p style="text-align: center;">Kontoinhaberin: Berliner Stadtwerke GmbH Bank: Berliner Sparkasse IBAN: DE67 1005 0000 0190 6412 90</p> <p>Die Überweisung des gezeichneten Nachrangdarlehensbetrags muss von einem in Deutschland geführten Bankkonto erfolgen. Bei der Überweisung sind der Name des Anlegers und die Darlehensvertragsnummer anzugeben.</p>

Stellen, die Zeichnungen oder auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichtete Willenserklärungen des Publikums entgegennehmen	<p>Zeichnung und Willenserklärungen werden entgegengenommen von der</p> <p style="padding-left: 40px;">Berliner Stadtwerke GmbH Stralauer Straße 32 10179 Berlin</p>
Zeichnungsfrist/ Zeichnungsperiode	<p>Die Zeichnungsperiode beginnt frühestens einen Werktag nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts - auf der Internetseite der Emittentin und im Bundesanzeiger - und endet bei Vollplatzierung (4.700.000 €) oder spätestens 12 Monate nach Billigung des Verkaufsprospekts durch die BaFin.</p>
Vorzeitige Schließung der Zeichnung/ Kürzung der Zeichnung	<p>Der Emittentin steht das Recht zu, die Zeichnung jederzeit ohne Angaben von Gründen vorzeitig zu schließen. Weitere Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen, bestehen nicht.</p> <p>Es gibt keine Möglichkeiten, Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.</p>
Erwerbspreis	<p>Der Erwerbspreis für die Vermögensanlagen entspricht dem von den Anlegern auf der jeweiligen Zeichnungserklärung eingetragenen Nachrangdarlehensbetrag und beträgt mindestens 500 € pro Anleger; höhere Beträge müssen durch 500 ohne Rest teilbar sein; die Maximalhöhe beträgt 5.000 € pro Anleger.</p> <p>Ein Agio (Aufgeld) wird nicht erhoben.</p>
Laufzeit und Kündigungsmöglichkeit	<p>Die Vermögensanlage endet unter Einhaltung der für Vermögensanlagen vorgesehenen Mindestlaufzeit von 24 Monaten für alle Anleger gemäß § 5a VermAnlG am 30.04.2023.</p> <p>Das Recht der ordentlichen Kündigung wird zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen. Das Recht des Darlehensgebers zur außerord-</p>

	<p>dentlichen Kündigung nach § 490 Abs. 1 BGB wird ebenfalls ausgeschlossen. Eine Kündigung durch den Anleger aufgrund einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Emittentin ist ausgeschlossen. § 490 Abs. 1 BGB findet keine Anwendung.</p> <p>Im Übrigen bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Parteien unberührt. Der wichtige Grund ist im Einzelfall zu bestimmen. Teilkündigungen sind nicht zulässig.</p> <p>Im Fall einer zulässigen außerordentlichen Kündigung endet der Zinsanspruch der Anleger mit Wirksamkeit der Kündigung. Die außerdienstliche Kündigung wird wirksam mit Zugang des schriftlichen Kündigungsschreibens bei der Emittentin. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt sofern und soweit bei der Emittentin ausreichend Liquidität vorhanden ist.</p> <p>Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist zu richten an:</p> <p style="padding-left: 40px;">Berliner Stadtwerke GmbH Stralauer Straße 32 10179 Berlin</p> <p>Eine Kündigung per E-Mail ist ausgeschlossen.</p>
<p>Anlegergruppe, auf die die Vermögensanlage abzielt</p>	<p>Das Angebot richtet sich an voll geschäftsfähige, natürliche Personen mit Wohnsitz in Berlin oder dem Berliner Umland wie in Anlage 1 „Postleitzahlen Berlin und Umland“ definiert, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, die Vermögensanlagen aus ihrem Privatvermögen gewähren und die die Absicht haben, einen Teil ihres Vermögens mittelbar und mit einem mittelfristigen Anlagehorizont in die Finanzierung der Errichtung und des Betriebs der Windenergieanlage in Großbeeren zu investieren und bereit sind, die im Kapitel 4 „Wesentliche tatsächliche und rechtliche Risiken im Zusammenhang mit den Vermögensanlagen“ auf Seite 57 dargestellten Risiken zu tragen sowie die Fähigkeit haben, Verluste, die sich aus den Vermögensanlagen ergeben können, zu tragen.</p>

<p>Die Vermögensanlagen</p>	<p>Die Vermögensanlagen unterscheiden sich nach den folgenden Kriterien:</p> <p>Für Anleger, die zum Zeitpunkt der Zeichnung keinen Stromliefervertrag mit der Emittentin unterhalten, beträgt der Zinssatz 1,75% p. a.</p> <p>Für Anleger, die bereits am Tag der Zeichnung einen Stromliefervertrag mit der Emittentin unterhalten, beträgt der Zinssatz 2,25% p. a.</p> <p>Dem Anleger wird rückwirkend die höhere Verzinsung von 2,25% gewährt, wenn er innerhalb von vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrages durch die Emittentin einen Stromliefervertrag mit der Emittentin abgeschlossen hat.</p>
<p>Verzinsung/ Zinsanpassung/ Rückzahlung der Darlehenssumme</p>	<p>Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Zinsberechnungsmethode 30/360. Die Zinsen werden nachträglich zum 30.04. eines jeden Kalenderjahres, erstmals am 30.04.2019, ausbezahlt.</p> <p>Die Darlehenssumme wird ab Wertstellung auf dem Konto der Emittentin verzinst, wobei die Zinshöhe abhängig von der jeweiligen Vermögensanlage ist. Die Verzinsung beträgt 1,75 % p.a. Handelt es sich bei dem Anleger um einen Kunden der Berliner Stadtwerke GmbH, so beträgt die Verzinsung 2,25 % p.a. Als Kunden gelten natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Zeichnung oder spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrages durch die Emittentin einen Stromliefervertrag mit der Berliner Stadtwerke GmbH geschlossen haben, den sie nicht widerrufen.</p> <p>Die Rückzahlung der Nachrangdarlehen einschließlich noch ausstehender Zinsen an die Anleger erfolgt am Ende der Laufzeit am 30.04.2023 in einer Summe.</p> <p>Der Emittentin steht nicht das Recht zu, die vertraglichen Zinsen der Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt anzupassen.</p>
<p>Zeichnung</p>	<p>Der Anleger bietet der Emittentin den Abschluss eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an. Der Nachrangdarlehensver-</p>

	<p>trag kommt durch Angebot und Annahme zustande. Der genaue Zeichnungsprozess wird im Folgenden in dem Kapitel 2.2 „Zustandekommen des Vertrags und Zeichnung der Vermögensanlagen“ auf Seite 23 ausführlich erläutert. Die „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“ sind diesem Verkaufsprospekt in Anlage 4 auf Seite 174 beigefügt.</p>
<p>Kein Mittelverwendungskontrolleur/ kein Treuhänder</p>	<p>Es existieren weder ein Mittelverwendungskontrolleur, eine Mittelverwendungskontrolle noch ein Mittelverwendungskontrollvertrag zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.</p> <p>Es existieren weder ein Treuhänder, ein Treuhandvermögen noch ein Treuhandvertrag zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.</p>

2.2. Zustandekommen des Vertrags und Zeichnung der Vermögensanlagen

2.2.1. Zeichnungserklärung bzw. Abgabe eines Angebots

Der Darlehensvertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande.

2.2.1.1. Online-Abwicklung (Normalfall)

Eine – zunächst unverbindliche – (Zeichnungs-)Absichtserklärung können Anleger im Internet unter www.klimarendite.de vornehmen, indem sie zunächst Ihre persönlichen Daten und anschließend – nach elektronischer Zusendung der Zugangsdaten für ein Online-Konto durch die Emittentin – den gewünschten Zeichnungsbetrag online erfassen. Nach Abschluss des Online-Prozesses wird auf Grundlage der erfassten Daten ein Dokument – „Nachrangdarlehensvertrag/Zeichnungserklärung“ – erstellt, das dem potentiellen Anleger per E-Mail zugeschickt wird. Zudem werden dem Anleger die Darlehensvertragsbedingungen, zwei Vermögensanlagen-Informationenblätter (ein Exemplar für den Anleger zwecks Verbleibs in seinen Unterlagen und ein Exemplar für die Emittentin zwecks Rücksendung) und Fernabsatz-Verbraucherinformationen/Widerrufsbelehrungen per E-Mail zugeschickt. Der Verkaufsprospekt sowie alle vertragsrelevanten Unterlagen können unter www.klimarendite.de eingesehen und heruntergeladen werden.



Bei der Angebotserstellung hilft eine Checkliste, die zusammen mit den relevanten Vertragsunterlagen per E-Mail verschickt wird. Zudem besteht die Möglichkeit, sich bei Fragen oder Problemen bei der Online-Abwicklung unter der Telefonnummer 0800 537 2001 an die Emittentin zu wenden.

Der Anleger gibt sein Angebot erst durch postalische Zusendung des ausgedruckten und unterschriebenen Nachrangdarlehensvertrages/Zeichnungserklärung inklusive des unterschriebenen Vermögensanlagen-Informationsblattes ab (Darlehensangebot).

Das Darlehensangebot ist an folgende Anschrift zu richten:

Berliner Stadtwerke GmbH
Postfach 110611
10836 Berlin

Mit der Übersendung des von ihm unterzeichneten Nachrangdarlehensvertrages/Zeichnungserklärung gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages ab. Der Nachrangdarlehensvertrag kommt nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen (vgl. die in der Anlage 4 dargestellten „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrages“) zustande.

2.2.1.2. Offline-Abwicklung

Sollte ein Anleger über keinen Internet-Anschluss verfügen, stehen ihm zwei Möglichkeiten der Zeichnung zur Verfügung:

- (1) Die Vertragsunterlagen werden dem Anleger kostenlos zugeschickt:

Der Anleger fordert die Vertragsunterlagen unter der Telefonnummer 0800 537 2001 bei der Emittentin an.

- (2) Die Vertragsunterlagen werden im Kundenzentrum der Berliner Wasserbetriebe kostenlos zur Verfügung gestellt:

Der Anleger holt sich die Vertragsunterlagen persönlich im Kundenzentrum der Berliner Wasserbetriebe, Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin, ab.

Der Anleger erhält in beiden Varianten neben den Vertragsunterlagen eine Checkliste, die die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen sicherstellt. Die Vertragsunterlagen sind vom Anleger auszufüllen.



Der Anleger gibt sein Angebot durch postalische Zusendung des unterschriebenen Nachrangdarlehensvertrages/Zeichnungserklärung inklusive des unterschriebenen Vermögensanlagen-Informationsblattes ab (Darlehensangebot).

Das Darlehensangebot ist an folgende Anschrift zu richten:

Berliner Stadtwerke GmbH
Postfach 110611
10836 Berlin

Mit der Übersendung des von ihm unterzeichneten Nachrangdarlehensvertrages/Zeichnungserklärung gibt der Anleger gegenüber der Emittentin ein Angebot auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrages ab. Der Nachrangdarlehensvertrag kommt nach Maßgabe der Nachrangdarlehensbedingungen (vgl. die in der Anlage 4 dargestellten „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrages“) zustande.

2.2.2. Annahme des Angebots

Die Emittentin kann das Angebot annehmen, ist jedoch nicht zur Annahme verpflichtet. Zudem werden nur Angebote angenommen, die vollständig sind. Dafür muss die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf dem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie der sonstigen bereitgestellten Vertragsunterlagen bestätigt worden sein. Die Annahme des Vertrags ist auflösend bedingt, d.h. sie steht unter der Bedingung rechtzeitiger Zahlung des gezeichneten Darlehensbetrags. Bei nicht fristgerechter Zahlung wird der Vertrag hinfällig, siehe dazu Ziffer 2.2.3.

2.2.2.1. Online-Abwicklung

Der Nachrangdarlehensvertrag kommt mit Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin, die per E-Mail verschickt wird, beim Anleger zustande. Diese enthält auch eine Zahlungsaufforderung (mit Zahlungsfrist).

Zudem wird der Nachrangdarlehensvertrag/Zeichnungserklärung des Anlegers von der Emittentin gegengezeichnet, die von beiden Parteien unterzeichnete Vertragsurkunde eingescannt und im Online-Konto für den Anleger bereitgestellt. Eine Rücksendung der unterzeichneten Vertragsurkunde an den Anleger oder eine postalische Annahmeerklärung durch die Emittentin erfolgen nicht.

2.2.2.2. Offline-Abwicklung

Nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrags durch die Emittentin erhält der Anleger eine Kopie des unterzeichneten Nachrangdarlehensvertrags (Annahmeerklärung) nebst Zahlungsaufforderung (mit Zahlungsfrist) per Post. Nach Eingang des Darlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin und Ablauf der Widerrufsfrist erhält der Anleger ein Schreiben per Post, in dem der Empfang des Darlehensbetrags und die Wirksamkeit des Nachrangdarlehensvertrags von der Emittentin bestätigt werden.

2.2.3. Besonderheiten: Auflösend bedingte Annahme, Vertragsbestätigung und erhöhte Verzinsung für Kunden

Die – zuvor beschriebene – Annahme durch die Emittentin ist auflösend bedingt. Die Zahlungsaufforderung ist mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen verbunden. Die Zahlungsfrist endet mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag der elektronischen bzw. – bei Offline-Abwicklung – der postalischen (das Datum des Poststempels ist maßgeblich) Versendung der Annahmeerklärung entspricht. Sollte der Nachrangdarlehensbetrag nicht innerhalb der Frist auf dem Konto der Emittentin eingegangen sein, tritt die auflösende Bedingung ein. Das bedeutet, dass der Vertrag zunächst hinfällig wird. Ein verspäteter Geldeingang wird jedoch als neues Darlehensangebot behandelt. Bei einer unwesentlichen Verspätung des Geldeingangs wird das „neue Darlehensangebot“ von der Emittentin regelmäßig angenommen. Im Fall der Ablehnung dieses Angebots wird der Anleger per E-Mail bzw. – bei Offline-Abwicklung – per Post informiert und das überwiesene Geld auf das Versender-Konto erstattet.

Nach Eingang des Darlehensbetrags und Ablauf der Widerrufsfrist erhält der Anleger eine E-Mail bzw. – bei Offline-Abwicklung – ein Schreiben per Post, in dem der Empfang des Darlehensbetrags und die Wirksamkeit des Nachrangdarlehensvertrags von der Emittentin bestätigt werden.

Bei der Online-Abwicklung werden dem Anleger in seinem Online-Konto die wesentlichen Vertragsunterlagen bereitgestellt; der von der Emittentin unterzeichnete Nachrangdarlehensvertrag wird eingescannt und ebenfalls dort hinterlegt.

2.3. Kosten, Provisionen und weitere von den Anlegern zu erbringende Leistungen

2.3.1. Weitere Kosten für den Anleger

Die Anleger können weitere Kosten zu tragen haben, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind. Dabei sind nicht alle Kosten von der Emittentin beeinflussbar, sondern hängen auch von den Umständen beim Anleger ab. Jeder Anleger sollte daher vor seiner Anlageentscheidung prüfen, welche dieser Zusatzkosten bei ihm anfallen können und dies in seine Investitionsentscheidung mit einbeziehen. Die für den Anleger entstehenden weiteren Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage verbunden sind, lauten:

- Kommunikationskosten bei jeglicher Kommunikation mit der Emittentin, z.B. Telefonkosten und/oder Portokosten;
- Sämtliche Kosten und Gebühren der Bank des Anlegers;
- Beratungskosten, wenn eine persönliche Rechts- oder Steuerberatung in Anspruch genommen wird;
- Kosten, die im Fall einer Übertragung bzw. Vererbung der Vermögensanlagen anfallen;
- Kosten, die der Emittentin im Rahmen einer Zahlung an einen Anleger aufgrund einer falsch angegebenen oder nicht aktualisierten Kontoverbindung entstehen;
- Steuern auf die mit den Vermögensanlagen erzielten Einkünfte aus Kapitalvermögen (vgl. hierzu auch Kapitel 5. „Wesentliche Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen“ auf Seite 65 dieses Verkaufsprospekts);
- Weitere Kosten können im Erbfall entstehen, wenn die Forderungen aus dem Nachrangdarlehensvertrag auf Erben oder Vermächtnisnehmer des Anlegers zu übertragen sind

und diese sich mittels Erbscheins oder sonstiger geeigneter Unterlagen gegenüber der Emittentin zu legitimieren haben.

Darüber hinausgehende, für den Anleger entstehende weitere Kosten, insbesondere solche Kosten, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlagen verbunden sind, existieren nicht.

2.3.2. Weitere Leistungen für den Anleger

Neben der Pflicht zur Einzahlung des gezeichneten Nachrangdarlehensbetrags ist der Erwerber der Vermögensanlage unter keinen Umständen verpflichtet, weitere Leistungen zu erbringen, insbesondere haftet er unter keinen Umständen und es besteht keine Pflicht zur Zahlung von Nachschüssen.

2.3.3. Provisionen

Es werden keine Provisionen geleistet, insbesondere keine Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen. Die Gesamthöhe der geleisteten Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen liegt damit bei 0,00 €.

2.4. Wesentliche Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen

Das folgende Kapitel nennt die wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen. Der Nachrangdarlehensbetrag des Anlegers wird entsprechend der „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“ (siehe Anlage 4 auf Seite 174ff. dieses Verkaufsprospekts) ab Beginn der Wertstellung des Darlehensbetrags auf dem Konto der Emittentin mit 1,75% p.a. bzw. 2,25% p.a. verzinst.

Die wesentlichen Grundlagen der Verzinsung und der Rückzahlung der Vermögensanlagen sind die Folgenden:

Einzahlung der Darlehensvaluta

Die Einzahlung des Nachrangdarlehensbetrags ist wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da die Emittentin erst nach dem Eingang des Kapitals dieses investieren und hieraus die für die Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen notwendigen Kapitalrückflüsse generieren kann. Zudem erwirbt der Anleger erst mit Einzahlung des Darlehensbetrags den Anspruch auf Zins- und Rückzahlung der jeweiligen Vermögensanlage. Wird der Nachrangdarlehensbetrag vom Anleger nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig eingezahlt, besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin nicht über ausreichend Liquidität für eine Zins- und Rückzahlung verfügt.

Verbleib des eingeworbenen qualifizierten Nachrang-Kapitals bei der Emittentin

Der Verbleib des eingeworbenen qualifizierten Nachrang-Kapitals bei der Emittentin ist wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da der Anleger seinen Anspruch auf die weiteren Zinszahlungen aus den Vermögensanlagen verliert, wenn die Vermögensanlage vorzeitig beendet wird. Die Emittentin plant die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen zu den vertraglichen Fälligkeitszeitpunkten. Endet eine Vielzahl der Vermögensanlagen jedoch vorzeitig und werden Zins- und Rückzahlungen zu einem anderen Zeitpunkt als den vertraglichen Zeitpunkten fällig, besteht die Möglichkeit, dass die Emittentin nicht über eine ausreichende Liquidität für die Zins- und Rückzahlung gegenüber den Anlegern verfügt (siehe Kapitel 4.3 „Liquiditätsrisiken“ auf Seite 57 dieses Verkaufsprospekts).

Eintreffen der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin

Darüber hinaus ist das Eintreffen der prognostizierten wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da die Emittentin ihre Umsatzerlöse aus ihrem operativen Geschäft generiert. Umsatzeinbußen aus dem operativen Geschäft können dazu führen, dass die Emittentin zum Fälligkeitstermin ihren Verpflichtungen zur Zins- und Rückzahlung gegenüber den Anlegern mangels ausreichender Liquidität nicht nachkommen kann (siehe Kapitel 4.3 „Liquiditätsrisiken“ auf Seite 57 dieses Verkaufsprospekts).

Nichteintreten der Bedingung des qualifizierten Nachrangs

Das Nichteintreten der Bedingung des qualifizierten Nachrangs bei der Emittentin ist wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da Ansprüche der Anleger auf Rück- und Zinszahlung erst fällig werden, wenn eine finanzielle Krise (z.B. ein Liquiditätsengpass oder eine vorläufige Illiquidität) überwunden ist und die vorrangigen Ansprüche aller anderen Gläubiger vollständig bedient sind (siehe Kapitel 4.7 „Risiko des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt und der fehlenden Besicherung“ auf Seite 59 dieses Verkaufsprospekts).

Rentabilität des Anlageobjekts

Die Rentabilität des Anlageobjekts ist wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da die Emittentin plant, alleine aus den Kapitalrückflüssen aus dem Anlageobjekt die Rück- und Zinszahlung der Vermögensanlagen zu bestreiten. Sind die Kapitalrückflüsse aus dem Anlageobjekt nicht ausreichend, muss die Emittentin die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen aus den Erträgen ihrer übrigen operativen Tätigkeit erbringen (siehe auch Kapitel 4.16 „Risiko mangelnder Kapitalrückflüsse aus dem Anlageobjekt“ auf Seite 63 dieses Verkaufsprospekts).

Änderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sind wesentliche Grundlagen der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da die Emittentin diese ihren Prognosen zur wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde legt. Eine Änderungen dieser Rahmenbedingungen kann zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage der Emittentin und damit dazu führen, dass die Emittentin mangels ausreichender Liquidität nicht zur Rück- und Zinszahlung der Vermögensanlagen fähig ist (siehe auch Kapitel 4.3 „Liquiditätsrisiken“ auf Seite 57 dieses Verkaufsprospekts sowie Kapitel 4.17 „Risiko der Änderung rechtlicher oder steuerlicher Rahmenbedingungen“ auf Seite 63 dieses Verkaufsprospekts).

Beibehaltung der Ertragslage und der Kostenstruktur

Die Beibehaltung der Ertragslage und der Kostenstruktur der Emittentin ist wesentliche Grundlage der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da eine Verschlechterung der Er-

tragslage oder eine Erhöhung der Kostenstruktur dazu führen können, dass die Emittentin mangels ausreichender Liquidität nicht zur Rück- und Zinszahlung der Vermögensanlagen fähig ist (siehe Kapitel 4.3 „Liquiditätsrisiken“ auf Seite 57 dieses Verkaufsprospekts). Die Verbesserung der Ertragslage und/oder eine Reduzierung der Kostenstruktur führen nicht zu einer Erhöhung der Zins- und Rückzahlungen der Vermögensanlagen, sondern können lediglich dazu führen, dass die Liquidität der Emittentin erhöht wird.

Bestand und Ausbau der mit den Endkunden geschlossenen Versorgungsverträge sowie Konzessionen zur kommunalen Energieversorgung

Bestand und Ausbau der mit den Endkunden geschlossenen Versorgungsverträge sowie die Konzessionen zur kommunalen Energieversorgung sind wesentliche Grundlagen der Verzinsung und Rückzahlung der Vermögensanlagen, da davon die Ertragslage und die Geschäftstätigkeit der Emittentin abhängt und sie daraus ihre wesentlichen Einnahmequellen generiert. Fallen diese Haupteinnahmequellen weg oder sinken diese erheblich, hat dies negative Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin. Die Emittentin kann nicht mehr in der Lage sein, die Rück- und Zinszahlung der Vermögensanlagen zu leisten (siehe Kapitel 4.3 „Liquiditätsrisiken“ auf Seite 57 dieses Verkaufsprospekts).

Sicherstellung der Liquidität der Emittentin/Exit-Szenario

Sollte absehbar sein, dass die Emittentin ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen mangels ausreichender Liquidität nicht nachkommen kann, ist vorgesehen, die Zins- und Rückzahlung an den Anleger durch die Aufnahme eines bankenfinanzierten Darlehens, eines Darlehens der Gesellschafterin, einer Kapitalerhöhung durch die Gesellschafterin, der Ausgabe weiterer Vermögensanlagen oder durch anderweitige Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital oder einer Kombination der vorgenannten Maßnahmen sicherzustellen. Welche dieser Maßnahmen oder Kombination dieser Maßnahmen die Emittentin ergreift, hängt von den Marktkonditionen einer Fremdfinanzierung und/oder dem Willen der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Kapital zur Verfügung zu stellen und/oder dem Willen und der Fähigkeit der Emittentin, auf andere Weise Eigen- oder Fremdkapital aufzunehmen, ab.

Fazit

Treten eine oder mehrere der vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen der Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen nicht ein, kann dies dazu führen, dass die Emittentin mangels Liquidität ihren Verpflichtungen aus den Vermögensanlagen zum Fälligkeitszeitpunkt nicht nachkommen kann. Dies hätte zur Folge, dass die Bedingung des qualifizierten Nachrangs eintritt und die Verzinsung sowie die Rückzahlung der Vermögensanlagen nicht oder nur teilweise und/oder zeitlich verspätet erfolgt.

Werden die vorstehenden wesentlichen Grundlagen und Bedingungen eingehalten, wird die Emittentin in der Lage sein, die Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger zu leisten.

3.

*ANGABEN ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN
DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND
ERTRAGSLAGE SOWIE DER GE-
SCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTEN-
TIN AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS-
UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖ-
GENS-ANLAGEN*

(§ 13a VermVerkProspV)

3. ANGABEN ÜBER DIE AUSWIRKUNGEN DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE SOWIE DER GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN AUF DIE FÄHIGKEIT ZUR ZINS- UND RÜCKZAHLUNG DER VERMÖGENSANLAGEN

Im Folgenden werden die Angaben über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der Emittentin auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen dargestellt. Dabei legt die Emittentin eine objektive und realistische Betrachtungsweise für die Prognose der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zugrunde. Die prognostizierte Entwicklung der Emittentin für die Geschäftsjahre 2017 bis 2023 wird dargestellt. Bei dieser Prognose wurde unterstellt, dass das planmäßige Emissionsvolumen in Höhe von 4,7 Mio. € vollständig platziert und von den Anlegern fristgerecht einbezahlt wird.

Geschäftsmodell der Emittentin

Die Emittentin ist im Bereich der Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme auf Basis Erneuerbarer Energien sowie der Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen tätig. Hierzu investiert sie in den Aufbau dezentraler Erzeugungskapazitäten für erneuerbaren Strom. Als integrierter Energiedienstleister entwickelt die Emittentin vorhandene landeseigene Aktivitäten weiter und wirkt mit bei der Umsetzung der energetischen Modernisierung des öffentlichen Sektors („Intracting“).

Geschäftsverlauf 2017 (Prognose)

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Geschäftsbereiche Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme auf Basis Erneuerbarer Energien sowie der Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen vorangetrieben. Zusätzlich wurden umfangreiche Vertriebs- und Marketingprozesse umgesetzt. Im September des Jahres 2017 wurde die erste große Image- und Produktkampagne durchgeführt, die eine hohe Aufmerksamkeit und Interesse an der Emittentin

erzielt hat. Während der gesamten Kampagne sind On- und Offline-Inhalte schlüssig aufeinander abgestimmt worden.

Im Geschäftsfeld Energieerzeugung - Windenergieanlagen wurde die Projektentwicklung für die selbstentwickelten Standorte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ fortgeführt. Im Entwicklungsgebiet „Teltow II“ stagniert der Entwicklungsfortschritt durch den Erlass eines Bebauungsplanentwurfes mit Veränderungssperre der Gemeinde Stahnsdorf, der für 4 von 5 geplante Standorte gilt. Der fünfte Standort in der Gemeinde Großbeeren ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen und die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im Dezember 2016 erteilt. Im August 2017 wurde die Firma Vestas mit einem Generalunternehmervertrag zur Lieferung, Montage und Inbetriebnahme einer Windenergieanlage mit 3,45 MW beauftragt. Die Inbetriebnahme ist für das II. Quartal 2018 vorgesehen. Im Entwicklungsgebiet Albertshof, Landkreis Barnim bestehen Flächenpachtverträge sowohl mit der Berliner Stadtgüter GmbH als auch mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die so gesicherten Flächen grenzen direkt aneinander. Für diesen Standort wurden im Juni und Juli 2017 die Genehmigungen nach BImSchG für insgesamt 10 Windenergieanlagen beantragt. Aufgrund des zusätzlichen Zeitbedarfs für das Ausschreibungsverfahren nach dem EEG 2017 wird die Inbetriebnahme zum Beginn des Jahres 2020 erwartet.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Mai 2017 wurden 99,9 % der Gesellschaftsanteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG erworben. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt ein Windrad mit 2,4 MW, das im Dezember 2016 in Betrieb genommen wurde. Die verbleibenden 0,1 % der Gesellschaftsanteile werden von der BWB Rekom Verwaltungs GmbH treuhänderisch für die Berliner Stadtwerke GmbH gehalten.

Im Geschäftsfeld Energievertrieb-Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2017 weitere Großprojekte realisiert. Es konnten mehrere Projekte, die bereits 2016 in Kooperation mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften initiiert und gebaut wurden, nunmehr in Betrieb genommen werden. Es handelt sich hierbei um Photovoltaikanlagen mit insgesamt 1.250 kWp installierter Leistung. Im Jahr 2017 wurden bisher Anlagen mit einer Kapazität von insgesamt 170 kWp neu errichtet.

Die Emittentin hat als Konsortialführer in einer ARGE den Auftrag für den Bau, den Betrieb und die Verpachtung von Photovoltaikanlagen auf von der Berliner Immobilien-Management GmbH

verwalteten Liegenschaften des Landes Berlin weiter vorangetrieben, aber noch nicht wie geplant abgeschlossen. Der Bau von ‚Los 3‘ (443 kWp) und ‚Los 4‘ (914 kWp) wurde 2017 abgeschlossen und die Anlagen in Betrieb genommen. Die Arbeiten für ‚Los 6‘ und ‚Los 7‘ wurden planmäßig im Jahre 2017 begonnen und in beiden Losen zusammen 2.306 kWp errichtet.

Im Geschäftsfeld Dienstleistungen konnten Beratungsleistungen erbracht werden, die zu einem Umsatz von 27 T€ führen werden. Darüber hinaus gab es Gespräche und Konzeptentwicklungen mit verschiedenen Institutionen, die aber noch zu keinem konkreten Geschäftsabschluss geführt haben.

Vermögenslage im Geschäftsjahr 2017 (Prognose)

Die Bilanzsumme wird sich im Geschäftsjahr 2017 um 27.885 T€ auf 46.725 T€ erhöhen. Das Anlagevermögen erhöht sich um ca. 7.123 T€ und beträgt damit 52,6% am Gesamtvermögen. Die Veränderung des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der Finanzanlagen für Windparkprojekte (+1.480 T€) und der Anteile an der ARGE BSW-Berolina (+691 T€), sowie aus Photovoltaikprojekten (+877 T€) und Ausleihungen an die ARGE BSW-Berolina (+3.850 T€).

Das Umlaufvermögen wird 22.107 T€ betragen. Es wird sich im Wesentlichen aufgrund des Zugangs von liquiden Mitteln aus der Zuzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage und die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhen.

Das Eigenkapital wird 27.045 T€ betragen und sich durch die Einzahlung der Gesellschafterin in das Eigenkapital in Höhe von 23.278 T€, welche in die Kapitalrücklage eingestellt wurde, sowie den Jahresfehlbetrag verändert haben.

Die Verbindlichkeiten werden sich im Wesentlichen aufgrund der Inanspruchnahme von langfristigen Finanzmitteln zum Erwerb der Anteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, der Finanzierung der Investitionen eines Tochterunternehmens, der Finanzierung zur Errichtung einer Windenergieanlage, der Verbindlichkeiten aus Bau- und Planungsleistungen sowie der erhaltenen Anzahlungen auf rd. 19,5 Mio. € erhöhen.

Die wirtschaftliche Lage der Emittentin und somit der Jahresfehlbetrag werden im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen durch die kontinuierliche Entwicklung des Energievertriebes und der ersten großen Marketingkampagne, den Erwerb der Windenergie Management GmbH & Co. Lade-

burg KG, die Finanzierung der Baumaßnahmen der ARGE BSW-Berolina, des Aufbaus von Kapazitäten im Geschäftsfeld Photovoltaik, der Weiterentwicklung der Windparkprojekte und der Umsetzung der neuen Unternehmensstruktur geprägt sein.

Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Bilanzstruktur der Emittentin zum 31.12.2017:

Bilanzstruktur (Prognose)	31.12.2017	
	T€	%
Anlagevermögen	24.561	52,6
I. Sachanlagen	4.633	9,9
II. Finanzanlagen	19.928	42,7
Umlaufvermögen	22.107	47,3
I. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	632	1,3
II. Kassenbestand und Bankguthaben	21.475	46,0
Rechnungsabgrenzungsposten	57	0,1
Aktiva	46.725	100,0
Eigenkapital	27.045	57,9
I. Gezeichnetes Kapital	25	0,1
II. Kapitalrücklagen	33.853	72,5
III. Verlustvortrag	-2.497	-5,4
IV. Jahresfehlbetrag / -überschuss	-4.337	-9,2
Rückstellungen	188	0,4
Verbindlichkeiten	19.492	41,7
Passiva	46.725	100,0

Finanzlage im Geschäftsjahr 2017 (Prognose)

Die Eigenkapitalquote der Berliner Stadtwerke GmbH wird 57,9% betragen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zuzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage der Berliner Stadtwerke GmbH in Höhe von 23.278 T€. Weitere Gründe sind der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3.989 T€ sowie der Anstieg der Sonstigen Verbindlichkeiten um 254 T€. Der Jahresfehlbetrag 2016 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Verbindlichkeiten enthalten ein Darlehen der Nord/LB in Höhe von 7.500 T€ zum Erwerb der Anteile an der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH, ein Darlehen von 1.378 T€ der Investitionsbank des Landes Brandenburg zum Erwerb der Anteile an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, ein Darlehen von der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 750 T€ zum

Erwerb der Anteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG sowie ein weiteres Darlehen in Höhe von 4.300 T€ zur Finanzierung der Investitionen einer Tochtergesellschaft im Bereich Photovoltaik.

Das Nachrangdarlehen in Höhe von 4.700 T€ wird unter den Sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft geführt. Die von der Emittentin beschlossene prognostizierte Kapitalstruktur weist dabei das Emissionsvolumen bereits für das Ende des Geschäftsjahres 2017 aus. Mit dem tatsächlichen Eintreffen des Emissionsvolumens ist zu Beginn des Jahres 2018 zu rechnen. Dies hat nur marginale Folgen für die prognostizierte Entwicklung der Kapitalstruktur.

Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Kapitalstruktur der Emittentin zum 31.12.2017 auf:

Kapitalstruktur (Prognose)	31.12.2017	
	T€	%
Stammkapital	25	0,1
Kapitalrücklage	33.853	72,5
Bilanzverlust	-6.833	-14,6
Eigenkapital	27.045	57,9
Rückstellungen	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.327	20,0
Langfristiges Fremdkapital (> 5 Jahre)	9.327	20,0
Rückstellungen	188	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.512	9,7
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	442	0,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	460	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschafterin	51	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	4.700	10,1
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital (< 5 Jahre)	10.353	22,1
Fremdkapital insgesamt	19.680	42,1
Passiva	46.725	100,0

Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Kapitalflussrechnung der Emittentin vom 01.01. – 31.12.2017:

Kapitalstruktur (Prognose)	31.12.2017	
	T€	%
Stammkapital	25	0,1
Kapitalrücklage	33.853	72,5
Bilanzverlust	-6.833	-14,6
Eigenkapital	27.045	57,9
Rückstellungen	0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.327	20,0
Langfristiges Fremdkapital (> 5 Jahre)	9.327	20,0
Rückstellungen	188	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.512	9,7
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	442	0,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	460	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschafterin	51	0,1
Sonstige Verbindlichkeiten	4.700	10,1
Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital (< 5 Jahre)	10.353	22,1
Fremdkapital insgesamt	19.680	42,1
Passiva	46.725	100,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird sich trotz deutlich gestiegener Einnahmen aus Stromverkauf im Wesentlichen durch die Ausgaben für den Materialaufwand (EEG-Umlage, Netzentgelte, Konzessionsabgabe), bezogene Leistungen im Bereich Kundenabrechnung, Call Center und Portfoliomanagement und den Ausgaben für Dienstleister und für Beratungskosten, Personalkosten sowie Werbekosten reduzieren.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit enthält Ausgaben für die Beteiligung an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, der ARGE BSW-Berolina sowie für weitere PV-Anlagen für die Mieterstromprojekte und für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des eigenentwickelten Windparks „Albertshof“.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen den Mittelzufluss der Gesellschafterin zur Eigenkapitalausstattung in Höhe von 23.278 T€ sowie den Mittelzufluss aus Bankdarlehen in Höhe von 4.600 T€ und Nachrangdarlehen in Höhe von 4.700 T€. Gegenläufig gab es einen Mittelabfluss für die Tilgung von Darlehen in Höhe von 611 T€.

Die Berliner Stadtwerke GmbH wird zum Ende des Geschäftsjahres 2017 liquide Mittel in Höhe von 21.475 T€ haben und damit über ausreichend liquide Mittel verfügen, um den kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Ertragslage im Geschäftsjahr 2017 (Prognose)

Die Umsatzerlöse setzen sich aus der Stromerzeugung und dem Energievertrieb in Höhe von 2.314 T€ und für Dienstleistungen in Höhe von 138 T€ zusammen. Sie werden aufgrund des Wachstums der Kundenzahlen gestiegen sein. Die aktivierten Eigenleistungen wurden für vorbereitende Planungsleistungen für Photovoltaikprojekte in Höhe von 6 T€ und Windenergieprojekte in Höhe von 22 T€ erbracht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten eine einmalige Auflösung von Rückstellungen (49 T€).

Der Materialaufwand enthält Kosten für Strombeschaffung, Netzentgelte und EEG-Umlage in Höhe von 1.854 T€ sowie bezogene Dienstleistungen in Höhe von 307 T€ für Kundenabrechnungen, Bilanzkreismanagement und das Call Center.

Der Personalaufwand wird sich aufgrund der Einstellung von neun Mitarbeitern erhöhen.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7 T€ auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie 92 T€ auf PV-Anlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern werden sich um insgesamt 2.816 T€ auf 3.563 T€ erhöhen. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieten und Pachten (+ 64 T€), höheren Personal- und Sachkostenumlagen (+ 205 T€), höheren Fremdleistungen (+ 623 T€), höheren Werbekosten (+ 1.487 T€) und den höheren übrigen Aufwendungen (+ 235 T€).

Die Erträge aus Beteiligungen bestehen aus den Gewinnansprüchen aus der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG in Höhe von 252 T€, der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG in Höhe von 62 T€ und gegenläufigen Aufwendungen in Höhe von 44 T€ für die ARGE BSW-Berolina.

Das negative Finanzergebnis in Höhe von -327 T€ ist im Wesentlichen auf die Avalprovisionen für Bürgschaften in Höhe von 132 T€ und die Zinsaufwendungen für Finanzierungen in Höhe von 238 T€ zurückzuführen.

Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr ein um 2.964 T€ auf -4.337 T€ verringertes Jahresergebnis.

Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Gewinn- und Verlustrechnung der Emittentin vom 01.01. – 31.12.2017:

Gewinn- und Verlustrechnung (Prognose)	01.01. - 31.12.2017	
	T€	%
Umsatzerlöse	2.452	97,0
Andere aktivierte Eigenleistungen	28	1,1
Sonstige betriebliche Erträge	49	1,9
Gesamtleistung	2.529	100,0
Materialaufwand	-2.160	-85,4
Personalaufwand	-988	-39,1
Abschreibungen	-98	-3,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Steuern	-3.563	-140,9
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	-4.280	-169,2
Beteiligungsergebnis	270	10,7
Finanzergebnis	-327	-12,9
Jahresfehlbetrag	-4.337	-171,5

Planung

Geschäftsaussichten der Emittentin

Die Emittentin sieht ihre Geschäftsaussichten bis 2023 als breit aufgestelltes Versorgungsunternehmen äußerst stabil. Der Fokus auf der Projektentwicklung der Emittentin wird zu einer dynamischen Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren führen. Die Beteiligungserträge aus bestehenden Investitionen stabilisieren diesen Prozess.

Gleichwohl hat das im EEG 2017 verankerte Ausschreibungsverfahren des EEG-Entgelts für Windenergieanlagen an Land zu einer unsichereren Kalkulation der Wirtschaftlichkeit von Windprojekten und zu Unsicherheit bezgl. des Inbetriebnahmezeitpunktes einer Anlage geführt. Die in den drei Ausschreibungsverfahren in 2017 bezuschlagten EEG-Entgelte liegen für Anlagen in Brandenburg bei ca. 5,43Ct/kWh und damit deutlich unter dem bis Ende 2016 zugewiesenen

EEG-Entgelt von ca. 7,49 Ct/kWh. Die niedrigen Ausschreibungsergebnisse sind vor allem durch Sonderregelungen für Bürgerenergiegesellschaften entstanden. Die Bundesnetzagentur hat daraufhin im November 2017 den Höchstwert für 2018 auf 6,30 Ct/kWh festgelegt, um eine rentable Errichtung von Anlagen zu ermöglichen.

Um die Entwicklung der niedrigeren EEG-Entgelte des Jahres 2018 auch auf Folgejahre einzukalkulieren, hat die Emittentin ihre Prognosen zu den Erträgen aus zukünftigen Windenergieprojekten gesenkt.

Im Bereich Photovoltaik gilt das Prinzip der Ausschreibung des EEG-Entgelts ebenfalls, allerdings nur für Anlagen über eine Leistung von 750 kW, so dass die Photovoltaik-Mieterstromprojekte hiervon im Regelfall nicht betroffen sind. Für Photovoltaik-Anlagen bis zu 100 kW, die ab 2018 in Betrieb genommen und im Mieterstrommodell betrieben werden, kann nach dem EEG 2017 ein Mieterstromzuschlag gewährt werden. Dieser Zuschlag wird die Wirtschaftlichkeit der Mieterstromprojekte leicht verbessern.

Die neue Unternehmensstruktur wird zu einer Verlagerung der Geschäftsfelder Photovoltaik in den Projektformen Mieterstrom oder Pachtmodell, den Contracting Aktivitäten im Bereich Blockheizkraftwerke sowie dem Energievertrieb in die Tochtergesellschaften führen. Aufgrund der geplanten Ergebnisabführungsverträge mit den beiden neuen Tochtergesellschaften, werden deren Jahresergebnisse künftig direkt bei der Berliner Stadtwerke GmbH ausgewiesen.

Um die Investitionsmöglichkeiten der Tochtergesellschaften realisieren zu können, ist von der Gesellschaft beabsichtigt, weiterhin Fremdkapital in Form von Bankdarlehen aufzunehmen. Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen können daher auch in den nächsten ein bis zwei Jahren die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Für den Standort Großbeeren als Teil des Windparks „Westlicher Teltow II“ sind im Jahr 2018 insgesamt Investitionen in Höhe von 3.650 T€ für eine Windenergieanlage geplant (hierfür in 2017 bereits 1.050 T€). Die Zwischenfinanzierung der Gesamtinvestition für den Standort Großbeeren in Höhe von 4.700 T€ soll in 2018 durch die Emission von Vermögensanlagen in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt vollständig abgelöst werden. Neben den eigenentwickelten Windparkprojekten werden Akquisitionen von bereits fertiggestellten Windparks angestrebt.

Die bestehenden Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften in Berlin werden ausgebaut und erweitert. Dies kann zu einer signifikanten Anzahl von Projekten in den Bereichen Photovoltaik und Blockheizkraftwerke führen, die gemäß der neuen Unternehmensstruktur dann ab 2018 in den neuen Tochtergesellschaften umgesetzt werden. Das Mieterstromkonzept ist dabei ein wesentlicher Baustein, da somit für einen Teil der Stromlieferungen die Netznutzungsentgelte vermieden werden. Gleichzeitig bleiben die Stromgestehungskosten durch das Modell mittelfristig stabil.

Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und der Geschäftsaussichten der Emittentin auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen

Für die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung zum Fälligkeitszeitpunkt ist die ausreichende Liquidität der Emittentin maßgeblich. Die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung getroffene Risikoanalyse gibt der Emittentin keinen Anlass dazu, davon auszugehen, dass sie zum Fälligkeitszeitpunkt ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung aus den Vermögensanlagen nicht nachkommen wird.

Die unten stehenden prognostizierten Angaben der Emittentin zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage umfassen die Daten der Jahre 2017 bis einschließlich 2023. Hintergrund für die Auf-führung der Prognosen bis zum Jahr 2023 ist, dass die Laufzeit der Vermögensanlagen am 30.04.2023 endet und dann die Rückzahlung der Vermögensanlagen an die Anleger erfolgt.

Eigenkapitalstruktur der Emittentin

Die Emittentin plant, das gesamte Emissionsvolumen in Höhe von 4,7 Mio. € durch die Vermögensanlagen einzuwerben und für das in Kapitel 10.3 auf Seite 95 dieses Verkaufsprospekts beschriebene Anlageobjekt zu nutzen. Sollte das geplante Emissionsvolumen nicht eingeworben werden, hätte dies keine Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung, da sie die Investition in die Windenergieanlage aus dem Eigenkapital bestreiten kann.

Der Geschäftsverlauf der Emittentin ist wesentlich durch die Eigenkapitalausstattung durch das Land Berlin geprägt. Auf dieser Basis werden umfangreiche Maßnahmen für Investitionen in erneuerbare Energien sowie zur Kundengewinnung ergriffen. Die Emittentin geht davon aus, dass dies mittel- und langfristig die Ertragskraft der Emittentin stärken und zur Verbesserung der Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen beitragen wird.

Die Eigenkapitalstruktur der Emittentin wird bis zum Jahre 2023 äußerst stabil sein. Die Eigenkapitalstruktur ist maßgeblich durch das Land Berlin als einzigem Gesellschafter der Berliner Wasserbetriebe, welche wiederum einzige Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist, geprägt. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seiner Sitzung am 01.03.2017 auf Vorschlag des Senats zugestimmt, Mittel in Höhe von bis zu insgesamt 100 Mio. € für Eigenkapitalzuführungen über die Berliner Wasserbetriebe an die Emittentin bereitzustellen. Hierzu haben sich das Land Berlin und die Berliner Wasserbetriebe (Gesellschafterin der Emittentin) mit Vereinbarungen vom 28.06.2017 und 24.07.2017 geeinigt, die Emittentin bis zum Jahre 2023 mit bis zu insgesamt 100 Mio. € auszustatten.

Die für das Jahr 2017 vorgesehene Tranche in Höhe von ca. 23,3 Mio. € ist bereits an die Emittentin ausgezahlt worden. Selbst eine verminderte Liquidität aus laufenden Einnahmen der Emittentin hat keine negativen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung, da die Zins- und Rückzahlung zum Zeitpunkt der Fälligkeit durch die Eigenkapitalstruktur sichergestellt ist.

Kapitalflüsse der Emittentin

Maßgeblich für die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen sind die Kapitalflüsse der Emittentin. Diese werden anhand der Kapitalflussrechnung für den Planungszeitraum 2017 bis 2023 dargestellt. Die Betrachtung des Kapitalflusses erfolgt nach den Teilbereichen laufende Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit. Gemäß der oben genannten Planung ist die Rückzahlung der Vermögensanlagen aus dem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der Berliner Stadtwerke GmbH zum Rückzahlungszeitpunkt (30.04.2023) möglich. Aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit der Berliner Stadtwerke GmbH und den damit verbundenen Auszahlungen ist der Kapitalfluss aus der Investitionstätigkeit bis zum Jahr 2023 negativ. Dies entspricht dem Geschäftsmodell der Emittentin, welches als wesentlichen Bestandteil umfangreiche Investitionen in Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien vorsieht.

Die Emittentin wird gemäß der Planung voraussichtlich im Jahr 2023 erstmalig ein positives Ergebnis erzielen. Die bis dahin anfallenden Verluste werden durch das Eigenkapital der Emittentin gedeckt. Infolge der Investitionstätigkeit und der Maßnahmen zur Kundengewinnung ist im Planungszeitraum bis 2023 ein Anstieg der Umsatzerlöse vorgesehen, der zur Verbesserung des

Kapitalflusses aus der laufenden Geschäftstätigkeit beitragen wird und damit die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen stärkt.

Änderung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen

Für die Dauer der Vermögensanlagen erwartet die Emittentin keine einschneidenden Änderungen rechtlicher und steuerlicher Art. Die rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung führen dazu, dass die Erzeugung und Vermarktung von Strom aus erneuerbaren Energien künftig zunehmen wird. Der Anteil von aus erneuerbaren Energien erzeugten Stroms steigt am Markt stetig an. Auch für die Jahre 2023 geht die Emittentin davon aus, dass die Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland sowie der Europäische Union Erneuerbare Energien-Anlagen regulatorisch fördern wird und die Nachfrage nach Strom aus erneuerbaren Energien steigen wird. Rechtliche und steuerliche Änderungen werden keinen so maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin haben, dass die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung gefährdet werden könnte.

Marktaussichten und Entwicklung der Strompreise

Die Geschäftsaussichten sind unter anderem von der Entwicklung der Strompreise abhängig. Der Strompreis, somit auch der Preis für aus erneuerbaren Energien erzeugten Strom, bildet sich im Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage und unterliegt den Schwankungen des Marktes. Der Strompreis wird auf den Märkten durch weitere Einflussfaktoren wie Niederschlag, Wind, Sonneneinstrahlung, Bewölkung und Temperaturschwankungen beeinflusst. Der wirtschaftliche Erfolg der Emittentin hängt damit maßgeblich von der Entwicklung der Strompreise ab. Steigende Strompreise sorgen für eine bessere Wirtschaftlichkeit. Sinkende Strompreise können dazu führen, dass die Erträge der Emittentin geringer ausfallen oder ganz entfallen. Die Emittentin geht davon aus, dass die Strompreise in den kommenden Jahren steigen werden. Im Falle von steigenden Strompreisen ist in den Auswirkungen damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach erneuerbaren Energien sowie die Nachfrage nach Energiedienstleistungen im Rahmen von Contracting-Verträgen steigen werden.

Die Geschäftsaussichten der Emittentin sind ferner standortspezifisch vom Betrieb der Energieerzeugungsanlagen abhängig, die im Rahmen von Mieterstrom- oder Pachtmodellen betrieben werden. Der Ausfall einzelner Anlagen oder die zu geringe Kundengewinnung im Objekt bei Mieterstrommodellen beeinträchtigen die Geschäftsaussichten der Emittentin und können dazu

führen, dass die Erträge geringer ausfallen als angenommen. Aufgrund der Tatsache, dass prognosegemäß in eine Vielzahl von Verträgen und Standorten und in diesem Zusammenhang in eine Vielzahl von Energieerzeugungsanlagen investiert wird, geht die Emittentin aufgrund der damit verbundenen Risikoallokation davon aus, dass standortspezifische Geschäftsaussichten keine nachteiligen Auswirkungen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung haben werden.

Exit-Szenario

Die angebotenen Vermögensanlagen haben eine Laufzeit bis zum 31.04.2023. Eine vorzeitige Kündigung ist nur im außerordentlichen Fall möglich. Eine Zinsanpassung ist nicht möglich. Für den Fall, dass sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Geschäftsaussichten der Gestalt ändern, dass die Emittentin nicht aus ihrem Eigenkapital zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen fähig sein sollte, ist vorgesehen, dass sie Fremd- oder Eigenkapital zur Zins- und Rückzahlung aufnimmt. Dies kann durch die Aufnahme eines bankenfinanzierten Darlehens, eines Darlehens der Gesellschafterin, einer Kapitalerhöhung durch die Gesellschafterin, der Ausgabe weiterer Vermögensanlagen oder durch anderweitige Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital oder eine Kombination der vorgenannten Maßnahmen sichergestellt werden. Welche dieser Maßnahmen oder Kombination dieser Maßnahmen die Emittentin ergreift, hängt von den Marktkonditionen einer Fremdfinanzierung und/oder dem Willen der Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, Kapital zur Verfügung zu stellen und/oder dem Willen und der Fähigkeit der Emittentin, auf andere Weise Eigen- oder Fremdkapital aufzunehmen, ab.

Zusammenfassung

Negative Abweichungen in den Planzahlen der Emittentin haben dann eine Auswirkung auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen, wenn die Liquiditätslage der Emittentin zu den Fälligkeitszeitpunkten der Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen so stark beeinträchtigt wird, dass die Liquidität der Emittentin nicht ausreicht, um die fälligen Zins- und Rückzahlungen der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern zu bedienen. In diesem Fall tritt die Bedingung des qualifizierten Nachrangs ein, wonach die Zins- und Rückzahlungen der Vermögensanlagen nicht fällig werden sondern erst geleistet werden, wenn die Emittentin wieder über ausreichend Liquidität verfügt. Die Geschäftsleitung der Emittentin ist verpflichtet, die Liquidität der Emittentin ständig sicherzustellen. Ausweislich der nachfolgenden Planzahlen wird

die Emittentin zum Fälligkeitszeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügen, um ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen in vollem Umfang nachzukommen.

Die prognostizierte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wird keine Auswirkungen auf deren Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen haben. Ausweislich der in der Prognose zur voraussichtlichen Vermögenslage der Emittentin dargestellten Liquidität (siehe „Voraussichtliche Vermögenslage der Berliner Stadtwerke GmbH bis 31.12.2023“ auf Seite 48 dieses Verkaufsprospekts) wird die Emittentin zum Fälligkeitszeitpunkt der jährlichen Zinszahlungen (jeweils zum 31.04. eines Jahres, beginnend am 31.04.2019) sowie der Rückzahlung des Darlehensbetrags über ausreichend Kapital und einen positiven Kassenbestand verfügen.

Ergebnis

Treten die von der Emittentin erwarteten und in den nachstehenden Prognosen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin dargestellten Geschäftsaussichten ein, wird sie fähig sein, die jährliche Verzinsung der Vermögensanlagen und die Rückzahlung der Vermögensanlagen zum Laufzeitende leisten zu können.

Hinweis

Die nachfolgenden Planzahlen und Prognoserechnungen wurden nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften auf Basis von Daten des internen Rechnungswesens aufgestellt und sind ungeprüft.

Diese Zukunftsprognosen beruhen auf den Erwartungen und Annahmen der Geschäftsleitung zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über gewisse Ereignisse und Handlungen und sind daher mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist es möglich, dass die Prognoserechnungen von der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage abweichen.

Die Vermögensplanung wird in Form einer Plan-Bilanz (Seite 48 dieses Prospekts) abgebildet und zeigt die prognostizierte Entwicklung des Eigen- und des Fremdkapitals (Passiva) der Emittentin unter besonderer Berücksichtigung der Kapitalmarktemission sowie die hieraus abgeleitete Vermögenslage (Aktiva). Die Entwicklung der Ertragslage wird in Form einer Plan-Gewinn-

und Verlustrechnung (Seite 53 dieses Prospekts) abgebildet. Die geplante Finanzlage (Plan-Liquiditätsentwicklung) der Emittentin wird im Rahmen einer Kapitalflussrechnung (Seite 51 dieses Prospekts) dargestellt.

Voraussichtliche Vermögenslage der Berliner Stadtwerke GmbH bis 31.12.2023 (Prognose)

PLAN-Bilanzen 2017 – 2023 der Berliner Stadtwerke GmbH (PROGNOSE)

Bilanz (Planung)	[T€]	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Aktiva								
A. Anlagevermögen		24.561	44.198	68.505	97.186	123.517	140.117	155.536
I. Sachanlagen		4.633	7.248	4.377	4.146	3.912	3.675	3.432
II. Finanzanlagen		19.928	36.950	64.129	93.040	119.605	136.442	152.104
B. Umlaufvermögen		22.107	2.975	2.262	3.034	3.355	3.799	5.691
I. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände		632	1.307	1.262	2.034	2.355	2.799	4.691
II. Kassenbestand und Bankguthaben		21.475	1.668	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
C. Rechnungsabgrenzungsposten		57	57	57	57	57	57	57
Summe Aktiva		46.725	47.229	70.824	100.276	126.928	143.972	161.284
Passiva								
A. Eigenkapital		27.045	19.280	34.964	54.365	72.292	72.828	74.738
I. Gezeichnetes Kapital		25	25	25	25	25	25	25
II. Kapitalrücklage		33.853	33.853	56.470	81.898	103.248	104.498	104.920
III. Verlustvortrag		-2.497	-6.833	-14.598	-21.531	-27.557	-30.981	-31.696
IV. Jahresfehlbetrag / -überschuss		-4.337	-7.764	-6.933	-6.026	-3.424	-714	1.488
B. Rückstellungen		188	188	188	188	188	188	188
C. Verbindlichkeiten		19.492	27.760	35.672	45.723	54.449	70.956	86.358
- davon aus Nachrangdarlehen		4.700	4.700	4.700	4.700	4.700	3.525	3.525
Summe Passiva		46.725	47.229	70.824	100.276	126.928	143.972	161.284

Aktiva

Auf der Aktivseite der Planbilanz wird zum einen das langfristig dem Geschäftszweck dienende Anlagevermögen und zum anderen das Umlaufvermögen dargestellt. Beim Anlagevermögen handelt es sich um die Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattung, Photovoltaik (PV)-Projekte, die im Mieterstrom- oder Pachtmodell betrieben werden, sowie Finanzbeteiligungen an Windenergiegesellschaften, dem planerisch berücksichtigten eingezahlten Stammkapital in die neu zu gründenden Tochtergesellschaften sowie um Ausleihungen an verbundene Unternehmen. In 2018 steigt das Sachanlagevermögen der Emittentin aufgrund der Investition in die Windenergieanlage Großbeeren deutlich an. Die Finanzanlagen steigen in 2018 ebenfalls deutlich, da dann die Beteiligungen an den neu zu gründenden Tochtergesellschaften höher bewert-

tet werden, was auf deren vollständige Geschäftsaufnahme ab 2018 zurückzuführen ist. Im weiteren Verlauf des Planungszeitraums nimmt das Sachanlagevermögen kontinuierlich ab, da die planmäßige Abschreibung des bis dahin vorhandenen Sachanlagevermögens erfolgt und bis auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung keine neuen Investitionen in das Sachanlagevermögen erfolgen. Darüber hinaus wird das Sachanlagevermögen im Bereich PV-Mieterstrom im Jahr 2019 auf die Tochtergesellschaft Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH zum Buchwert übertragen. Die Investitionen in die Windenergie erfolgen im Planungszeitraum durch die Beteiligung an Projektgesellschaften. Aufgrund dessen und aufgrund des kontinuierlichen Anstiegs des Beteiligungswertes der Tochtergesellschaften steigen die Finanzanlagen und das Anlagevermögen insgesamt im Planungszeitraum an. Im Umlaufvermögen werden Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände sowie das Guthaben bei Kreditinstituten ausgewiesen. Unter den Forderungen sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen die Gesellschafterin und Forderungen aufgrund von Beteiligungserträgen subsumiert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen steigen in 2018 stark an, da die Emittentin einerseits Forderungen aus der Einspeisung des durch die Windenergieanlage Großbeeren erzeugten Stroms generiert und andererseits von einem deutlichen Kundenzuwachs im Endkundengeschäft (Stromlieferung) ausgeht. Dieses Endkundengeschäft wird ab 2019 sukzessive auf die Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH übertragen, wodurch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ab 2019 zurückgehen. Die vollständige Übertragung wird Ende 2019 abgeschlossen sein. Nach einem dadurch bedingten nochmaligen Rückgang in 2020 bleiben die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen für den weiteren Planungszeitraum auf einem annähernd gleichen Niveau. Die Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen aufgrund der Umsatzsteuerorganschaft sowie Beratungsleistungen und sind im Planungszeitraum konstant. Aufgrund der Ergebnisbeteiligung an den Tochtergesellschaften und der Erbringung von Dienstleistungen für diese, steigen die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (Beteiligungserträge) im Planungszeitraum kontinuierlich an. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Steuerforderungen. Dieser Betrag ist über den gesamten Planungszeitraum als konstant angenommen. Das Guthaben bei Kreditinstituten ergibt sich aus den prognostizierten Rückflüssen aus den Investitionen sowie sonstigen Liquiditätsüberschüssen. Aufgrund der Zuführung von Eigenkapital durch die Emittentin in die Tochtergesellschaften sowie weiteren Investitionsmaßnahmen nimmt der Bankbestand in 2018 ab. Anschließend sieht die Geschäftsplanung für den weiteren Planungszeitraum einen gleichbleibenden Bankbestand vor. Der Rechnungsabgrenzungsposten zeigt Zahlungen im jeweiligen Planjahr, deren damit im Zusammenhang stehender

Aufwand zukünftigen Perioden zuzuordnen ist (Vorauszahlungen). Das Aufkommen derartiger Zahlungen wird über den gesamten Planungszeitraum als konstant angenommen.

Passiva

Im Eigenkapital wurde das gezeichnete Kapital, die geplanten Einzahlungen in die Kapitalrücklage sowie der Bilanzgewinn (Summe aus Verlustvortrag und Jahresfehlbetrag/-überschuss) ausgewiesen. Das gezeichnete Kapital steht während des Planungszeitraums unverändert zur Verfügung. Der Emittentin wird im Planungszeitraum, in Abhängigkeit von der Investitionstätigkeit, kontinuierlich Eigenkapital durch die Gesellschafterin zugeführt, sodass der Eigenkapitalbestand ab 2019 stetig ansteigt. Das in 2017 zur Verfügung gestellte Eigenkapital wird in 2018 investiert. Daher geht der Bestand an Eigenkapital in 2018 ggü. 2017 zurück. Der geplante Bilanzgewinn ist bis zum Jahr 2022 negativ, wobei die Verluste geringer werden. Ab dem Jahr 2023 wird gemäß der Planung ein positives Ergebnis erwartet. Die Rückstellungen werden für offene Eingangsrechnungen gebildet und für den gesamten Planungszeitraum auf einem gleichbleibenden Niveau erwartet. Unter Verbindlichkeiten werden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten geplant. Letztere beinhalten im Wesentlichen die Nachrangdarlehen, erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin. Die Bankdarlehen steigen während des gesamten Planungszeitraums an. Dies ist auf die fortschreitenden Investitionsmaßnahmen und der dadurch benötigten Geldmittel zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen nehmen in Folge der Umstrukturierung der Emittentin bis zum Jahr 2020 ab und verharren für den verbleibenden Planungszeitraum auf gleichem Niveau. Die erhaltenen Anzahlungen sind für den gesamten Planungszeitraum etwa konstant. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH nehmen bis zum Jahr 2020 zu. Danach verringern sich diese bis zum Jahr 2023 auf null. Diese Verbindlichkeiten resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Emittentin und der Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH aufgrund dessen die Emittentin berechtigt ist, Gewinne der Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH zu übernehmen und verpflichtet ist, Verluste auszugleichen. Da die Planungen für die Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH in der Anfangsphase nach der Neugründung im Januar 2018 von Verlusten ausgehen, resultieren daraus entsprechend Verbindlichkeiten für die Emittentin. Die Verbindlichkeiten gegenüber der Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH zeigen einen identischen Verlauf. Auch hier wird zunächst mit einer Zunahme bis zum Jahr 2020 geplant, wobei anschließend eine Reduzierung auf

null bis zum Jahr 2023 einsetzt. Mit der Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH hat die Emittentin ebenfalls einen Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der die Emittentin zur Übernahme von Gewinnen berechtigt und zum Ausgleich von Verlusten verpflichtet. Auch bei der Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH wird nach der Neugründung im Januar 2018 zunächst von Verlusten ausgegangen, die auf Seite der Emittentin zu Verbindlichkeiten führen.

Voraussichtliche Finanzlage der Berliner Stadtwerke GmbH bis 31.12.2023 (Prognose)

PLAN-Kapitalflussrechnungen (Cash-Flows) 2017 – 2023 der Berliner Stadtwerke GmbH (PROG-NOSE)

Kapitalflussrechnung (Planung)	[T€]	01.01. - 31.12.2017	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
+ Einzahlungen der Kunden		2.720	7.223	3.726	1.786	1.807	1.967	2.115
- Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte		-6.456	-10.836	-4.921	-2.909	-3.010	-3.381	-3.654
- Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		0	0	-4.095	-6.265	-5.840	-3.272	-621
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-3.736	-3.613	-5.290	-7.388	-7.043	-4.686	-2.161
+ Einzahlungen für Abgänge von Sachanlagevermögen		0	0	2.281	0	0	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-2.612	-3.989	-6.378	-1.017	-15	-1.014	-1.009
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen		797	1.049	996	1.504	2.533	8.170	6.704
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		-5.380	-16.934	-21.274	-29.406	-29.120	-24.000	-21.360
+ Erhaltene Zinsen		44	165	374	737	1.234	1.962	2.792
+ Erhaltene Dividenden		83	256	465	594	1.329	1.456	1.709
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-7.069	-19.453	-23.535	-27.589	-24.039	-13.426	-11.163
+ Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen		23.278	0	22.617	25.427	21.350	1.251	422
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten		4.600	4.710	7.380	12.300	13.800	24.000	21.360
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Nachrangdarlehen		4.700	0	0	0	0	3.525	0
- Auszahlung für Tilgung für Bankdarlehen		-609	-899	-1.099	-1.666	-2.507	-3.680	-5.367
- Auszahlung für Tilgung Nachrangdarlehen		0	0	0	0	0	-4.700	0
- gezahlte Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen		-371	-552	-741	-1.084	-1.561	-2.284	-3.091
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		31.598	3.259	28.157	34.977	31.082	18.112	13.324
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		20.793	-19.807	-668	0	0	0	0

Aufgrund der Rundung auf volle T€ kann es zu Rundungsdifferenzen in der Darstellung der Kapitalflussrechnung kommen.

Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit

Im Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit werden die Einzahlungen aus Strom- und Wärmeverkauf sowie aus den Beteiligungsergebnissen geplant. Ebenso werden hier die Auszahlun-

gen für Materialeinkauf, bezogene Leistungen, Personalaufwendungen sowie Verwaltungskosten wie Versicherungen, Pachten, Mieten und Prüfungskosten berücksichtigt. Aufgrund der teilweisen Übertragung von Geschäftsbereichen auf die Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH und der Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH in 2018 und 2019 gehen die Einzahlungen der Kunden sowie die mit diesen Geschäftsbereichen verbundenen Auszahlungen bis 2020 zurück. Anschließend steigen sowohl die Einzahlungen als auch die Auszahlungen entsprechend des geplanten Geschäftsmodells der Emittentin an, wobei der Anstieg der Auszahlungen zunächst noch überwiegt. Dies ist insbesondere dem Aufbau der personellen Struktur zur Erbringung der Dienstleistungen für die Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH und die Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH geschuldet. Im Ergebnis ist der operative Cash-Flow während des gesamten Planungszeitraums negativ.

Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit

Die Emittentin wird das ihr zu Verfügung stehende Kapital im Wesentlichen für Investitionen in Projekte und Beteiligungen der erneuerbaren Energien investieren sowie in geringem Maße in die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Für den Planungszeitraum geht die Emittentin von Investitionen in Höhe von ca. 164 Mio. € aus. Diese Investitionen werden im gesamten Planungszeitraum durch die bedarfsabhängige Zuführung von Eigenkapital sowie durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert.

Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit

Die liquiden Mittel aus der Finanzierungstätigkeit stammen aus der Zuführung von Eigenkapital durch die Gesellschafterin, der Aufnahme von Bankdarlehen und der Platzierung der Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt.

Voraussichtliche Ertragslage der Berliner Stadtwerke GmbH bis 31.12.2023

(Prognose)

PLAN-Gewinn- und Verlustrechnungen 2017 – 2023 der Berliner Stadtwerke GmbH (PROGNOSE)

Gewinn- und Verlustrechnung (Planung) [T€]	01.01. - 31.12.2017	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023
1. Umsatzerlöse	2.452	7.650	3.375	1.644	1.822	1.980	2.127
2. Andere aktivierte Eigenleistung	28	53	200	30	0	30	30
3. Sonstige betriebliche Erträge	49	0	0	0	0	0	0
4. Materialaufwand	2.160	6.313	2.002	161	163	165	193
5. Personalaufwand	988	1.136	922	1.229	1.478	1.703	1.921
6. Abschreibungen	98	291	266	269	271	274	275
7. Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.563	3.750	1.458	1.361	1.370	1.526	1.543
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-4.280	-3.786	-1.073	-1.347	-1.460	-1.658	-1.776
8. Erträge aus Beteiligungen	270	504	772	1.508	1.635	1.887	2.198
9. Ergebnis aus Ergebnisabführungs- verträgen	0	-4.095	-6.265	-5.840	-3.272	-621	1.391
10. Finanzergebnis	-327	-387	-367	-347	-327	-322	-299
Ergebnis vor Steuern	-4.337	-7.764	-6.933	-6.026	-3.424	-714	1.514
11. Einkommen- und Ertragsteuer	0	0	0	0	0	0	26
Ergebnis nach Steuern	-4.337	-7.764	-6.933	-6.026	-3.424	-714	1.488

Umsatzerlöse

In dieser Position werden Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Strom, in den unterschiedlichen Projektformen Commodity Vertrieb und Mieterstrom, der Verkauf von Wärme sowie Erlöse aus Energiedienstleistungen und Mehrwertprodukten geplant. Die Umsatzerlöse steigen im Jahr 2018 und unterliegen ab dem darauffolgenden Jahr zunächst einem deutlichen Rückgang. Dieser resultiert aus der Übertragung des Endkundengeschäfts zur Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH. Der moderate Anstieg ab 2021 ist auf die Dienstleistungen zurückzuführen, die die Emittentin für die Tochtergesellschaften erbringt und ihnen gegenüber abrechnet. Deren Umfang nimmt äquivalent zur geplanten Geschäftsentwicklung der Tochtergesellschaften zu.

Aktiviertete Eigenleistungen

In dieser Position werden die durch Mitarbeiter der Berliner Stadtwerke GmbH erbrachten Leistungen, die sich auf das Anlagevermögen beziehen und aktivierungsfähig sind, geplant. Dies sind insbesondere die Planungsleistungen für Windenergieprojekte, welche in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund der gesteigerten Investitionstätigkeit in diesem Bereich höher ausfallen.

Materialaufwand

Zum Materialaufwand gehören die Aufwendungen für die Strombeschaffung, inklusive der Netzentgelte, sowie die Dienstleistungen für Kundenabrechnung und Call Center. Aufgrund der sukzessiven Übertragung des Geschäftsbereichs der Stromlieferung an Endkunden in den Jahren 2018 und 2019 geht der Materialaufwand entsprechend zurück und verharrt für den nachfolgenden Planungszeitraum auf einem annähernd konstanten Niveau.

Personalaufwand

In dieser Position werden die Personalaufwendungen, inklusive der Sozialabgaben, für die Mitarbeiter der Berliner Stadtwerke GmbH geplant. Im Zuge der Übertragung von einzelnen Geschäftsfeldern auf die neu gegründeten Tochterunternehmen wird auch das damit verbundene Personal auf die Tochterunternehmen übertragen, wodurch der Personalaufwand im Jahr 2019 zunächst rückläufig ist. Parallel zu dieser Maßnahme wird der Personalbestand der Emittentin, insbesondere im kaufmännischen Bereich, entsprechend der geplanten Geschäftsentwicklung kontinuierlich ausgebaut. In der Folge steigt der Personalaufwand im Laufe des Planungszeitraums ab 2020 wieder an.

Abschreibungen

In dieser Position werden die Abschreibungen auf das geplante Anlagevermögen ausgewiesen. Diese betreffen die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Windenergieanlage Großbeeren. Der Betrag der Abschreibungen ist über den gesamten Planungszeitraum annähernd konstant.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Beratungskosten, IT-Kosten, Kommunikationskosten, Verwaltungskosten wie Pachten, Mieten, Versicherungen, Fahrzeugkosten sowie die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse und sonstiger gesetzlicher Prüfungsaufträge. Aufgrund der teilweisen Geschäftsübertragung auf die Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH und die Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH gehen diese Aufwendungen ab 2019 deutlich zurück und fallen für den restlichen Planungszeitraum in etwa gleichbleibender Höhe an.

Beteiligungsergebnis

Das Beteiligungsergebnis umfasst die Dividendenzahlungen der Tochtergesellschaften. Darin enthalten sind die geplanten Beteiligungserträge aus gekauften und eigenentwickelten Windparks sowie die geplanten Erträge aus weiteren vorgesehenen Akquisitionen. Aufgrund der im

Verlauf insgesamt größeren Anzahl an Beteiligungen, steigt das Beteiligungsergebnis im Planungszeitraum an.

Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Geschäftsentwicklung der Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH und der Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH wird die Emittentin bis zum Jahr 2022 die rückläufigen Verluste dieser Tochtergesellschaften im Rahmen der Ergebnisabführungsverträge übernehmen. Ab dem Planungsjahr 2023 werden positive Ergebnisse aufgrund der Ergebnisabführungsverträge erwartet.

Finanzergebnis

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten die Zinszahlungen für Bankdarlehen und die Vermögensanlage sowie Avalprovisionen für Bürgschaften der Gesellschafterin. Dem gegenüber stehen Zinserträge aus der Gewährung von Darlehen an die Berliner Stadtwerke Kommunalpartner GmbH und die Berliner Stadtwerke Energiepartner GmbH. Diese Konstellation führt im Planungszeitraum zu einem kontinuierlich verbesserten Finanzergebnis.

Einkommen- und Ertragsteuern

Die Einkommen- und Ertragsteuern fallen erstmalig im Planungsjahr 2023 an, da die Emittentin dann gemäß der Planung ein positives Geschäftsergebnis erzielt.

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag

Der Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag ergibt sich aus einer Saldierung der Aufwendungen und Erträge. Bis zum Jahr 2022 werden Jahresfehlbeträge (Ergebnis nach Steuern) erwartet.

4.

*WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND
RECHTLICHE RISIKEN IM ZUSAMMEN-
HANG MIT DEN VERMÖGENSANLAGEN
(§ 2 Abs. 2 VermVerkProspV)*

4. WESENTLICHE TATSÄCHLICHE UND RECHTLICHE RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DEN VERMÖGENSANLAGEN

4.1. Allgemeine Hinweise

Im Folgenden werden die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken im Zusammenhang mit den angebotenen Vermögensanlagen dargestellt. Die Reihenfolge der angegebenen Risiken lässt keine Rückschlüsse auf die Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens zu.

Die Höhe des angelegten Kapitals sollte den individuellen Verhältnissen des Anlegers entsprechen und nur einen unwesentlichen Teil seines Gesamtvermögens ausmachen. Jeder Anleger sollte – auch unter Berücksichtigung seiner individuellen Situation – die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken und ihre Auswirkungen sorgfältig bewerten.

4.2. Maximales Risiko

Das maximale Risiko des Anlegers besteht in seiner Privatinsolvenz. Hat der Anleger die Vermögensanlage vollständig oder teilweise fremdfinanziert, bleibt er weiterhin zur Rückzahlung der aufgenommenen Fremdmittel trotz einer verspäteten, verringerten oder ganz ausfallenden Zinszahlung aus der Vermögensanlage und/oder des teilweisen oder vollständigen Verlusts der Vermögensanlage verpflichtet und hat auch die anfallenden Zinsen und Kosten sowie die aus der Vermögensanlage resultierenden Steuerzahlungsverpflichtungen aus seinem Vermögen zu bezahlen. Das Risiko einer Privatinsolvenz besteht auch dann, wenn der Anleger auf eine fristgerechte Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlage angewiesen ist, um fällige bzw. fällig werdende sonstige Verpflichtungen erfüllen zu können, und es zu einer verspäteten, verringerten oder ganz ausfallenden Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen kommt.

4.3. Liquiditätsrisiken

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nachzukommen. Dies kann durch eine Erhöhung der kalkulierten Geschäftskosten, durch die Entstehung sonstiger zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung nicht vorhersehbarer Umstände oder dann geschehen, wenn die Emittentin in Projekte oder Vermögensanlagen investiert, die zu geringeren Rückflüssen führen als angenommen oder diese Rückflüsse ganz ausbleiben.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin mangels Liquidität ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht oder nicht vollständig nachkommen kann und dies in einem Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals resultiert. Hat der Anleger die Vermögensanlage vollständig oder teilweise fremdfinanziert und kann er das Fremdkapital nicht zurückzahlen und/oder die aus der Aufnahme des Fremdkapitals entstandenen Kosten nicht begleichen, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

4.4. Risiken, die mit dem Einsatz von Fremdkapital einhergehen

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin durch aufgenommenes oder noch aufzunehmendes Fremdkapital weitere Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern eingeht, welche vorrangig zu den Verbindlichkeiten aus den Nachrangdarlehen bedient werden müssen.

Die Emittentin ist im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes berechtigt, zusätzlich zu den einzuwerbenden Nachrangdarlehen weiteres Fremdkapital, etwa in Form von Bankdarlehen aufzunehmen. Eine Zustimmung der Anleger ist dazu nicht erforderlich. Die Emittentin ist berechtigt und beabsichtigt, in Zukunft weitere öffentliche Angebote am Kapitalmarkt durchzuführen, insbesondere Vermögensanlagen (etwa Nachrangdarlehen) auszugeben bzw. einzuwerben. Weitere Emissionen bedürfen nicht der Zustimmung der Anleger, die im Zuge des vorliegenden öffentlichen Angebots der Emittentin Nachrangdarlehen gewähren. Den Anlegern steht kein Bezugsrecht bei zukünftigen Emissionen zu. Die Ansprüche der Anleger, die der Emittentin im Zuge künftiger Emissionen Kapital gewähren, können den mit diesem Verkaufsprospekt angebotenen Nachrangdarlehen im Rang gleichstehen oder diesen vorgehen.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin bei weiteren Emissionen und/oder der Aufnahme von sonstigem Fremdkapital ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht oder nicht vollständig nachkommen kann und ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals eintritt.

4.5. Fremdfinanzierungsrisiken des Anteils durch den Anleger

Der Anleger kann den Erwerbspreis für die Vermögensanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel finanzieren. Diese Fremdmittel müssen zusätzlich zu eventuellen Kosten wie Zinsen oder Kreditgebühren, die die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger mit sich bringen, zum Fälligkeitszeitpunkt an den Fremdkapitalgeber zurückgezahlt werden.

Es besteht das Risiko, dass die Emittentin nicht über genügend Liquidität verfügt, um ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern zum Fälligkeitszeitpunkt nachzukommen, der Anleger allerdings seine Verbindlichkeiten gegenüber seinem Fremdkapitalgeber bedienen muss und diese Verbindlichkeiten aus seinem eigenen Privatvermögen bestreiten muss. Kann der Anleger die Rückzahlung des von ihm aufgenommenen Fremdkapitals nicht aus seinem Privatvermögen begleichen und kann er die Rückzahlung des aufgenommenen Fremdkapitals auch nicht anderweitig bestreiten, droht ihm die Privatinsolvenz.

4.6. Risiko der Einstufung der Emittentin als Investmentvermögen

Es besteht das Risiko, dass die Vertrags- oder Anlagebedingungen der Emittentin so geändert werden oder sich die Tätigkeit der Emittentin so verändert, dass die Emittentin ein Investmentvermögen im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches darstellt, sodass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht Maßnahmen nach § 15 des Kapitalanlagegesetzbuches ergreifen und insbesondere die Rückabwicklung der Geschäfte der Vermögensanlagen anordnen kann.

4.7. Risiko des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt und der fehlenden Besicherung

Bei den in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Vermögensanlagen handelt es sich um Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt. Nachrangdarlehen bedeutet, dass die Forderungen des Nachrangdarlehensgebers auf Verzinsung und Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages im Insolvenzfall oder in der Liquidation der Emittentin hinter die Forderungen aller nicht nachrangigen Gesellschaftsgläubiger zurücktreten. Das heißt, dass die Forderungen des Nachrangdarlehensgebers nur dann bedient werden, wenn nach vollständiger Befriedigung aller anderen nicht nachrangigen Gläubiger noch genügend Mittel im Vermögen der Emittentin vorhanden sind. Würde eine Zinszahlung oder die Rückzahlung des Nachrangdarlehensbetrages eine Insolvenz der Emittentin auslösen, wäre die Erfüllung des Anspruchs des Anlegers ausgeschlossen (qualifizierter Rangrücktritt). Die Nachrangdarlehen der Anleger an die Emittentin sind nicht besichert und gehören keinem Sicherungssystem an.

Damit besteht das Risiko, dass der Anleger seine Ansprüche auf Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen dauerhaft nicht durchsetzen kann, da die Emittentin zunächst die vorrangigen Verbindlichkeiten erfüllen muss bzw. die Emittentin mangels ausreichenden Kapitals die Zins- und Rückzahlung überhaupt nicht an die Anleger auszahlen kann.

Dies kann dazu führen, dass der Anleger im Falle des Eintritts der Bedingung des qualifizierten Nachrangs eine verspätete, geringere oder gar keine Zins- und/oder Rückzahlung der Vermögensanlage erhält, was zum Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen kann.

4.8. Eigenkapitalzuführungsrisiko

Die mittelfristige Planung der Emittentin basiert wesentlich auf den geplanten Eigenkapitalzuführungen des Landes Berlin als indirektem, 100%igem Anteilseigner der Emittentin über die Berliner Wasserbetriebe als direkter, 100%igen Gesellschafterin der Emittentin. Es besteht das Risiko, dass Eigenkapitalzuführungen aus politischen, wirtschaftlichen oder anderen Gründen in Zukunft nicht oder nicht in der geplanten Höhe durchgeführt werden. Dies kann zur Folge haben, dass die Emittentin über weniger Eigenkapital verfügt als geplant und in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung wesentlich gestört ist.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin mangels Liquidität ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht oder nicht vollständig nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.9. Risiken der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit des Anlegers

Der Anleger hat keine Möglichkeit, auf die Geschäftsführung der Emittentin Einfluss zu nehmen. Ihm stehen in seiner Stellung als Nachrangdarlehensgeber aus dem Nachrangdarlehensvertrag keine Mitwirkungs-, Informations-, Kontroll- oder Auskunftsrechte zu. Damit besteht das Risiko, dass die Emittentin geschäftliche Entscheidungen trifft, mit denen der Anleger nicht einverstanden ist und/oder die negative Folgen auf die Fähigkeit der Emittentin zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern haben.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin der Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.10. Risiko von Interessenkonflikten

Interessenkonflikte können sich etwa daraus ergeben, dass Personen Funktionen in verschiedenen Unternehmen wahrnehmen. Interessenkonflikte können sich auch aus rechtlichen und wirtschaftlichen Verflechtungen ergeben. Verflechtungen können dazu führen, dass handelnde Personen nicht im Interesse

der Emittentin handeln, sondern eigene Interessen bzw. Interessen anderer Unternehmen verfolgen und/oder Entscheidungen treffen, die auf das Ergebnis der Emittentin negative Auswirkungen haben und die Liquidität der Emittentin mindern.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin infolge einer geminderten Liquidität ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.11. Risiko der Unsicherheit von Prognosen

Aussagen in diesem Verkaufsprospekt über zukünftige Entwicklungen beruhen auf Prognosen und Analysen. Es handelt sich dabei um Angaben über Ereignisse und Zustände, die in der Zukunft liegen und mit Unsicherheiten behaftet sind.

Es besteht das Risiko, dass der tatsächliche Verlauf vom prognostizierten Verlauf der wirtschaftlichen Entwicklung der Emittentin oder der Vermögensanlagen negativ abweicht und die Emittentin über eine geminderte Liquidität verfügt.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.12. Risiko bei Ausfall, Wechsel oder Minderleistung von Schlüsselpersonen oder wichtigen Vertragspartnern

Die Qualität der Entscheidungen der Emittentin hängt maßgeblich von den Fähigkeiten, den Erfahrungen und dem Netzwerk des Managements sowie der fachlichen Qualifikation des vorhandenen und zukünftigen Personals der Emittentin bzw. seiner Vertragspartner ab.

Es besteht das Risiko, dass durch mangelnde Qualifikation und/oder Fehlentscheidungen des Managements bzw. bei beauftragten Dritten, durch den Verlust von unternehmenstragenden Personen und/oder durch Probleme bei der Gewinnung neuen Personals mit der notwendigen Qualifikation die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin negativ beeinflusst wird.

Es besteht das Risiko, dass weitere Vertragspartner der Emittentin ihren vertraglichen Pflichten nicht oder nicht im notwendigen Maße nachkommen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Emittentin negativ beeinflusst wird.

Infolge negativer wirtschaftlicher Auswirkungen auf die Emittentin kann die Liquidität der Emittentin gemindert werden. Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.13. Steuerzahlungsrisiko

Der Anleger hat gemäß der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden gesetzlichen Regelungen, der Rechtsprechung und der Verwaltungsauffassung in Deutschland an das für ihn zuständige Finanzamt die aus den Zinszahlungen der Vermögensanlagen resultierende Kapitalertragsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer abzuführen.

Kann der Anleger die aus seiner Vermögensanlage resultierenden Steuern nicht aus seinem sonstigen Vermögen bestreiten, kann dies zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

4.14. Risiko der eingeschränkten Fungibilität und der Dauer der Kapitalbindung

Ein Handel der Vermögensanlagen sowie eine Abtretung der Vermögensanlagen an einen Dritten sind ausgeschlossen. Zudem ist eine vorzeitige Kündigung des Darlehensvertrags vor Ablauf der Vertragslaufzeit nicht möglich.

Es besteht damit das Risiko, dass der Anleger sein angelegtes Kapital vor Ende der Laufzeit des Nachrangdarlehens benötigt, ohne sich durch Veräußerung der Vermögensanlage Kapital verschaffen zu können. Gelingt es dem Anleger nicht, anderweitig Kapital zu beschaffen, droht ihm die Privatinsolvenz.

4.15. Inflationsrisiko

Die Rückzahlung der Vermögensanlagen erfolgt in Höhe des investierten Kapitals, eine Anpassung an die Inflation wird nicht vorgenommen. Für den Anleger besteht das Risiko, dass der reale Wert der Vermögensanlagen bei Rückzahlung unter dem Wert bei Abschluss des Vertrages liegen kann und der Anleger dadurch einen Vermögensnachteil in der Form erleidet, dass ein Kaufkraftverlust des eingesetzten Kapitals eintritt.

4.16. Risiko mangelnder Kapitalrückflüsse aus dem Anlageobjekt

Die Emittentin plant, die Zins- und Rückzahlungen der Vermögensanlagen an die Anleger aus den Kapitalrückflüssen aus dem Anlageobjekt zu bestreiten. Es besteht das Risiko, dass das Anlageobjekt keine ausreichenden Kapitalrückflüsse generiert, weil es nicht oder nicht bestimmungsgemäß eingesetzt werden kann, aufgrund äußerer Bedingungen in seiner Substanz oder Funktion negativ beeinflusst wird oder im Markt und Wettbewerb nicht bestehen kann. Generiert die Emittentin aus dem Anlageobjekt geringere Kapitalrückflüsse, hat dies auch negative wirtschaftliche Auswirkungen auf die Liquidität der Emittentin.

Dies kann dazu führen, dass die Emittentin ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.17. Risiko der Änderung rechtlicher oder steuerlicher Rahmenbedingungen

Die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland ändern sich stetig. Es besteht damit das Risiko, dass sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen während der Laufzeit der Vermögensanlagen insoweit ändern, als dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Emittentin haben kann. So kann eine Änderung der steuerlichen Bedingungen einen höheren Unternehmenssteuersatz zur Folge haben. Dies kann zu einer verringerten Liquidität der Emittentin und dazu führen, dass die Emittentin ihrer Pflicht zur Zins- und Rückzahlung der Vermögensanlagen gegenüber den Anlegern nicht nachkommen kann. Damit droht ein Teil- oder Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals.

4.18. Keine weiteren wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Risiken

Die Anbieterin/Emittentin hat keine Kenntnis von weiteren wesentlichen tatsächlichen oder rechtlichen Risiken.

5.

WESENTLICHE GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION DER VERMÖGENSANLAGEN

(§ 4 Satz 1 Nr. 2 VermVerkProspV)

5. WESENTLICHE GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION DER VERMÖGENSANLAGEN

5.1. Hinweis

Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung dargestellt. Zur Darstellung der steuerlichen Grundlagen werden steuerliche Fachausdrücke verwendet, die nicht mit dem allgemeinen Sprachgebrauch übereinstimmen müssen. Sollte der Anleger nicht mit der Verwendung dieser Fachausdrücke vertraut sein, sollte zum Verständnis des Textes in jedem Fall ein Steuerberater zu Rate gezogen werden.

Die Einkünfte aus Zinsen aus den Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt unterliegen der Steuergesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und haben für im Inland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger Gültigkeit. Die steuerlichen Auswirkungen der Vermögensanlagen sind von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig.

5.2. Einkommensteuer

Die Zinszahlungen aus der Vermögensanlage gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz (EStG), da sie als Entgelt für die Überlassung des Kapitalvermögens zur Nutzung zugesagt oder geleistet werden. Sie unterliegen damit der Einkommensteuer.

Gemäß § 32d EStG werden diese Einkünfte einem gesonderten Steuertarif von 25 % unterworfen. Auf diese so errechnete Steuer fällt zusätzlich der Solidaritätszuschlag i. H. v. 5,5 % an. Zu beachten ist gegebenenfalls auch die Kirchensteuer, deren Höhe je nach Bundesland variieren kann.

Auf Antrag des Anlegers können die Kapitaleinkünfte jedoch auch mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer einschließlich Zuschlagsteuern führt (Günstigerprüfung nach § 32d Abs. 6 EStG). Der Anleger hat dieses Veranlagungswahlrecht im Rahmen seiner Veranlagung zu beantragen. Das Finanzamt prüft bei der Steuerfestsetzung von Amts wegen, ob die Anwendung der allgemeinen Regel zu einer niedrigeren Steuerfestsetzung führt.

Das Gleiche gilt für einen Gewinn aus einer eventuellen Veräußerung des Nachrangdarlehens.

Die Steuern werden nicht von der Emittentin im Wege des Quellensteuerabzugs für den Anleger abgeführt.

Der Anleger hat im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung die an ihn von der Emittentin ausgezahlten Zinsen aus Kapitalvermögen anzugeben.

5.3. Werbungskosten/Sparer-Pauschbetrag

Der Abzug von tatsächlichen Werbungskosten ist gem. § 20 Abs. 9 EStG nicht möglich, lediglich der sog. „Sparer-Pauschbetrag“ i. H. v. 801 € (1.602 € bei zusammen veranlagten Eheleuten) ist als Werbungskosten abzuziehen.

Sollte die Emittentin in Zukunft verpflichtet sein, einen Steuerabzug vorzunehmen, wird sie nur noch den verbleibenden Zinsbetrag an den Anleger auszahlen.

5.4. Freistellungsauftrag/Nichtveranlagungsbescheinigung

Die Emittentin nimmt keine Freistellungsaufträge und/oder Nichtveranlagungsbescheinigungen an.

5.5. Gewerbe- und Umsatzsteuer

Anleger der angesprochenen Zielgruppe (Privatpersonen) müssen für die Zinsen aus dem Nachrangdarlehen keine Gewerbe- oder Umsatzsteuer abführen. Ein Abzug eventuell anfallender Vorsteuern ist grundsätzlich ausgeschlossen.

5.6. Erbschaftsteuer

Der Erwerb des Nachrangdarlehens durch Erbfall unterliegt der Erbschaftsteuer, § 1 Abs. 1 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG), wenn der Erblasser zur Zeit seines Todes oder der Erwerber zur Zeit der Entstehung der Steuer unbeschränkt steuerpflichtig im Sinne des ErbStG in Deutschland ist.

5.7. Übernahme von Steuerzahlungen

Weder die Emittentin noch eine andere Person übernehmen die Zahlung von Steuern für den Anleger.

5.8. Empfehlung

Die vorstehenden Ausführungen sind nicht als steuerliche Beratung zu verstehen. Es wird empfohlen, die mit den Vermögensanlagen verbundenen Risiken anhand der individuellen Situation zu prüfen und im Einzelfall einen Rechts- oder Steuerberater zu konsultieren.

6.

ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN *(§ 5 VermVerkProspV)*

6. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

6.1. Firma der Emittentin

Berliner Stadtwerke GmbH

6.2. Sitz und Geschäftsanschrift der Emittentin

Stralauer Straße 32, 10179 Berlin

6.3. Datum der Gründung und Dauer des Bestehens der Emittentin

Die Berliner Stadtwerke GmbH wurde am 14. Juli 2014 mit Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg gegründet. Die Dauer der Gesellschaft ist nicht begrenzt.

6.4. Maßgebliche Rechtsordnung für die Emittentin

Die für die Emittentin maßgebliche Rechtsordnung ist die der Bundesrepublik Deutschland.

6.5. Maßgebliche Rechtsform für die Emittentin

Die Emittentin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH).

6.6. Gegenstand des Unternehmens

Der im Gesellschaftsvertrag der Emittentin vom 05.12.2017 bestimmte Gegenstand der Emittentin ist der Folgende:

1. Gegenstand des Unternehmens ist die Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen. Das Unternehmen kann für einen Übergangszeitraum Strom und Wärme aus dezentralen KWK-Anlagen (Wirkungsgrad von mindestens 80 Prozent) produzieren und vermarkten. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an anderen Unternehmen beteiligen oder

solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben oder pachten, ferner Tochtergesellschaften gründen oder Zweigniederlassungen errichten. Die Gesellschaft hält und verwaltet dabei ihre Beteiligungen in geschäftsübergreifender und leitender Weise.

2. Die Gesellschaft kann ferner alle Geschäfte tätigen und Maßnahmen ergreifen, die dazu beitragen, dass langfristig die Energieversorgung Berlins zu 100 % auf der Grundlage dezentral erzeugter erneuerbarer Energien erfolgt sowie der Energieverbrauch gesenkt wird. Die Gesellschaft kann insbesondere entsprechende Anlagen planen, errichten und betreiben, kaufen und verkaufen, pachten und verpachten. Als integrierter Energiedienstleister entwickelt das Unternehmen vorhandene landeseigene Aktivitäten weiter.
3. Die Gesellschaft erfüllt ihre Aufgaben unter Berücksichtigung strukturpolitischer Grundsätze und mit dem Ziel einer verbraucherfreundlichen, effizienten, sozial- und klimaverträglichen Leistungserbringung.
4. Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben hat die Gesellschaft die Bestimmungen des Landesgleichstellungsgesetzes, des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes und des Berliner Betriebe-Gesetzes entsprechend zu beachten.

6.7. Zuständiges Registergericht und Handelsregisternummer

Das für die Emittentin zuständige Registergericht ist das Amtsgericht Charlottenburg. Die Nummer, unter der die Emittentin in das Register eingetragen ist, lautet HRB 159960 B.

6.8. Konzernzusammenhang und Einbindung der Emittentin in den Konzern

Im Folgenden werden eine kurze Beschreibung des Konzerns und die Einordnung der Emittentin in den Konzern dargestellt.

Die Emittentin (Berliner Stadtwerke GmbH) ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Berliner Wasserbetriebe. Die Berliner Wasserbetriebe sind Deutschlands größtes Unternehmen für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Sie versorgen seit fast 160 Jahren die Menschen in Berlin und in Teilen



Brandenburgs mit Trinkwasser und behandeln ihr Abwasser. Im Geschäftsjahr 2016 beschäftigte das Unternehmen 4.355 Mitarbeiter und erwirtschaftete einen Umsatz von 1.153,9 Mio. € (Vorjahr: 1.049,8 Mio. €) und einen Jahresüberschuss von 172,2 Mio. € (Vorjahr: 320,9 Mio. €).

Die Geschäftsanschrift der Berliner Wasserbetriebe ist Berliner Wasserbetriebe, Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin. Eigentümerin der Berliner Wasserbetriebe ist zu 100% das Land Berlin.

Die Berliner Wasserbetriebe verfügen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung über einen Vorstand, eine Gewährträgersammlung, einen Aufsichtsrat sowie einen fakultativen Beirat und einen Kundenbeirat.

Über die aktuelle personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats der Berliner Wasserbetriebe sowie ihrer übrigen Gremien zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung können sich Anleger auf der Website der Berliner Wasserbetriebe www.bwb.de unter dem Menüpunkt „Unternehmen“ informieren.

Die Berliner Wasserbetriebe werden als Alleingeschafterin der Berliner Stadtwerke GmbH in der Gesellschafterversammlung durch ihren Vorstand vertreten. Die Emittentin selbst verfügt neben der Gesellschafterversammlung über einen Geschäftsführer und einen Beirat. Die Emittentin hat keinen Aufsichtsrat.

Erläuterung der Konzernstruktur und der Einbindung der Emittentin in den Konzern

Das folgende Schaubild zeigt die Beteiligung des Landes Berlin an den Berliner Wasserbetrieben. Zudem zeigt es die unterschiedlichen Beteiligungen der Berliner Wasserbetriebe. Eine dieser Beteiligungen ist die Berliner Stadtwerke GmbH, die Emittentin, die im folgenden Schaubild grün dargestellt ist.

Das Land Berlin ist 100%iger Eigentümer der Berliner Wasserbetriebe.

Die Berliner Wasserbetriebe halten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung folgende Beteiligungen:

- Wasser Nord GmbH & Co. KG zu 50,7 %
- Wasser Nord Verwaltungs GmbH zu 49,0 %
- Klärwerk Wandsdorf GmbH zu 49,0 %
- KWB Kompetenzzentrum Wasser Berlin gGmbH zu 25,5 %
- aquabench GmbH zu 8,0 %
- Sonderabfallgesellschaft Berlin/Brandenburg GbR zu 8,3 %



- Berliner Stadtwerke GmbH zu 100%

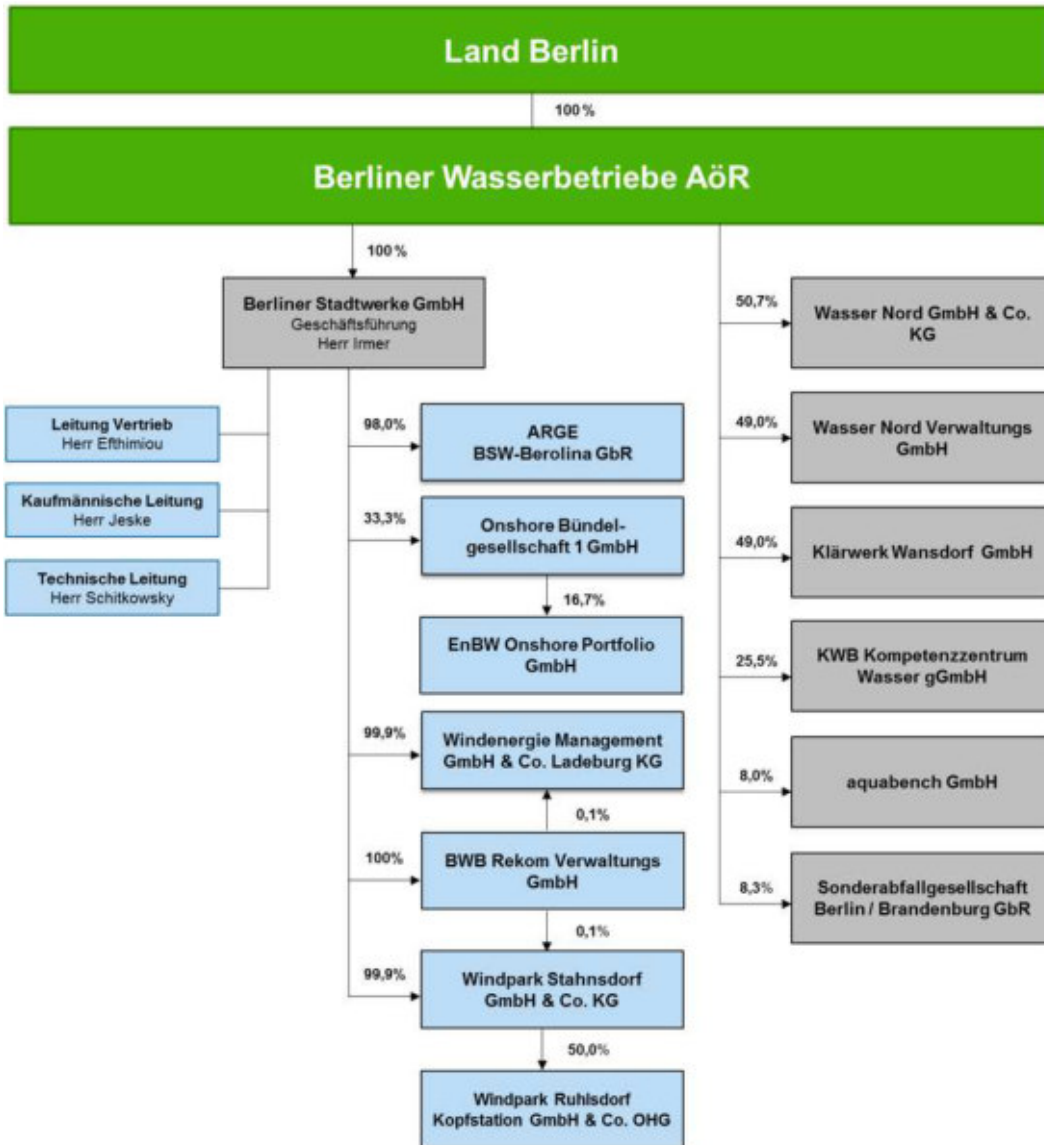
Die Berliner Stadtwerke GmbH, Emittentin der Vermögensanlagen, besitzt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die folgenden Beteiligungen:

- ARGE BSW-Berolina GbR zu 98,0 %
- Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH zu 33,3 %
- Windenergie Management GmbH & Co. Ladenburg KG zu 99,9 %
- BWB Rekom Verwaltungs GmbH zu 100 %
- Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG zu 99,9 %

Die Emittentin wird vertreten durch ihren Geschäftsführer Andreas Irmer. Die Leitung Vertrieb übernimmt Vassilios Efthimiou, die Kaufmännische Leitung hat Joachim Jeske und die Technische Leitung erfolgt durch Alexander Schitkowsky. Der Gesellschaftsvertrag der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung datiert auf den 26. Juni 2014, die Eintragung erfolgte am 14. Juli 2014 im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg.

Organigramm der Konzernstruktur und der Einbindung der Emittentin in den Konzern

Das folgende Schaubild zeigt die Konzernstruktur und die Einbindung der Emittentin in den Konzern zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung:



7.

ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER EMITTENTIN (§ 6 VermVerkProspV)

7. ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DER EMITTENTIN

7.1. Höhe des gezeichneten Kapitals der Emittentin

Die Höhe des gezeichneten Kapitals der Emittentin beträgt 25.000 €.

Das Stammkapital verteilt sich zu 100% auf die Berliner Wasserbetriebe als alleinige Gesellschafterin der Emittentin.

7.2. Art der Anteile

Das Kapital ist in GmbH-Gesellschaftsanteile zerlegt. Sämtliche eingezahlten Anteile nehmen am Gewinn und Verlust der Emittentin teil.

Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile mit den laufenden Nummern 1 bis 25.000 im Nennbetrag von jeweils 1,00 €.

7.3. Höhe der ausstehenden Einlagen

Das Stammkapital der Berliner Stadtwerke GmbH ist durch die Berliner Wasserbetriebe als alleiniger Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig eingezahlt. Es stehen keine Einlagen aus.

7.4. Hauptmerkmale der Anteile

Die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat folgende Rechte:

- Recht zur Bestimmung der Anzahl der Geschäftsführer der Emittentin
- Recht auf Bestellung, Anstellung und Abberufung des Geschäftsführers der Emittentin
- Recht zur Teilnahme am Gewinn und am Verlust
- Recht auf Teilnahme an und Stimmrecht bei Gesellschafterversammlungen
- Recht auf vorzeitigen Widerruf der Bestellung des Geschäftsführers
- Recht auf Unterrichtung durch die Geschäftsführung entsprechend § 90 Aktiengesetz (AktG)

- Recht auf Einwilligung oder Ablehnung von Geschäften der Mitglieder der Geschäftsführung für eigene oder fremde Rechnung im Geschäftszweig der Gesellschaft sowie das Recht auf die Einwilligung oder Ablehnung der Mitgliedschaft von Geschäftsführern im Vorstand bzw. der Geschäftsführung oder der Position als persönlich haftende Gesellschafter einer anderen Handelsgesellschaft
- Recht zum Erlass einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsleitung
- Recht auf Empfang der Quartalsberichte der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin
- Recht auf Zustimmung oder Ablehnung des Wirtschaftsplans und auf Empfang einer mittelfristigen Planung (Erfolgs-, Finanzierungs- und ggf. Investitionsvorschau sowie Personalplanung)
- Recht auf Zustimmung oder Ablehnung der Bestellung von Prokuristen
- Recht auf die Abgabe einer widerruflichen Zustimmung für Geschäfte, die über den Rahmen des üblichen Gesellschaftsvertrages hinausgehen oder von grundlegender Bedeutung für die Tätigkeit der Emittentin sind, insbesondere den Rechtsgeschäften und Maßnahmen aus § 8 Nr. 1 Ziffern a bis p (Seite 5) des Gesellschaftsvertrags der Emittentin
- Recht auf Feststellung des Jahresabschlusses und der Verwendung der Jahresergebnisse
- Recht auf Entlastung der Mitglieder der Geschäftsführung
- Recht zur Auflösung der Gesellschaft und Verwendung des verbleibenden Vermögens
- Recht zur Bestellung des Liquidators
- Recht zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Mitglieder der Geschäftsführung
- Recht zur gerichtlichen und außergerichtlichen Vertretung der Gesellschaft gegenüber der Geschäftsführung
- Recht auf Empfang des Jahresabschlusses und des Lageberichts entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen des 2. Abschnitts des Dritten Buches des HGB
- Recht auf Bestimmung des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss und den Lagebericht.

Die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat folgende Pflichten:

- Pflicht zur Einzahlung der Einlagen (bereits erfolgt)
- Pflicht zur Haftung in Höhe des gezeichneten Kapitals
- Pflicht zur Beachtung der Gesetze, des Gesellschaftsvertrags sowie der Beschlüsse der Gesellschafterversammlung
- Pflicht zur Bestimmung eines Vorsitzenden der Geschäftsführung
- Pflicht zum Beschluss über die Feststellung des Jahresabschlusses und der Verwendung der Jahresergebnisse innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres.

7.5. Übersicht der bisher ausgegebene Wertpapiere oder Vermögensanlagen

Die Emittentin hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Absatz 2 VermAnlG ausgegeben.

8.

*ANGABEN ÜBER DIE GRÜNDUNGS-
GESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN
UND ÜBER DIE GESELLSCHAFTERIN
DER EMITTENTIN ZUM ZEITPUNKT DER
VERKAUFSPROSPEKTAUFSTELLUNG*

(§ 7 VermVerkProspV)

8. ANGABEN ÜBER DIE GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN UND ÜBER DIE GESELLSCHAFTERIN DER EMITTENTIN ZUM ZEITPUNKT DER VERKAUFSPROSPEKT-AUFSTELLUNG

Die Gründungsgesellschafterin und die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Emittentin sind die Berliner Wasserbetriebe, welche sich zu 100% im Eigentum des Landes Berlin befinden.

Diese Gesellschafterstruktur ist seit der Gründung der Emittentin im Jahr 2014 unverändert geblieben. Da sich die Gründungsgesellschafterin und die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Emittentin nicht unterscheiden, wird im folgenden Kapitel von der „Gesellschafterin“ gesprochen. „Gesellschafterin“ in diesem Kapitel meint damit sowohl die Gründungsgesellschafterin als auch die Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

8.1. Firma, Geschäftsanschrift und Sitz der Gesellschafterin

Berliner Wasserbetriebe

Sitz der Gesellschafterin: Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin

8.2. Art und Gesamtbetrag der von der Gesellschafterin zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen

Der Gesamtbetrag, der von der Gesellschafterin insgesamt gezeichneten und der eingezahlten Einlagen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beträgt 33.869.000 €. Hierbei handelt es sich um Grund-/ Stammkapital der Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Es stehen keine Einlagen aus.

8.3. Vorstand der Gesellschafterin

Die Berliner Wasserbetriebe werden vertreten und handeln durch ihren Vorstand. Der Vorstand besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus den folgenden drei Mitgliedern:

Jörg Simon	Vorstandsvorsitzender
Frank Bruckmann	Finanzvorstand
Kerstin Oster	Vorständin für Personal und Soziales

Nähere Informationen zu den Vorstandsmitgliedern erhalten Anleger auf der Website der Berliner Wasserbetriebe www.bwb.de unter dem Menüpunkt „Unternehmen“.

8.4. Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die der Gesellschafterin im Geschäftsjahr 2016 zustanden, lagen bei insgesamt 311.982 €.

Hiervon entfallen 11.739 € auf Aufwandsentschädigungen, die der Gesellschafterin zustehen. Weitere 197.738 € entfallen auf sonstige Nebenleistungen jeder Art in Form von Verträgen zwischen der Gesellschafterin und der Emittentin. Der Gesellschafterin stehen zudem 24 € an Versicherungsentgelten und 102.484 an Avalprovisionen zu. Es existieren im Geschäftsjahr 2016 keine Gewinnabführungsverträge zwischen der Gesellschafterin und der Emittentin.

Weitere Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art standen der Gesellschafterin im Geschäftsjahr 2016 nicht zu.

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte, den Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art, die der Gesellschafterin im Geschäftsjahr 2017 zustanden, lagen bei insgesamt 577.345 €.

Hiervon entfallen 8.500 € auf Aufwandsentschädigungen, die der Gesellschafterin zustehen. Weitere 428.845 € entfallen auf sonstige Nebenleistungen jeder Art in Form von Verträgen zwischen der Gesellschafterin und der Emittentin. Der Gesellschafterin stehen zudem 140.000 € an Avalprovisionen zu. Es existieren im Geschäftsjahr 2017 keine Gewinnabführungsverträge zwischen der Gesellschafterin und der Emittentin.

Weitere Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art standen der Gesellschafterin im Geschäftsjahr 2017 nicht zu.

8.5. Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen Straftaten

Da es sich bei der Gesellschafterin um eine juristische Person zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt, für die die Erstellung eines Führungszeugnisses nicht möglich ist, können keine weiteren Angaben im Hinblick auf Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen der Gesellschafterin wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes und § 369 der Abgabenordnung gemacht werden.

Bei der Gesellschafterin handelt es sich um eine juristische Person, deren Sitz und Geschäftsleitung sich im Inland befinden und die somit als juristische Person im Inland nicht verfolgt werden kann. Es bestehen keine nach §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes und § 369 der Abgabenordnung vergleichbaren ausländischen Verurteilungen.

8.6. Angaben über die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder die Abweisung mangels Masse

Über das Vermögen der Gesellschafterin der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen.

Die Gesellschafterin der Emittentin war innerhalb der letzten fünf Jahren nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen wurde.

8.7. Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften

Es bestehen keine früheren Aufhebungen einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt in Bezug auf die Gesellschafterin.

8.8. Umfang der mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin

Die Berliner Wasserbetriebe sind an den nachfolgenden Unternehmen direkt oder indirekt beteiligt:

Weitere wesentliche Beteiligungen der Berliner Wasserbetriebe (per 31.12.2017)	Kapitalanteil direkt [%]	Kapitalanteil indirekt [%]
Verbundene Unternehmen		
Berliner Stadtwerke GmbH	100,0%	-
BWB Rekom Verwaltungs GmbH, Berlin	-	100,0%
Beteiligungen		
Wasser Nord GmbH & Co. KG, Hohen Neuendorf	50,7%	-
Wasser Nord Verwaltungs GmbH, Hohen Neuendorf	49,0%	-
Klärwerk Wansdorf GmbH, Wansdorf	49,0%	-
KWB Kompetenzzentrum Wasser Berlin gGmbH, Berlin	25,5%	-
aquabench GmbH, Hamburg	8,0%	-
Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GbR, Berlin	8,3%	-
Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, Berlin*	-	100,0%
ARGE BSW-Berolina, GbR, Berlin*	-	98,0%
Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, Berlin*	-	100,0%
Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH, Geislingen an der Steige*	-	33,3%
Windpark Ruhlsdorf Kopfstation GmbH & Co. OHG, Potsdam*	-	50,0%
*) Die Berliner Stadtwerke GmbH ist direkte Muttergesellschaft dieser Gesellschaft.		

Die Gesellschafterin ist direkt an den folgenden Unternehmen beteiligt, wobei der jeweilige Grad der Beteiligung aus der obigen Tabelle zu erkennen ist: Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin; BWB Rekom Verwaltungs GmbH, Berlin; Wasser Nord GmbH & Co. KG, Hohen Neuendorf; Wasser Nord Verwaltungs GmbH, Hohen Neuendorf; Klärwerk Wansdorf GmbH, Wansdorf; KWB Kompetenzzentrum Wasser Berlin gGmbH, Berlin; aquabench GmbH, Hamburg; Sonderabfallgesellschaft Berlin/Brandenburg GbR, Berlin.

Die Gesellschafterin ist indirekt an den folgenden Unternehmen beteiligt, wobei der jeweilige Grad der Beteiligung aus der obigen Tabelle zu erkennen ist: Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH, Berlin; Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH, Berlin; Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, Berlin; ARGE BSW-Berolina, GbR, Berlin; Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, Berlin; Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH, Geislingen an der Steige; Windpark Ruhlsdorf Kopfstation GmbH & Co. OHG, Potsdam.

Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind

Die Emittentin übernimmt den Vertrieb der Vermögensanlagen selbst. Die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist damit unmittelbar an dem Unternehmen beteiligt, das mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt ist.

Im Übrigen ist die Gesellschafterin nicht unmittelbar oder mittelbar zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an weiteren Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind.

Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin an Unternehmen, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen

Die Gesellschafterin der Emittentin ist nicht unmittelbar oder mittelbar zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an Unternehmen beteiligt, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen.

Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin an Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen

Die Gesellschafterin ist nicht unmittelbar oder mittelbar zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung an Unternehmen beteiligt, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen.

Umfang der unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin an Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind

Die Gesellschafterin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht an Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

8.9. Tätigkeiten der Gesellschafterin für die Emittentin

Die Gesellschafterin der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in keiner Art und Weise für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt sind, die der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung stellen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Lieferungen oder Leistungen erbringen oder mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 HGB in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

8.10. Beauftragungen der Gesellschafterin für die Emittentin

Angaben zur Art und Weise der Beauftragung mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen

Die Gesellschafterin der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in keiner Art und Weise mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt.

Angaben zur Art und Weise der Zurverfügungstellung oder Vermittlung von Fremdkapital

Die Gesellschafterin stellt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt dieses.

Angaben zur Art und Weise der Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts

Die Gesellschafterin erbringt Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts. Die Gesellschafterin erbringt im Rahmen der mit der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gültigen Dienstleistungsverträge Leistungen in den Bereichen Rechnungswesen und Finanzierung, Geschäftsführung, Unternehmenskommunikation und Kundenservice. Im Übrigen erbringt die Gesellschafterin keine weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung der Anlageobjekte.

Die Gesellschafterin erbringt keine Lieferungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts.

9.

ANGABEN ÜBER DIE GESCHÄFTS- TÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

(§ 8 VermVerkProspV)

9. ANGABEN ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER EMITTENTIN

9.1. Wichtigste Tätigkeitsbereiche der Emittentin

Der folgende Abschnitt beschreibt die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

Die Emittentin investiert in den Aufbau dezentraler Erzeugungskapazitäten für erneuerbaren Strom. Die Aufgabengebiete der Emittentin wurden entsprechend der Empfehlung der Enquete-Kommission des Abgeordnetenhauses von Berlin definiert und umfassen insbesondere die Produktion und den Vertrieb von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien und hocheffizienter Gas-Kraft-Wärmekopplung, das Angebot von Energiedienstleistungen sowie die Umsetzung der energetischen Modernisierung des öffentlichen Sektors („Intracting“).

- **Geschäftsfeld Energievertrieb und Mehrwertdienstleistungen**

Das Geschäftsfeld Energievertrieb und Mehrwertdienstleistungen basiert auf dem Vertrieb von Ökostrom an private Haushalte und gewerbliche Kunden in der Metropolregion Berlin sowie auf einer integrierten Angebotsplattform für energienahe Dienstleistungen. Der Vertrieb von Ökostrom wird gefördert mit Mehrwertdienstleistungen zur Verbreitung dezentraler Erzeugung und zur Steigerung der Energieeffizienz für Haushalts- und Gewerbekunden. Diese Mehrwertdienstleistungen werden im Rahmen einer Plattformlösung angeboten und sollen mit den Lieferangeboten soweit möglich gebündelt werden.

- **Geschäftsfeld Mieterstromprojekte**

Bei Mieterstrom-Modellen wird Strom aus am bzw. im Haus installierten Photovoltaik (PV)- bzw. hocheffizienten Blockheizkraftwerk (BHKW)-Anlagen vom Mieterstrom-Anbieter, der üblicherweise gleichzeitig Betreiber der Erzeugungsanlagen ist, direkt und ohne Durchleitung durch das öffentliche Netz an die Mieter geliefert. Für den vor Ort erzeugten und verbrauchten Strom müssen keine Netzentgelte, netzgebundenen Umlagen und Stromsteuern entrichtet werden. Dies trägt maßgeblich zur Wirtschaftlichkeit des Modells bei. Die besondere Herausforderung bei Mieterstrom-Modellen ist die Umsetzung eines Mess-Konzeptes, das den Mietern erlaubt, auch weiterhin den Strom-Lieferanten frei zu wählen. Hierfür hat sich die Umsetzung des Summenzähler-Modells, bei dem eine Verrechnung über Unterzähler erfolgt, am Markt etabliert.

- **Geschäftsfeld Photovoltaik Anlagenpacht**

Bei Photovoltaik-Pacht-Modellen stellt ein Verpächter dem Pächter eine Photovoltaik (PV)-Anlage zur Verfügung, welche dieser dann nutzt, um den aus der Erzeugungsanlage produzierten Strom direkt vor Ort zu verbrauchen. In diesem Zusammenhang wird auch von „Eigenversorgungslösungen“ oder einer „Objektversorgung“ gesprochen. Alternativ wird oft auch ein Kauf der PV-Anlagen inklusive der zugehörigen Komponenten angeboten. Parallel werden üblicherweise Verträge über durch den Verpächter zu erbringende Wartungs- und Servicedienstleistungen für die Erzeugungsanlage abgeschlossen.

Für den direkt vor Ort erzeugten und verbrauchten Strom kann die EEG-Umlage gemindert werden, da keine Lieferung von Strom an eine dritte Person erfolgt. Die Kunden bzw. Pächter profitieren bei diesem Modell neben dem kostengünstigen und ökologischen Strom insbesondere von dem Know-how des Verpächters bei Planung, Errichtung und Betrieb der Erzeugungsanlagen.

- **Geschäftsfeld Effizienzsteigerungen**

In diesem Bereich werden innovative energieträgerübergreifende Lösungen zur effizienten Wärmeerzeugung entwickelt. Dies erfolgt auf Basis hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplungs- (KWK-) Anlagen, Wärmepumpen oder auch alternativer Wärmequellen wie z.B. Wärme aus Abwasser und Geothermie. Ziel ist die Ausrüstung neuer Gebäude mit hocheffizienten Wärmeerzeugern oder die Sanierung von Heizungen und die Steigerung der Energieeffizienz im Wärmebereich für bestehende Gebäude. Die Umsetzung soll dabei vorrangig durch Wärme-Contracting erfolgen. Dabei übernimmt der Contractor bzw. die Emittentin die Investition und Bereitstellung einer Wärmeerzeugungsanlage am oder im Gebäude des Kunden und beliefert diesen mit Wärme. Der Kunde vergütet den Contractor über den Wärme-Preis. Ein weiteres Erlöspotential ergibt sich aus den erzeugten Strommengen, die entweder zur Gebäudebedarfsdeckung verwendet oder an den Nutzer der Immobilie verkauft werden können.

- **Geschäftsfeld Windenergie**

Die Emittentin konzentriert ihre Aktivitäten auf Onshore Windprojekte in der Region Berlin/Brandenburg. Zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit im Jahre 2014/2015 war die Emittentin aufgrund gesetzlicher Rahmenbedingungen darauf angewiesen, rasch bilanzielle Kapazitäten aufzubauen, um Strom entsprechend den erzeugten Mengen verkaufen zu können. Aus diesem Grund wurden

zunächst Projekte von Dritten schlüsselfertig erworben. Zukünftig steht vornehmlich die Umsetzung von eigenentwickelten Projekten im Vordergrund. Durch eine Verlängerung der Wertschöpfungstiefe möchte die Emittentin ihre strategische Bedeutung bei der Energiewende in Berlin/Brandenburg verstärken und betriebswirtschaftlich ein höheres Renditepotenzial erschließen. Eine genaue Bezifferung der Projektrenditen lässt sich nach Einführung des Ausschreibungssystems bisher nur schwer vornehmen, da sich der Trend bei der Höhe der zukünftigen Vergütungstarife noch nicht zuverlässig abschätzen lässt. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass nach der ersten erfolgten Ausschreibungsrunde ein Großteil des Zuschlagsvolumens (beinahe das gesamte Volumen) an sogenannten Bürgerenergiegesellschaften vergeben wurde, welche mit gesetzlichen Privilegien an diesen Ausschreibungen teilnehmen.

9.2. Angaben über die Abhängigkeit von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hält die Emittentin Verträge über die Anschaffung und Herstellung des Anlageobjekts und wesentlicher Teile davon. Die Emittentin hat die Firma Vestas beauftragt, die Windenergieanlage zu errichten. Die wesentlichen Verträge bezüglich des Anlageobjektes sind der Werkliefervertrag und der Wartungsvertrag mit der Firma Vestas, der Pachtvertrag mit den Eigentümern des zur Errichtung der WEA genutzten Grundstücks, die Grundstücksnutzungsverträge zur Herstellung der Infrastruktur (Netzanschluss) und die Generalunternehmerverträge zur Ausführung diverser Bauleistungen.

Die Emittentin hält zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren wesentlichen Patente, Lizenzen, Verträge oder Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage der Emittentin sind.

9.3. Gerichts-, Schieds- und Verwaltungsverfahren

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind keine Gerichts-, Schieds- oder Verwaltungsverfahren anhängig oder laufend, die einen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Emittentin und die Vermögensanlage haben können.

9.4. Laufende Investitionen und Beteiligungen

Der folgende Abschnitt enthält die Angaben über die laufenden Investitionen der Emittentin.

Die Investitionen in den Jahren 2015 und 2016 haben sich wie folgt entwickelt:

Anschaffungs- und Herstellungskosten (€)	Vortrag 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2016
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software	1.321	0	0	0	1.321
II. Sachanlagen					
1. Technische Anlagen und Maschinen	130.230	20.831	0	414.708	565.769
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.943	11.284	0	0	29.227
3. Anlagen im Bau	758.630	1.977.063	3.248	-494.263	2.238.181
Summe Sachanlagen	906.803	2.009.178	3.248	-79.555	2.833.177
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000	4.140.906	0	79.555	4.245.461
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	450.000	0	0	450.000
3. Beteiligungen	10.564.587	0	626.557	0	9.938.030
Summe Finanzanlagen	10.589.587	4.590.906	626.557	79.555	14.633.491
Summe	11.497.711	6.600.084	629.805	0	17.467.990

In der folgenden Abbildung sind die geplanten Investitionen der Emittentin für den Zeitraum 2017 – 2023 dargestellt. Die Abbildung wird im Fließtext darunter erläutert.

Investitionsplanung [T€]	Mittelfristplanung							Summe
	01.01. - 31.12.2017	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2020	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2023	
Betriebs- und Geschäftsausstattung (BGA)	10	342	129	152	45	60	40	768
BSW Holding	10	9	1	17	15	14	9	65
BSW Energiepartner	0	302	112	121	13	27	15	591
BSW Kommunlapartner	0	31	15	14	17	18	16	111
Akquisitionen	0	5.000	5.000	10.000	10.000	0	0	30.000
Projekte / Projektgesellschaften	0	5.000	5.000	10.000	10.000	0	0	30.000
Windenergie	7.470	8.850	33.263	5.000	0	5.000	5.000	57.113
Windenergie Anlagen (WEA) - Eigenentwicklung	1.690	8.850	33.263	5.000	0	5.000	5.000	57.113
Windenergie Anlagen (WEA) - gekauft	5.780	0	0	0	0	0	0	0
Quartierkonzepte	221	2.750	3.800	5.500	10.000	11.000	11.000	44.050
PV - Mieterstrom	221	2.500	3.000	4.000	7.000	8.000	8.000	32.500
BHKW - Mieterstrom	0	250	800	1.500	3.000	3.000	3.000	11.550
Effizienzmassnahmen (Contracting)	4.705	5.100	8.500	13.000	13.000	13.000	13.000	65.600
PV - Pachtmodel (inkl. BIM Projekt)	4.705	2.000	2.500	3.000	3.000	3.000	3.000	16.500
Effizienzmaßnahmen (BHKW, Wärmepumpen, etc.)	0	3.100	6.000	10.000	10.000	10.000	10.000	49.100
Summe	12.406	22.042	50.692	33.652	33.045	29.060	29.040	197.531

Für den Zeitraum 2017 bis 2023 wird ein Investitionsvolumen von 197,5 Mio. € angenommen. Die drei großen Investitionsbereiche Windenergie (bis 2023: 57,1 Mio. €), Quartierskonzepte mit Mieterstromangeboten (bis 2023: 44,0 Mio. €) und Effizienzmaßnahmen (Contracting) (bis 2023: 65,6 Mio. €) stehen annähernd gleichwertig nebeneinander.

Windenergie

Die Emittentin hält zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung folgende Beteiligungen im Bereich Windenergie:

- 33,33% an der Bündelgesellschaft 1 GmbH . Diese Gesellschaft hält wiederum 16,66% an der EnBW Onshore Portfolio GmbH („EOP“). Die EOP besitzt ein Portfolio von 89 Windenergieanlagen mit einer installierten Leistung von insgesamt 157 MW.
- 100% an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt zwei Windenergieanlagen in Brandenburg mit insgesamt 6 MW.
- 100% an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt eine Windenergieanlage mit 2,4 MW.

Die Investitionstätigkeit im Bereich Windenergieprojekte fokussiert ab 2018 auf eigenentwickelte Standorte.

Zu den zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung von der Emittentin selbst entwickelten Windenergieanlagen gehören das Projekt „WEA Großbeeren“ in der Gemeinde Teltow-Fläming, Brandenburg, mit ca. 4,7 Mio. € Investitionssumme (Inbetriebnahme voraussichtlich Anfang des II. Quartals 2018) und der Windpark „Teltow II / Stahnsdorf“ mit ca. 13,4 Mio. € Investition (Inbetriebnahme 2020) in der Gemeinde Stahnsdorf, Brandenburg.

Zudem plant die Emittentin die Errichtung von acht weiteren Windenergieanlagen in Albertshof, Brandenburg, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 37,5 Mio. €. Die Inbetriebnahme ist für Anfang 2020 vorgesehen. Ab 2019 wird nur noch mit eigenentwickelten WEA-Projekten geplant, wobei die nächste Anlage im Jahr 2021 in Betrieb genommen werden soll.

Zur Vorbereitung des Genehmigungserhalts für eigene Windparks wurden bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Investitionen i. H. v. 0,619 Mio. € für u. a. ingenieurtechnische Planungsleistungen, Windvertragsgutachten, Schallgutachten, etc. getätigt.

Photovoltaik (PV) - Mieterstromprojekte

Die Emittentin hat in den Jahren 2015 und 2016 an sieben Standorten in Berlin Photovoltaikanlagen mit einer Kapazität von insgesamt 1,25 MWp installiert, die im Mieterstromkonzept betrieben werden. Die Gesamtinvestitionen betragen rund 2,3 Mio. €.

Für das Jahr 2017 sind weitere Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 0,22 Mio. € identifiziert, deren Inbetriebnahme voraussichtlich Anfang 2018 sein wird. Bis 2023 sollen pro Jahr ca. 4% der

in Berlin zur Verfügung stehenden, für PV-Anlagen geeigneten Dachflächen mit PV-Mieterstromkonzepten ausgestattet werden. Dies entspricht einem Investitionsvolumen von rd. 32,5 Mio. €.

Blockheizkraftwerk (BHKW) – Mieterstromprojekte

Im Bereich der BHKW-Mieterstromprojekte sind für das Jahr 2017 keine Investitionen bis auf Planungs- und Akquisetätigkeiten geplant. In den derzeitigen Planungen geht die Emittentin von einem Investitionsvolumen von rd. 11,5 Mio. € bis 2023 aus.

Photovoltaik (PV) – Anlagenpachtmodelle

Im Jahr 2016 konnten im Bereich PV-Anlagenpachtmodelle mehrere Projekte in Kooperation mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin und einer privaten Eigentümergemeinschaft realisiert werden.

So zum Beispiel hat die Emittentin als Konsortialführerin in einer ARGE in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren den Auftrag für den Bau, den Betrieb und die Verpachtung von Photovoltaikanlagen auf von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwalteten Liegenschaften des Landes Berlin erhalten. Im Rahmen dieses Auftrags werden Photovoltaikanlagen mit ca. 4,7 MWp Leistung auf insgesamt 27 Liegenschaften durch die ARGE-BSW-Berolina GbR errichtet und langfristig an die BIM verpachtet. Die Inbetriebnahme der Anlagen ist für Anfang 2018 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rd. 5 Mio. €.

Bis zum Jahr 2023 plant die Emittentin Investitionen in diesem Bereich i. H. v. insgesamt 16,5 Mio. €.

Blockheizkraftwerk (BHKW) – Effizienzmaßnahmen (Contracting)

Die Investitionsplanung sieht im Geschäftsfeld BHKW-Effizienzmaßnahmen für das Jahr 2017 keine Investitionen vor. Bis zum Jahr 2023 soll die Investitionssumme auf rd. 49,1 Mio. € ansteigen.

9.5. Außergewöhnliche Ereignisse

Die Tätigkeit der Emittentin ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

10.

ANGABEN ÜBER DIE ANLAGEZIELE UND DIE ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGEN

(§ 9 VermVerkProspV)

10. ANGABEN ÜBER DIE ANLAGEZIELE UND DIE ANLAGEPOLITIK DER VERMÖGENSANLAGEN

10.1. Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziel

Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziel

Die Anlagestrategie der Vermögensanlagen liegt darin, die Nettobeträge aus den Nachrangdarlehen zur Ablösung einer Zwischenfinanzierung der Emittentin für die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage („WEA Großbeeren“) in der Gemeinde Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming im Land Brandenburg zu verwenden. Die Emittentin finanziert das Anlageobjekt vollständig zwischen. Sobald die Beträge aus den Vermögensanlagen die Emittentin erreichen, lösen diese die Zwischenfinanzierung schrittweise ab, bis die Gesamtsumme der Zwischenfinanzierung von 4,7 Mio. € erreicht ist. Die Nettoeinnahmen aus den Vermögensanlagen fließen demzufolge mittelbar über die Ablösung der Zwischenfinanzierung zu 100% in das Anlageobjekt.

Mit den Erträgen aus dem vorstehend beschriebenen Anlageobjekt und der übrigen Geschäftstätigkeit der Emittentin soll ein ausreichender Überschuss erwirtschaftet werden, um die Zins- und Rückzahlung aus den Vermögensanlagen an die Anleger sicherzustellen.

Die Anlagepolitik entspricht dem im Gesellschaftsvertrag der Emittentin festgelegten Gegenstand der Gesellschaft (siehe hierzu Kapitel 6.6 „Gegenstand des Unternehmens“ auf Seite 69 des Prospekts). Gegenstand der Emittentin ist u.a. die Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen.

Das Anlageziel der Vermögensanlagen ist es, insgesamt 4,7 Mio. € über die angebotenen Vermögensanlagen zu akquirieren und in die Zwischenfinanzierung des Anlageobjekts zu investieren. Die aus dem Anlageobjekt generierten Erträge sollen zur Deckung der Zins- und Rückzahlungsbeträge genutzt werden.

Nutzung der Nettoeinnahmen aus dem Angebot

Die Emittentin wird die durch die Vermögensanlagen eingeworbenen Nettoeinnahmen nutzen, um die Zwischenfinanzierung der WEA Großbeeren abzulösen. Die Finanzierung dieser Windenergieanlage erfolgt zunächst durch die Emittentin selbst, d.h. vor dem Zeitpunkt der Prospektaufstellung werden alle Kosten in Verbindung mit der Windenergieanlage zu 100% aus eigenen Mitteln der Emittentin getragen.

Die Nettoeinnahmen aus den Vermögensanlagen werden anschließend die Zwischenfinanzierung durch die Emittentin selbst ablösen. Ein Abzug emissionsbedingter Kosten von den eingeworbenen Mitteln erfolgt nicht.

Realisierungsgrad des Projekts

Die WEA Großbeeren ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung teilweise realisiert, d.h. die Zuwegung, die Kranstellfläche und das Fundament sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vollständig errichtet. Der Beginn der Errichtung des Turms ist planmäßig zu Beginn des Februars 2018 vorgesehen. Der Rotor der WEA Großbeeren soll planmäßig am 19. Februar 2018 installiert werden. Die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer WEA am Standort Großbeeren liegt vor. Die Planung zur Errichtung der Anlage ist abgeschlossen. Im Zuge der Ausschreibung zur Beauftragung eines Herstellers zur Anlagenerrichtung wurde eine Änderung der Baugenehmigung notwendig. Diese geänderte Baugenehmigung liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vor. Der Beginn der Arbeiten ist gemäß vertraglich definiertem Bauzeitenplan in der 46. Kalenderwoche 2017 erfolgt.

Ausreichen der Nettoeinnahmen

Die Nettoeinnahmen allein reichen zur Realisierung des Projekts aus.

Sonstige Zwecke der Nettoeinnahmen

Die Kosten der Vermögensanlagen, wie Kosten der Rechts- und Steuerberatung, der Verkaufsprospektaufstellung und des Verkaufsprospektdrucks bestreitet die Emittentin aus vorhandenen liquiden Mitteln. Für sonstige Zwecke wird der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen nicht genutzt.

10.2. Möglichkeiten einer Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Es ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht geplant, die Anlagestrategie oder Anlagepolitik zu ändern. Eine Änderung der Anlagestrategie ist grundsätzlich durch Änderung des Wirtschaftsplans der Emittentin möglich. Hierzu bedarf es der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Eine Änderung der Anlagepolitik ist nur durch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages möglich. Hierzu bedarf es ebenfalls der Zustimmung der Gesellschafterversammlung, wobei die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen ausreicht, wenn mindestens drei Viertel des Stammkapitals vertreten sind.

10.3. Zusätzliche Angaben

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Anlageobjekt ist eine WEA in der Gemeinde Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming im Land Brandenburg. Die geplante WEA Großbeeren ist eine Windenergieanlage des Typs V117-3,45 MW der Firma Vestas, mit einer Nabenhöhe von 141,5 Metern und einem Rotordurchmesser von 114 Metern sowie einer Anschlussleistung von 3,45 Megawatt. Die Rotorfläche beträgt 10.746 m². Die WEA Großbeeren wird auf einem Stahlurm errichtet. Das Anlageobjekt ist der einzige Gegenstand, zu deren voller Finanzierung die von den Erwerbern der Vermögensanlagen aufzubringenden Mittel bestimmt sind. Sobald diese Mittel eingeworben sind, lösen diese das bis dahin zur Zwischenfinanzierung der WEA Großbeeren eingesetzte Eigenkapital ab.

Kein Treuhandvermögen/kein(e) Anteil, Beteiligung oder Ausleihung

Es besteht kein Treuhandvermögen, das ganz oder teilweise aus einem Anteil besteht, der eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewährt.

Das Anlageobjekt besteht auch nicht ganz oder teilweise aus einem Anteil oder einer Beteiligung an einer Gesellschaft oder stellt ganz oder teilweise eine Ausleihung an oder eine Forderung gegen eine Gesellschaft dar.

Kein Eigentum am Anlageobjekt/keine dingliche Berechtigung

Das Anlageobjekt oder wesentliche Teile desselben steht nicht im Eigentum der nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen. Diesen Personen stehen auch aus anderen Gründen keine dinglichen Berechtigungen am Anlageobjekt zu.

Es besteht zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine nicht nur unerhebliche dingliche Belastung des Anlageobjektes.

Es bestehen rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel. Diese rechtlichen und tatsächlichen Beschränkungen ergeben sich aufgrund der Abschaltzeiten bzw. Zeiten des eingeschränkten Betriebs der Anlage. Gemäß der behördlichen Genehmigung darf das Anlageobjekt zu Nachtzeiten nicht und zu Tageszeiten nur eingeschränkt betrieben werden. Die im Zuge des Genehmigungsverfahrens erteilten Auflagen richten sich nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Die Bestimmung von Abschaltzeiten erfolgt für den

Betrieb von Windenergieanlagen, um insbesondere den Ansprüchen an den Umwelt- und Lärmschutz gerecht zu werden. Weitere, über diese üblichen Einschränkungen hinausgehende rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht.

Erforderlichkeit und Vorliegen behördlicher Genehmigungen

Behördliche Genehmigungen sind erforderlich und liegen vor. Die Emittentin hat die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer WEA an diesem Standort erhalten. Aufgrund der öffentlichen Ausschreibung änderte sich der ursprünglich geplante und genehmigte Windenergieanlagen-Typ. Hierzu hat die Emittentin eine Änderungsanzeige bei der zuständigen Immissionsschutzbehörde abgegeben. Diese wurde positiv beschieden. Weiterhin war eine Änderung der Baugenehmigung erforderlich. Die geänderte Baugenehmigung liegt ebenfalls vor. Der genehmigte Standort der geplanten WEA Großbeeren ist Teil des Entwicklungsgebietes „Westlicher Teltow II“, welches sich östlich der Gemeinde Stahnsdorf (OT Sputendorf) über die Landkreise Teltow-Fläming und Potsdam-Mittelmark erstreckt. Der Standort der WEA liegt in der Gemeinde Großbeeren im Landkreis Teltow-Fläming.

Verträge der Emittentin über Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts

Die Emittentin hat Verträge über die Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts oder wesentlicher Teile davon geschlossen. Die Emittentin hat die Firma Vestas beauftragt, die Windenergieanlage zu errichten. Der Baubeginn ist aufgrund naturschutzrechtlicher Aspekte im Herbst 2017 erfolgt. Nach erfolgter Abnahme der Anlage vom Hersteller Vestas und der vollständigen Zahlung des Kaufpreises wird die Emittentin Eigentümerin der Anlage. Die wesentlichen Verträge bezüglich des Anlageobjektes sind der Werkliefervertrag und der Wartungsvertrag mit der Firma Vestas, der Pachtvertrag mit den Eigentümern des zur Errichtung der WEA genutzten Grundstücks, die Grundstücksnutzungsverträge zur Herstellung der Infrastruktur (Netzanschluss) und die Generalunternehmerverträge zur Ausführung diverser Bauleistungen.

Kein Bewertungsgutachten und keine Lieferungen und Leistungen durch Personen nach §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV

Ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt wurde zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht erstellt. Daher können keine Angaben über den Namen der Person oder Gesellschaft, die ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt erstellt hat, das Datum des Bewertungsgutachtens und dessen Ergebnis nach § 9 Abs. 2 Nr. 7 VermVerkProspV gemacht werden.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurden keine Lieferungen und Leistungen durch Personen erbracht, die nach den §§ 3, 7 und 12 VermVerkProspV zu nennen sind. Die Gesellschafterin gewährt gegebenenfalls eine Bürgschaft zur Kaufpreiszahlung zu Gunsten von Vestas.

10.4. Voraussichtliche Gesamtkosten des Anlageobjekts

Die Gesamtkosten zur betriebsbereiten Errichtung der Anlage werden auf insgesamt 4,7 Mio. € geschätzt.

Mittelverwendung (Prognose)	
Anschaffungs- und Herstellungskosten Windenergieanlage inkl. Infrastruktur	4.700.000 €
Sonstige Kosten	0 €
Summe	4.700.000 €

Die geschätzten Gesamtkosten zur Errichtung der WEA Großbeeren i. H. v. 4,7 Mio. € entsprechen den Anschaffungs- und Herstellungskosten der Anlage und setzen sich im Wesentlichen aus den Kosten für die Windenergieanlage, für die zugehörige Infrastruktur (Wege, Leitungen, o. ä.) und Kosten für die Planung und externe Beratung des Projekts zusammen. Sonstige Kosten, die nicht den Anschaffungs- und Herstellungskosten zugerechnet werden, sind nicht vorhanden.

Mittelherkunft (Prognose)	
Zwischenfinanzierung durch Eigenkapital (100%)	
Eigenkapital	bis zu 4.700.000 €
Laufzeit	Die Zwischenfinanzierung endet mit vollständiger Einwerbung des Emissionsvolumens (4.700.000 €).

Die Errichtung der Anlage beginnt bereits vor dem Einwerben des Kapitals aus den Vermögensanlagen. Bevor die Geldmittel aus den Vermögensanlagen zu Finanzierungszwecken verfügbar sind, werden die bis dahin entstehenden Zahlungsverpflichtungen, insbesondere in Bezug auf die Errichtung der WEA Großbeeren, durch Eigenkapital der Gesellschaft zu 100% zwischenfinanziert. Die Zwischenfinanzierung erfolgt bis zu dem für die Errichtung des Anlageobjekts notwendigen Gesamtbetrag in Höhe von 4,7 Mio. €. Die hierfür notwendigen liquiden Mittel sind bereits in der Gesellschaft vorhanden. Die Zwischenfinanzierung endet, sobald die Einwerbung des Emissionsvolumens (4,7 Mio. €) vollständig abgeschlossen ist.

Mittelherkunft (Prognose)	
Endfinanzierung durch Fremdkapital (100%)	
Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt	4.700.000 €
Zinsaufwand	1,75 % p.a. bzw. 2,25 % p.a. für Kunden der Berliner Stadtwerke GmbH
Laufzeit	bis 30.04.2023
Summe	4.700.000 €



Nach dem Einwerben des Fremdkapitals über die Vermögensanlagen soll das zur Zwischenfinanzierung eingesetzte Eigenkapital in einer Höhe von bis zu 4,7 Mio. € vollständig abgelöst werden, sodass das Anlageobjekt dann zu 100% (4,7 Mio. €) mit Fremdkapital finanziert (Endfinanzierung) sein wird. Hebeleffekte in Bezug auf die Finanzierung entstehen daher nicht. Diese würden nur dann auftreten, wenn die Finanzierung des Anlageobjektes aus Eigen- und Fremdkapital erfolgen würde. Daher sind keine Auswirkungen von Hebeleffekten zu nennen.

Die Zinsen für das angeworbene Fremdkapital betragen in Abhängigkeit davon, ob der Kapitalgeber Kunde der Berliner Stadtwerke GmbH ist oder nicht, 2,25 % p.a. oder 1,75 % p.a. Der niedrigere Zinssatz gilt für Kapitalgeber, die nicht Kunde der Emittentin sind. Bevor die Zeichnungsfrist für die Vermögensanlagen beginnt, ist eine diesbezügliche Hingabe von Fremdkapital an die Emittentin in keiner Weise zugesagt. Die angestrebte Fremdkapitalquote liegt nach vollständiger Zeichnung in Höhe von 4,7 Mio. € bei 100%. Die Laufzeit für das gewährte Fremdkapital zur Errichtung der WEA Großbeeren endet am 30.04.2023.

11.

*ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER
GESCHÄFTSFÜHRUNG ODER DES
VORSTANDES, AUFSICHTSGREMIEN
UND BEIRÄTE DER EMITTENTIN,
DEN TREUHÄNDER UND
SONSTIGE PERSONEN*

(§ 12 VermVerkProspV)

11. ANGABEN ÜBER DAS MITGLIED DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ODER DES VORSTANDES, AUFSICHTSGREMIEN UND DES BEIRATS DER EMITTENTIN

Hinweis

Emittentin, Anbieterin und Verkaufsprospektverantwortliche sind personenidentisch, weshalb sich die nachfolgenden Angaben gem. § 12 Abs. 1 bis 4 VermVerkProspV auch auf Angaben zu diesen Personen gem. § 12 Abs. 6 VermVerkProspV erstrecken.

11.1. Geschäftsführung

Mitglied der Geschäftsführung der Emittentin:

Herr Andreas Irmer ist alleiniger Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH und Leiter des Stabsbereiches Dienstleistungen für Kommunen der Berliner Wasserbetriebe.

Geschäftsanschrift des Mitglieds der Geschäftsführung:

Stralauer Straße 32, 10179 Berlin

Funktion des Mitglieds der Geschäftsführung

Der Geschäftsführer der Emittentin führt die Geschäfte der Emittentin. Es liegt keine Funktionstrennung vor.

11.2. Gesellschafterversammlung der Emittentin und deren Mitglieder

Die Berliner Wasserbetriebe, Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin, werden als Alleingeschafterin der Berliner Stadtwerke GmbH in der (GmbH-)Gesellschafterversammlung durch ihren Vorstand vertreten. Aktuell besteht der Vorstand der Berliner Wasserbetriebe aus den folgenden drei Mitgliedern:

Jörg Simon	Vorstandsvorsitzender
Frank Bruckmann	Finanzvorstand
Kerstin Oster	Vorständin für Personal und Soziales

Der Gesellschafterversammlung der Emittentin werden in der Satzung der Emittentin Mitsprache- und Entscheidungsrechte eingeräumt. Die Gesellschaftersatzung bestimmt gemäß § 6 Ziffer 2 der Satzung der

Emittentin die „Bestellung, Anstellung und Abberufung der Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer.“ Aufgrund der Mitsprache- und Entscheidungsrechte der Gesellschafterversammlung der Emittentin wird diese in dieses Verkaufsprospekt aufgenommen.

Die Emittentin verfügt über keine Aufsichtsgremien zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung.

11.3. Beirat der Emittentin und dessen Mitglieder

Der Beirat berät die Geschäftsführung in allen Fragen, in denen die Aufgaben der Berliner Stadtwerke GmbH das Gemeinwohl und die Daseinsvorsorge berühren. Er hat 15 Mitglieder, die von allen Fraktionen im Abgeordnetenhaus von Berlin bestellt wurden, sodass eine repräsentative Zusammensetzung des Beirats sichergestellt ist.

Der Beirat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich am 12. Juni 2017 konstituiert und setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Petra Hildebrandt	Vorsitzende des Beirates
Prof. Dr. Dieter Flämig	stellv. Vorsitzender des Beirates
Susanne Ziehlke	stellv. Vorsitzende des Beirates
Daniel Buchholz	
Christian Buchholz	
Eric Häublein	
Delia Hinz	
Frank Jahnke	
Irene Köhne	
Dr.-Ing. Christine Kühnel	
Luise Neumann-Cosel	
Burkhard Reimer	
Dr. Detlef Stronk	
Henner Schmidt	
Jörn Jakob Schultze-Berndt	



Die Geschäftsanschrift der Mitglieder des Beirates zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung lautet

Berliner Stadtwerke GmbH
Stralauer Straße 32
10179 Berlin

11.4. Gesamtbezüge an Geschäftsführer, Mitglieder des Beirats und der Gesellschafterversammlung

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

Der Geschäftsführer der Emittentin erhält zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie einen Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art von der Emittentin.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

Die Mitglieder des Beirates der Emittentin erhalten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie einen Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art von der Emittentin.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin erhalten zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie einen Jahresbetrag der sonstigen Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen oder Nebenleistungen jeder Art von der Emittentin.

11.5. Angaben in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

Bei dem Geschäftsführer der Emittentin sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

Bei den Mitgliedern des Beirates sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Bei den Mitgliedern der Gesellschafterversammlung sind keine Eintragungen in Bezug auf Verurteilungen wegen einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 der Abgabenordnung in einem Führungszeugnis enthalten, das zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht älter als sechs Monate ist.

11.6. Angaben in Bezug auf ausländische Verurteilungen wegen einer Straftat

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

Bei dem Geschäftsführer der Emittentin besteht keine ausländische Verurteilung, die mit einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 vergleichbar ist, da er zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutscher ist.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

Bei den Mitgliedern des Beirates bestehen keine ausländischen Verurteilungen, die mit einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 vergleichbar sind, da sie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutsche sind.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Bei den Mitgliedern der Gesellschafterversammlung bestehen keine ausländischen Verurteilungen, die mit einer Straftat nach den §§ 263 bis 283d des Strafgesetzbuches, § 54 des Kreditwesengesetzes, § 38 des Wertpapierhandelsgesetzes oder § 369 vergleichbar sind, da sie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung Deutsche sind.

11.7. Angaben in Bezug auf die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens oder der Abweisung mangels Masse

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

Über das Vermögen des Geschäftsführers der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Der Geschäftsführer war innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse angewiesen wurde.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

Über das Vermögen der Mitglieder des Beirates der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder des Beirates waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse angewiesen wurde.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Über das Vermögen der Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin wurde innerhalb der letzten fünf Jahre kein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen. Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung waren innerhalb der letzten fünf Jahre nicht in der Geschäftsführung einer Gesellschaft tätig, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse angewiesen wurde.

11.8. Angaben in Bezug auf die frühere Aufhebung einer Erlaubnis für Bankgeschäfte oder Finanzdienstleistungen

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

In Bezug auf den Geschäftsführer der Emittentin besteht keine frühere Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

In Bezug auf die Mitglieder des Beirates der Emittentin besteht keine frühere Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

In Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin besteht keine frühere Aufhebung einer Erlaubnis zum Betreiben von Bankgeschäften oder zur Erbringung von Finanzdienstleistungen durch die Bundesanstalt.

11.9. Angaben über die Tätigkeit des Geschäftsführers, der Mitglieder des Beirats und der Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Angaben über die Tätigkeit des Geschäftsführers der Emittentin

Der Geschäftsführer der Emittentin ist nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der Vermögensanlagen betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder für Unternehmen, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen.

Der Geschäftsführer der Emittentin ist für Unternehmen tätig, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuches in einem Beteiligungsverhältnis stehen und verbunden sind. Der Geschäftsführer ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung gleichzeitig auch Leiter des Stabsbereiches Dienstleistungen für Kommunen der Gesellschafterin. Zudem ist der Geschäftsführer der Emittentin auch Geschäftsführer der Tochtergesellschaften der Emittentin Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, BWB Rekom Verwaltungs GmbH, Vertreter der Geschäftsführung der ARGE BSW-Berolina GbR und Mitglied des Aufsichtsrates der Bündelgesellschaft 1

GmbH. Darüber hinaus ist der Geschäftsführer der Emittentin Mitglied des Aufsichtsrates der Wasser Nord GmbH, an der die Gesellschafterin beteiligt ist.

Angaben über die Tätigkeit der Mitglieder des Beirats der Emittentin

Die Mitglieder des Beirates der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind oder die der Emittentin Fremdkapital geben. Ferner sind sie nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen oder für Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuches in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Angaben über die Tätigkeit der Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind oder die der Emittentin Fremdkapital geben. Ferner sind sie nicht für Unternehmen tätig, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen oder für Unternehmen, die mit der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuches in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

11.10. Angaben über die Beteiligung des Geschäftsführers, der Mitglieder des Beirats und der Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Angaben in Bezug auf den Geschäftsführer

Der Geschäftsführer der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, der Emittentin Fremdkapital geben, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen oder die der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder des Beirats

Die Mitglieder des Beirates der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, der Emittentin Fremdkapital geben, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen oder die der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

Angaben in Bezug auf die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht in wesentlichem Umfang unmittelbar oder mittelbar an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind, der Emittentin Fremdkapital geben, die Lieferungen oder Leistungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen oder die der Emittentin oder Anbieterin nach § 271 des Handelsgesetzbuchs in einem Beteiligungsverhältnis stehen oder verbunden sind.

11.11. Angaben über den Geschäftsführer selbst, die Mitglieder des Beirats und die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Angaben über den Geschäftsführer

Der Geschäftsführer der Emittentin erbringt für die Emittentin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts Leistungen. Diese bestehen aus der Projektsteuerung, der Verhandlung und dem Abschluss von Verträgen, der Planung, Koordination und Durchführung des Investitionsvorhabens sowie aller damit zusammenhängender operativen Tätigkeiten bis zur vollständigen Inbetriebnahme der Windenergieanlage.

Der Geschäftsführer der Emittentin ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt. Er erbringt für die Emittentin im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts keine Lieferungen. Er stellt der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermittelt Fremdkapital.

Angaben über die Mitglieder des Beirats

Die Mitglieder des Beirates der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt, stellen der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses und erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts keine Lieferungen oder Leistungen.

Angaben über die Mitglieder der Gesellschafterversammlung

Die Mitglieder der Gesellschafterversammlung der Emittentin sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlagen beauftragt, stellen der Emittentin kein Fremdkapital zur Verfügung oder vermitteln dieses und erbringen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts keine Lieferungen oder Leistungen.

11.12. Angaben über Treuhänder

Es existieren weder ein Treuhänder, ein Treuhandvermögen noch ein Treuhandvertrag.

11.13. Sonstige Personen gem. § 12 Abs. 6 VermVerkProspV

Über den Kreis der nach der VermVerkProspV angabepflichtigen Personen hinaus gibt es keine sonstigen Personen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Verkaufsprospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlagen wesentlich beeinflusst haben.

12.

ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND DIE GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN

(§ 13 VermVerkProspV)

12. ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND DIE GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN

12.1. Geschäftsentwicklung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf den sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht

Der folgende Abschnitt nennt allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht. Dabei handelt es sich um das Geschäftsjahr 2017.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Entwicklung der Geschäftsprozesse vorangetrieben, wobei der Fokus auf dem Vertriebs- und Marketingprozessen lag. Im September wurde die erste große Image- und Produktkampagne durchgeführt, die eine hohe Aufmerksamkeit und Interesse an der Berliner Stadtwerke GmbH erzielt hat. Während der gesamten Kampagne sind On- und Offline-Inhalte schlüssig aufeinander abgestimmt worden.

Im Geschäftsfeld Energieerzeugung - Windenergieanlagen wurde die Projektentwicklung für die selbstentwickelten Standorte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ fortgeführt. Im Entwicklungsgebiet „Teltow II“ stagniert der Entwicklungsfortschritt durch den Erlass eines Bebauungsplanentwurfes mit Veränderungssperre der Gemeinde Stahnsdorf, der für 4 von 5 geplante Standorte gilt. Die Verzögerung kann sowohl zu Kostenüberschreitungen als auch einem geringeren EEG-Entgelt führen. Der fünfte Standort in der Gemeinde Großbeeren ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen und die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im Dezember 2016 erteilt. Im August 2017 wurde die Firma Vestas mit einem Generalunternehmervertrag zur Lieferung, Montage und Inbetriebnahme einer Windenergieanlage mit 3,45 MW beauftragt. Im Entwicklungsgebiet Albertshof, Landkreis Barnim, bestehen Flächenpachtverträge sowohl mit der Berliner Stadtgüter GmbH als auch der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die so gesicherten Flächen grenzen direkt aneinander. Für diesen Standort wurden im Juni / Juli 2017 die Genehmigungen nach BImSchG für insgesamt 10 Windenergieanlagen beantragt. Aufgrund des zusätzlichen Zeitbedarfs für das Ausschreibungsverfahren nach dem EEG 2017 wird die Inbetriebnahme zum Beginn des Jahres 2020 erwartet.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Mai 2017 wurden 99,9 % der Gesellschaftsanteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG erworben. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt ein Windrad mit 2,4 MW, das im Dezember 2016 in Betrieb genommen wurde. Die verbleibenden 0,1 % der Gesellschaftsanteile werden von der BWB Rekom Verwaltungs GmbH treuhänderisch für die Berliner Stadtwerke GmbH gehalten.

Im Geschäftsfeld Energievertrieb-Photovoltaikanlagen wurden im Jahr 2017 weitere Großprojekte realisiert. Es konnten mehrere Projekte, die bereits 2016 in Kooperation mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften initiiert und gebaut wurden, nunmehr in Betrieb genommen werden. Es handelt sich hierbei um Photovoltaikanlagen mit insgesamt 1.250 kWp installierter Leistung. Im Jahr 2017 wurden Anlagen mit einer Kapazität von insgesamt 170 kWp neu errichtet. Da weitere Investitionstätigkeiten in Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte geplant sind, wurde eine sog. Mieterstromplattform initiiert. Im Rahmen der Plattformaktivität haben sich die Initialpartner beispielsweise darüber verständigt, systematisch potenzielle Dachflächen zu identifizieren und Standardverträge und –verfahren zu entwickeln und anzuwenden, um die Projektentwicklung weiter zu optimieren.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat als Konsortialführerin in einer ARGE den Auftrag für den Bau, den Betrieb und die Verpachtung von Photovoltaikanlagen auf von der Berliner Immobilien-Management GmbH verwalteten Liegenschaften des Landes Berlin weiter vorangetrieben, aber noch nicht wie geplant abgeschlossen. Der Bau von Los 3 (443 kWp) und Los 4 (914 kWp) wurde 2017 abgeschlossen und die Anlagen in Betrieb genommen. Die Arbeiten für Los 6 und Los 7 wurden planmäßig in 2017 begonnen und in beiden Losen zusammen 2.306 kWp errichtet. Das innovative Mieterstromkonzept bedingt eine enge Abstimmung mit dem Netzbetreiber (Stromnetz Berlin) zum Netzanmeldeverfahren, das kontinuierlich verbessert wurde.

Im Geschäftsfeld Dienstleistungen konnten Beratungsleistungen erbracht werden, die zu einem Umsatz von 27 T€ führten. Darüber hinaus gab es Gespräche und Konzeptentwicklungen mit verschiedenen Institutionen, die aber noch zu keinem konkreten Geschäftsabschluss geführt haben.

Die Berliner Stadtwerke wollen den Berliner Bürgern die Möglichkeit bieten, sich auch finanziell an den geplanten energiewirtschaftlichen Projekten zu beteiligen und damit die Energiewende mitzugestalten. Hierfür wurden im Geschäftsjahr 2017 erstmals festverzinsliche Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt mit einem Emissionsvolumen von 4,7 Mio. € für die Ablösung einer Zwischenfinanzierung zur Errichtung einer Windenergieanlage vorbereitet.

12.2. Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr

Der folgende Abschnitt enthält Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr. Dabei handelt es sich um das Geschäftsjahr 2018.

Geplante Investitionen

Für das Jahr 2018 sind weitere Investitionstätigkeiten in Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte und diesbezügliche Optimierungen geplant. Die Inbetriebnahme der von der Firma Vestas zu errichtenden 3,45 MW-Windenergieanlage in der Gemeinde Großbeeren ist für das II. Quartal 2018 vorgesehen. Mit dem fortschreitenden Eingang der Darlehensbeträge im Jahr 2018 soll schrittweise die Ablösung der Zwischenfinanzierung erfolgen. Mit dem Emissionsbeginn ist eine verstärkte Bewerbung der Vermögensanlage geplant.

Weitere Investitionen sind in den Bereichen Windenergie, Quartierskonzepte mit Mieterstromangeboten und Effizienzmaßnahmen (Contracting) geplant. Die laufenden und geplanten Investitionen werden im Kapitel 9.4 auf Seite 89 dieses Verkaufsprospekts umfassend dargestellt.

Gründung zweier neuer Töchtergesellschaften

Die Emittentin plant im Geschäftsjahr 2018 zwei Tochtergesellschaften zu gründen. Beide Tochtergesellschaften sollen 100%ige Tochterunternehmen der Emittentin werden. Ein genaues Datum für die Gründung der zwei neuen Gesellschaften stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest.

Zum einen soll die Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH mit Sitz in Berlin gegründet werden. Gegenstand dieses Unternehmens soll eine verbraucherfreundliche, effiziente, sozial- und klimaverträgliche Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen sein.

Zum anderen soll die Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH mit Sitz in Berlin gegründet werden. Gegenstand dieses Unternehmens soll eine verbraucherfreundliche, effiziente, sozial- und klimaverträgliche Versorgung vornehmlich des Landes Berlin und seiner Einrichtungen (u. a. der Eigengesellschaften, Betriebe und Anstalten des öffentlichen Rechts) unter Nutzung ressourcenschonender Technologien, wie beispielsweise Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen oder auch Power-to-Heat, mit Elektrizität, Gas und Wärme vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Beratungsleistungen

im Energie- und Effizienzbereich sein. Weiterer Gegenstand soll u. a. das Contracting, die Erbringung von Energiedienstleistungen, Dienstleistungen im Energiedatenmanagement und Monitoring, die Erstellung von Analysen und Auswertungen, das Mess- und Zählerwesen, die Erbringung von Abrechnungsdienstleistungen, Energiedienstleistungen bei energetischer Gebäudesanierung und die Planung, der Bau, die Errichtung, der Betrieb bzw. die Betriebsführung von Energieerzeugungsanlagen (Strom, Wärme, Kälte, etc.) sowie dezentraler Versorgungseinrichtungen (Kundenanlagen, Quartiersversorgungen, geschlossene Verteilnetze) sein.

Chancenbericht

Die Emittentin geht von einem Wachstum des Bereichs der Energie- und Wärmerzeugung aus Erneuerbaren Energien aus. Zum einen sind aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen für den Ausbau dieses Bereichs förderlich und werden auch in Zukunft den Ausbau und die Weiterentwicklung des Sektors vorantreiben. Zum anderen wird die Nachfrage nach Strom und Wärme aus erneuerbaren Energie-Projekten weiter steigen. Mit der Emission der Vermögensanlagen wird die Emittentin ihre Rolle als nachhaltiges Versorgungsunternehmen in Berlin weiter festigen können. Grund für die bessere öffentliche Wahrnehmung der Emittentin als nachhaltiges Versorgungsunternehmen unter den Berliner Bürgerinnen und Bürgern ist auch die umfassende Marketing- und Vertriebskampagne, welche im Geschäftsjahr 2017 begonnen und im laufenden Geschäftsjahr 2018 weiterbetrieben wird.

Die Emittentin investiert im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten auch zukünftig in den Ausbau erneuerbarer Energie-Projekte und –Anlagen. Das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Anlageobjekt ist Teil eines umfassenden Einsatzes für die Umwelt und für die nachhaltige Versorgung der Bürgerinnen und Bürger in Berlin.

13.

ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

(§ 10 VermVerkProspV)

13. ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

Im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin enthält der Verkaufsprospekt nachfolgend den geprüften Jahresabschluss und den Lagebericht für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr, eine Zwischenübersicht der Emittentin zum 30.11.2017 (ungeprüft) sowie Angaben zu der voraussichtlichen Entwicklung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Emittentin.

Gemäß 267a Abs. 1 HGB ist die Emittentin eine Kleinstkapitalgesellschaft, da sie zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung in zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren eine Bilanzsumme von 350.000 € nicht überschritten und nicht im Jahresdurchschnitt über zehn Arbeitnehmer beschäftigt hat.

13.1. Jahresabschluss und Lagebericht der Emittentin zum 31.12.2016

Hinweis

Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch, HGB) aufgestellt, von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Klingelhöferstraße 18, 10785 Berlin nach § 25 VermAnlG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und mit einem in diesem Verkaufsprospekt abgedruckten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (siehe Kapitel 14 „Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses der Emittentin) versehen.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterliegen einer eigenen Gliederung, die vom Abschlussprüfer vorgegeben und von der Emittentin nicht geändert wurde. Daher finden sich die folgenden Gliederungspunkte auf den Seiten 116 ff. auch nicht im Inhaltsverzeichnis.

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software		769,79		1
II. Sachanlagen				
1. Technische Anlagen und Maschinen	543.280,73		129	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.553,13		16	
3. Anlagen im Bau	2.238.181,22	2.804.015,08	759	904
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.245.461,19		25	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	450.000,00		0	
3. Beteiligungen	9.938.029,98	14.633.491,17	10.565	10.590
		17.438.276,04		11.495
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	420.218,06		4	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	83.720,16		0	
3. Forderungen gegen Gesellschafterin	119.643,99		135	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	39.973,91	663.556,12	4	143
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		681.636,02		5.567
		1.345.192,14		5.710
C. Rechnungsabgrenzungsposten		56.638,34		30
		18.840.106,52		17.235

Passiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00		25
II. Kapitalrücklage		10.575.000,00		9.975
III. Verlustvortrag		1.123.722,36		281
IV. Jahresfehlbetrag		1.372.901,84		843
		8.103.375,80		8.876
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen		188.291,06		233
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.850.000,00		7.965
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		441.777,35		4
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		195.804,25		87
4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin		50.813,55		60
5. Sonstige Verbindlichkeiten		10.044,51		10
		10.548.439,66		8.126
		18.840.106,52		17.235

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016		2015	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		575.090,74		18
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		117.359,00		25
3. Sonstige betriebliche Erträge		16.116,18		75
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	441.860,47		6	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	167.579,60	609.440,07	9	15
5. Personalaufwand				
a) Gehälter	523.669,10		154	
b) Soziale Abgaben	78.636,23	602.305,33	25	179
6. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		26.402,74		3
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		746.301,62		768
8. Erträge aus Beteiligungen		162.728,50		0
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.696,50		0
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.711,19		10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		263.645,19		6
12. Ergebnis nach Steuern		-1.372.392,84		-843
13. Sonstige Steuern		509,00		0
14. Jahresfehlbetrag		-1.372.901,84		-843

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

1. Allgemeine Angaben

Die Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin, ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 159960B eingetragen. Die Gesellschaft wurde am 26. Juni 2014 durch die Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin (Berliner Wasserbetriebe), gegründet.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft nach § 267a Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB).

Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen erstellt. Ergänzend dazu wurden die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß § 275 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Durch die Aufnahme der Geschäftstätigkeit im Bereich Stromverkauf zum November 2015 ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr insoweit eingeschränkt.

Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) in der Fassung vom 17. Juli 2015 wird erstmals zum 1. Januar 2016 angewendet. Danach sind als Umsatzerlöse nun die Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung von Produkten sowie aus der Erbringung von Dienstleistungen nach Abzug von Erlösschmälerungen und der Umsatzsteuer sowie sonstiger direkt mit dem Umsatz verbundener Steuern auszuweisen. Die Vorjahreszahlen in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden nicht angepasst. Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist insoweit eingeschränkt.

Die Veränderung in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres sind im Folgenden dargestellt:

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Vorjahr	Umgliederung durch BiRUG	Vorjahr i.d.F.d. BiRUG
1. Umsatzerlöse	18.665,53	59.653,20	78.318,73
a) Stromverkauf	4.415,53	-346,80	4.068,73
b) Sonstige Umsatzerlöse	14.250,00	60.000,00	74.250,00
2. Sonstige betriebliche Erträge	74.707,00	-60.000,00	14.707,00
davon: Beratungsleistungen	60.000,00	-60.000,00	0,00
3. Materialaufwand	14.651,51	-346,80	14.304,71
davon: Stromsteuer	346,80	-346,80	0,00

Da in der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres die Auswirkungen des BiRUG nicht dargestellt werden können, erfolgt hier zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit die Darstellung der gesamten Gewinn- und Verlustrechnung in drei Spalten.

Gewinn- und Verlustrechnung in €	2016	2015 i.d.F.d. BiRUG	2015
1. Umsatzerlöse	575.090,74	78.318,73	18.665,53
a) Stromverkauf	527.516,61	4.068,73	4.415,53
b) Sonstige Umsatzerlöse	47.574,13	74.250,00	14.250,00
2. Andere Eigenleistungen	117.359,00	24.822,66	24.822,66
3. Sonstige betriebliche Erträge	16.116,18	14.707,00	74.707,00
4. Materialaufwand	609.440,07	14.304,71	14.651,51
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	441.860,47	5.460,62	5.807,42
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	167.579,60	8.844,09	8.844,09
5. Personalaufwand	602.305,33	179.076,41	179.076,41
a) Löhne und Gehälter	523.669,10	154.218,77	154.218,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	78.636,23	24.857,64	24.857,64
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.402,74	3.265,01	3.265,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	746.301,62	768.012,94	768.012,94
8. Erträge aus Beteiligungen	162.728,50	0,00	0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.696,50	0,00	0,00

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.711,19	10.544,37	10.544,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	263.645,19	6.298,07	6.298,07
12. Ergebnis nach Steuern	-1.372.392,84	-842.564,38	-842.564,38
13. Sonstige Steuern	509,00	509,00	509,00
14. Jahresfehlbetrag	-1.372.901,84	-843.073,38	-843.073,38

Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit wurden die bisher in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommenen „Davon-Angaben“ ab dem Geschäftsjahr 2016 in den Anhang zum Jahresabschluss verlagert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Sachanlagen sind mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In den Herstellungskosten selbsterstellter Anlagen, sind neben den direkt zurechenbaren Kosten auch angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten enthalten. Soweit erforderlich, erfolgt eine Abschreibung auf den am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Festlegung der jeweiligen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und der daraus resultierenden Abschreibungssätze erfolgt in Anlehnung an die vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Abschreibungstabellen unter Berücksichtigung betriebsinterner Abweichungen. Die abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten der einzelnen Wirtschaftsgüter 150 €, aber nicht 1.000 € übersteigen, werden in einem Sammelposten berücksichtigt. Dieser wird im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ermittlung der Forderungen und Umsätze aus Stromlieferungen wird, wie branchenüblich, anhand einer rollierenden Jahresverbrauchsabrechnung vorgenommen, so dass es zu einer Jahresverbrauchsabgrenzung kommt. Für das aktuelle Geschäftsjahr wird auf Basis des Vorjahresverbrauches, bei Neukunden des Geschäftsjahres 2016 auf Basis von Schätzungen der Kunden, der Stromverbrauch des laufenden Geschäftsjahres anhand von einem Standardlastprofil monatlich und je Kunde (Messeinrichtung) berechnet, so dass sich mit dieser Gewichtung die jahreszeitlichen Schwankungen im Verbrauch in der Umsatzabgrenzung widerspiegeln. Für die Mieterstromkunden, das ist der Kundenkreis, der den Strom direkt vom Dach der Photovoltaikanlage bezieht, wird aufgrund der Ist-Abrechnung im Januar des Folgejahres für die zum Jahresabschlussstichtag erforderliche Umsatzabgrenzung ebenso verfahren.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB angesetzt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennbetrag angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016 ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

An folgenden Unternehmen ist die Berliner Stadtwerke GmbH zum Bilanzstichtag beteiligt:

	Ort	Kapital- anteil %	Eigen- kapital T€	Jahres-er- gebnis T€
Anteile an verbundenen Unternehmen				
BWB Rekom Verwaltungs GmbH ¹⁾	Berlin	100,00	20	-3
Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG ^{1), 3)}	Berlin	99,90	2.426	120
Treugut Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG	Berlin	0,10	-	-
ARGE BSW-Berolina GbR ^{1), 3)}	Berlin	98,00	97	-10
Beteiligungen				
Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH ²⁾	Geislingen an der Steige	33,33	30.139	-20

¹⁾ Jahresabschluss 31. Dezember 2016

²⁾ Jahresabschluss 31. Dezember 2015

³⁾ Beteiligung als persönlich haftender
Gesellschafter

Treuhandvermögen

Die BWB Rekom Verwaltungs GmbH hat mit Kaufvertrag vom 23. Juni 2016 einen Kommanditanteil von 0,1%, dies entspricht einem Nennwert von 250,00 €, an der Windpark Stahnsdorf GmbH & CO.KG, erworben. Über den zwischen der Berliner Stadtwerke GmbH und der BWB Rekom Verwaltungs GmbH geschlossenen Treuhandvertrag vom 27. September 2016 hält die BWB Rekom Verwaltungs GmbH diesen Kommanditanteil mit einer Haftsumme von 250,00 € nun treuhänderisch. Der Kaufpreis der Kommanditanteile wurde der BWB Rekom Verwaltungs GmbH von der Berliner Stadtwerke GmbH erstattet. Die Handelsregistereintragung der Komplementärstellung erfolgte am 28. Juli 2016.

Umlaufvermögen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht abgerechnete Stromlieferungen in Höhe von 418 T€ (Vorjahr: 4 T€) für das aktuelle Geschäftsjahr und das Vorjahr sowie abgerechnete Stromlieferungen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Finanzforderungen gegenüber der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG aus der phasengleichen Vereinnahmung des Jahresüberschusses 2016 in Höhe von 83 T€.

Die Forderungen gegen Gesellschafter bestehen in Höhe von 82 T€ (Vorjahr: 75 T€) zum einen aus der umsatzsteuerlichen Organschaft sowie aus Forderungen aus Beratungsleistungen und Dienstleistungen im Bereich Ingenieurwesen in Höhe von 38 T€ (Vorjahr: 60 T€) gegenüber den Berliner Wasserbetrieben.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Steuerforderungen für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 40 T€ enthalten.

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine erwartete Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten beinhalten laufende Bankguthaben in Höhe von 281 T€ (Vorjahr: 132 T€) und Tagesgeldanlagen in Höhe von 401 T€ (Vorjahr: 5.434 T€) bei der Bayerischen Landesbank.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten im Wesentlichen geleistete Zahlungen in Höhe von 27 T€, die im Zusammenhang mit der Flächensicherung für den nach Bundes-Immissionsschutzgesetz beantragten Windpark „Westlicher Teltow II“ stehen (siehe finanzielle Verpflichtungen) sowie ein Optionsentgelt in Höhe von 26 T€ für den Gestattungsvertrag zur Errichtung der Windenergieanlage in Albertshof.

Eigenkapital

in €	Bestand	Zuführung	Umbuchung	Bestand
	31.12.2015	1.1.- 31.12.2016	1.1.- 31.12.2016	31.12.2016
Gezeichnetes Kapital	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00
Kapitalrücklage	9.975.000,00	600.000,00	0,00	10.575.000,00
Verlustvortrag	-280.648,98	0,00	-843.073,38	-1.123.722,36
Jahresfehlbetrag	-843.073,38	-1.372.901,84	843.073,38	-1.372.901,84
Gesamt	8.876.277,64	-772.901,84	0,00	8.103.375,80

Das Gezeichnete Kapital der Berliner Stadtwerke GmbH beträgt 25 T€. Es wurde am 8. Juli 2014 von der Gesellschafterin eingezahlt.

Am 12. August 2016 wurde von der Gesellschafterin eine Zuzahlung in Höhe von 600 T€ gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB in die Kapitalrücklage geleistet.

Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 843 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 19. April 2016 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für bezogene Fremdleistungen in Höhe von 78 T€ (Vorjahr: 198 T€), Prüfungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 61 T€ (Vorjahr: 19 T€), Personalkosten in Höhe von 48 T€ (Vorjahr: 10 T€) sowie sonstige ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1 T€ (Vorjahr: 6 T€) enthalten.

Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	von 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.850	529	3.078	6.243
(Vorjahr)	(7.965)	(7.965)	(0)	(0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	441	441	0	0
(Vorjahr)	(4)	(4)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	196	0	0
(Vorjahr)	(87)	(87)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin	51	51	0	0
(Vorjahr)	(59)	(59)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10	10	0	0
(Vorjahr)	(10)	(10)	(0)	(0)
Gesamt	10.548	1.227	3.078	6.243
(Vorjahr Gesamt)	(8.125)	(8.125)	(0)	(0)

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein langfristiges Darlehen in Höhe von 8.000 T€ gegenüber der Nord/LB enthalten. Im Vorjahr war zu diesem Darlehen eine Zwischenfinanzierung gegenüber der Nord/LB in Höhe von 7.965 T€ ausgewiesen. Des Weiteren wurden ein langfristiges Darlehen gegenüber der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 450 T€ sowie 1.400 T€ gegenüber der Nord/LB aufgenommen.

Bei den erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um Abschlagszahlungen aus Stromverkauf in Höhe von 441 T€ (Vorjahr: 4 T€).

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Rechnungen aus Planungs- und Bauleistungen in Höhe von 195 T€ (Vorjahr: 53 T€) enthalten.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin handelt es sich in Höhe von 51 T€ (Vorjahr: 60 T€) um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer in Höhe von 10 T€ (Vorjahr: 4 T€) enthalten.

Haftungsverhältnisse

Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet persönlich als Komplementärin der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG unbegrenzt.

Die ARGE BSW-Berolina ist Tochterunternehmen der Berliner Stadtwerke GmbH. Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31. August 2016 im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch gegenüber Dritten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Berliner Stadtwerke GmbH haben am 3. Juni 2015 einen Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung für Windenergieanlagen Projekt „Westlicher Teltow II“ mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin, (BVVG) abgeschlossen. Gemäß § 3 des Vertrages wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 27 T€ an die BVVG geleistet. Diese ist wie bereits auch im Vorjahr bis zur finalen Vorlage der Baugenehmigung in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Weitere 423 T€ sind spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der Windenergieanlage zur Zahlung fällig. Die Zahlung wird jedoch nur fällig, wenn von dem genannten Flurstück 21, Gemarkung Sputendorf (6 Dienstbarkeiten) tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Am 22. November 2016 wurde ein weiterer Options- und Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung für Windenergieanlagen mit der BVVG abgeschlossen. Gemäß § 4 wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 26 T€ für das erste Jahr der Option an die BVVG geleistet. Der Optionszeitraum beträgt zwei Jahre. Für das zweite Jahr ist ebenfalls eine Zahlung in Höhe von 26 TEUR vorgesehen. Erst mit Genehmigung und freiwilliger Erklärung der Inanspruchnahme der Flächen Gemarkung Börnicke (Projekt Albertshof) wird eine Pachtzahlung fällig.

Mit Gründung der ARGE BSW-Berolina durch Geschäftsaufnahme hat die Berliner Stadtwerke GmbH eine Einlage in Höhe von 105 T€ getätigt. Der maximale Einlagebetrag der Berliner Stadtwerke GmbH beläuft sich auf 1.009 T€. Die weiteren Einzahlungen werden gemäß Investitionsfortschritt geleistet.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat mit der ARGE BSW-Berolina im November 2016 einen Gesellschafterdarlehensvertrag über insgesamt 4.300 T€ abgeschlossen. Die Berliner Stadtwerke GmbH hat dieses Darlehen bei der NORD/LB finanziert. Zur Besicherung sind die Berliner Wasserbetriebe gemäß § 268 Abs. 7 HGB eine Bürgschaft gegenüber dem Kreditinstitut für die Berliner Stadtwerke GmbH in Höhe von 3.440

T€ eingegangen. Von dieser Verpflichtung stellt die Berliner Stadtwerke GmbH die Berliner Wasserbetriebe mit der Vereinbarung vom 4. Oktober 2016 frei. Im Weiteren stellt die ARGE BSW-Berolina mit der Vereinbarung vom 8. November 2016 wiederum die Berliner Stadtwerke GmbH im Innenverhältnis von der Verpflichtung frei. Von diesem Darlehen sind zum Bilanzstichtag 450 T€ abgerufen.

Die weiteren finanziellen Verpflichtungen bestehen aus:

in T€	2016	2015
Miet- und Leasingverträge	3	3
Bestellobligo für Investitionen	36	0
Pachtverträge	130	0
Gesamt	169	3

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016	2015
a) Stromverkauf	527	5
Stromerzeugung	497	5
EEG-Vergütung	30	0
b) Sonstige Dienstleistungen	48	14
Beratungsleistungen	40	14
Dienstleistungen Vertrieb und Ingenieurwesen	8	0
Gesamt	575	19
periodenfremde Umsatzerlöse	1	0

Die Auswirkungen aus der Umsetzung des BilRUG sind in Abschnitt 1 erläutert.

Andere aktivierte Eigenleistungen

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten Leistungen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen in Höhe von 49 T€ (Vorjahr: 13 T€) sowie für Windenergieprojekte in Höhe von 68 T€ (Vorjahr: 12 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Rechnungsgutschriften in Höhe von 13 T€ (Vorjahr: 0 T€) zuzüglich Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr: 15 T€). Die Auswirkungen aus der Umsetzung des BilRUG sind in Abschnitt 1 erläutert.

Materialaufwand

in T€	2016	2015
a) Aufwendungen für Roh, Hilfs- und Betriebsstoffe	442	6
EEG-Umlage aus Energiebezug	144	3
Netznutzungsdienstleistungen	298	3
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	168	9
Sonstige Fremdleistungen	166	9
Aufwendungen aus Pachten	2	0
Gesamt	609	15

Die Auswirkungen aus der Umsetzung des BilRUG sind in Abschnitt 1 erläutert.

Personalaufwand

Die Personalaufwendungen beinhalten Gehaltsaufwendungen in Höhe von 524 T€ (Vorjahr: 154 T€) und Sozialabgaben in Höhe von 79 T€ (Vorjahr: 25 T€).

Abschreibungen

Die Abschreibungen betragen in 2016 26 T€ (Vorjahr: 3 T€) und beinhalten ausschließlich Abschreibungen auf Photovoltaikanlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

in T€	2016	2015
Rechtsberatungskosten	234	223
Fremdleistungen	198	285
Aufwendungen aus Dienstleistungsverträgen	157	216
Werbekosten	101	8
Miete	23	13
Sonstige	13	9
Reisekosten	8	3
Weiterbildung	6	6
Versicherungen, Gebühren, Beiträge	6	5
Gesamt	746	768

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Gewinnausschüttung der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH in Höhe von 80 T€ (Vorjahr: 0 T€) für das Jahr 2016 sowie die phasengleiche Vereinnahmung des Jahresüberschusses 2016 des verbundenen Unternehmens Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG in Höhe von 83 T€ (Vorjahr: 0 T€).

Zinsergebnis

in T€	2016	2015
Zinserträge aus Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2	0
Zinserträge aus Tagesgeldanlagen	1	10
Zinsähnliche Erträge aus verbundenen Unternehmen	1	0
Zinserträge	4	10
Zinsaufwendungen aus Darlehen	-162	-6
Zinsähnliche Aufwendungen aus Avalvereinbarungen an verbundenen Unternehmen	-103	0
Zinsaufwand	-265	-6
Zinsergebnis	-259	4

5. Weitere Anhangsangaben

Organe

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH ist Herr Andreas Irmer (Leiter des Stabsbereiches Dienstleistungen für Kommunen der Berliner Wasserbetriebe). Der Geschäftsführer erhält keine Bezüge von der Gesellschaft.

Beirat

Mitglieder des Beirates

Daniel Buchholz	Sprecher für Stadtentwicklung, Umwelt und Klima im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion SPD
Dr. Michael Efler	Sprecher für Klimapolitik und Energie im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion DIE LINKE
Prof. Dr. Dieter Flämig	Geschäftsführender stellvertretender Vorsitzender INFRANEU-Hauptverband e.V.
Danny Freymark	Umweltschutzpolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion der CDU
Dr. Michael Garmer	Lehrbeauftragter an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, ehemaliger energiepolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der CDU-Fraktion
Petra Hildebrandt	Geschäftsführerin der WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Delia Hinz	Mitglied des Bezirksvorstandes DIE LINKE
Nikolaus Karsten	Ehemaliger Sprecher des Sonderausschusses Wasserverträge des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion der SPD
Irene Köhne	Verbraucherpolitische Sprecherin des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion SPD
Pavel Mayer	Geschäftsführer der Hoccer GmbH, ehemaliger Sprecher für Verfassungsschutz und Energiepolitik des Abgeordnetenhauses von Berlin der Piratenfraktion
Luise Neumann-Cosel	Vorständin Bürgerenergie Berlin e.G.
Dr. Detlef Stronk	Honorarprofessor an der Fachhochschule Brandenburg
Dr. Stefan Taschner	Energiepolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
Dagmar Vogt	Geschäftsführerin der ib vogt GmbH
Dr. Hans-Joachim Ziesing	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der AG Energiebilanzen e.V.

Die Mitglieder des Beirates erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2016	2015
Gesamt	7	2
davon weibliche Mitarbeiter	0	0
davon männliche Mitarbeiter	7	2

Honorare des Abschlussprüfers

Die Angaben sind entsprechend § 285 Nr. 17 HGB im Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe enthalten.

Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Berliner Stadtwerke GmbH wird in den Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe einbezogen. Hierbei handelt es sich um den kleinsten und größten Konzernkreis. Der Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Geschäftsvorfälle von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 3. Februar 2017

Berliner Stadtwerke GmbH

Andreas Irmer

Anlage zum Anhang

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2016

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte		
	Vortrag 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2016	Vortrag 31.12.2015	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2016	Stand 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	1.321,40	0,00	0,00	0,00	1.321,40	111,14	440,47	0,00	551,61	769,79	1.210,26
II. Sachanlagen											
1. Technische Anlagen und Maschinen	130.229,67	20.830,69	0,00	414.708,24	565.768,60	1.302,30	21.185,57	0,00	22.487,87	543.280,73	128.927,37
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.943,36	11.284,08	0,00	0,00	29.227,44	1.897,61	4.776,70	0,00	6.674,31	22.553,13	16.045,75
3. Anlagen im Bau	758.629,63	1.977.062,97	3.248,00	-494.263,38	2.238.181,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2.238.181,22	758.629,63
	906.802,66	2.009.177,74	3.248,00	-79.555,14	2.833.177,26	3.199,91	25.962,27	0,00	29.162,18	2.804.015,08	903.602,75
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	4.140.906,05	0,00	79.555,14	4.245.461,19	0,00	0,00	0,00	0,00	4.245.461,19	25.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	450.000,00	0,00	0,00	450.000,00	0,00	0,00		0,00	450.000,00	0,00
3. Beteiligungen	10.564.587,00	0,00	626.557,02	0,00	9.938.029,98	0,00	0,00	0,00	0,00	9.938.029,98	10.564.587,00
	10.589.587,00	4.590.906,05	626.557,02	79.555,14	14.633.491,17	0,00	0,00	0,00	0,00	14.633.491,17	10.589.587,00
	11.497.711,06	6.600.083,79	629.805,02	0,00	17.467.989,83	3.311,05	26.402,74	0,00	29.713,79	17.438.276,04	11.494.400,01

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

1. Unternehmensgrundlagen

1.1. Geschäftsmodell

Die Berliner Stadtwerke GmbH ist als 100%iges Tochterunternehmen der Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin (Berliner Wasserbetriebe) auf dem nationalen Strommarkt als Energieversorger und -dienstleister tätig. Die Gesellschaft investiert in Produktionskapazitäten von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien und veräußert diesen selbst erzeugten Strom und Wärme auf unterschiedlichen Vertriebswegen. Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Energiesektor erbracht.

Neben einer wirtschaftlichen Betriebsführung werden zugleich sozial-, umwelt- und strukturpolitische Grundsätze verfolgt. Das Zentrum der Investitionstätigkeit liegt in Berlin und in den berlinnahen Regionen in Brandenburg.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat ihre Geschäftstätigkeit in 2016 weiter ausgebaut und ist in drei Geschäftsfeldern tätig:

Im Geschäftsfeld **Energieerzeugung** investiert die Berliner Stadtwerke GmbH in Anlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Windenergieanlagen, die außerhalb von Berlin errichtet werden, während Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen dezentral im Berliner Stadtgebiet kundennah installiert werden. Mit den Anlagen der Windenergie und der Photovoltaik wurden bereits Umsätze erzielt.

Im Geschäftsfeld **Energievertrieb** veräußert die Berliner Stadtwerke GmbH Öko-Strom aus Windenergieanlagen gemäß dem Vergütungssatz des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und speist diesen direkt ins Netz ein. Der Strom aus dezentralen Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken wird im sogenannten Mieterstromkonzept direkt an Kunden im Gebäude veräußert. Darüber hinaus werden Kunden aus dem Kiez ebenso versorgt, solange die selbst erzeugten Strommengen dies erlauben. Mit dem Energievertrieb wurden bereits Umsätze erzielt.

Im Geschäftsfeld **Dienstleistungen** bieten die Berliner Stadtwerke GmbH u. a. Beratungsleistungen zur Energieeffizienzsteigerung von Unternehmen und im Gebäudemanagement an, hierzu zählen auch Angebote für ein preisorientiertes Lastmanagement und Komplettlösungen für Endkundenabrechnungen. Die Erarbeitung alternativer Energieversorgungskonzepte für Stadtentwicklungsquartiere und verschiedene Contracting-Modelle stehen ebenfalls im Fokus der Dienstleistungsentwicklung. Im Bereich Dienstleistungen wurden bereits Umsätze erzielt.

1.2. Ziele und Strategien

Die Berliner Stadtwerke GmbH verfolgt sozial-, umwelt- und energiepolitische Ziele, die sich aus den Klimaschutzzielen des Landes Berlin ableiten lassen. Die im Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Neue Energie für Berlin“ veröffentlichten Maßnahmen, Prinzipien und Handlungsempfehlungen sind eine wichtige Basis für die Geschäftsfeldentwicklung der Berliner Stadtwerke GmbH.

Die Gesellschaft strebt danach, die CO₂-Bilanz des Landes Berlin kontinuierlich zu verbessern und mit innovativen und wirtschaftlich tragfähigen Projekten die Klimapolitik aktiv zu gestalten. Mit diesen Projekten wird ein Beitrag zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer langfristig sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieversorgung im Land Berlin erbracht.

Im Mittelpunkt stehen der Auf- und Ausbau von Produktionskapazitäten für erneuerbare Energien im Raum Berlin-Brandenburg, die Verlagerung der energiewirtschaftlichen Wertschöpfung nach Berlin sowie der Aufbau energiepolitischer Beratungskompetenz für die Herausforderungen des Ballungsraums Berlin.

Als Tochtergesellschaft der Berliner Wasserbetriebe sind die Berliner Stadtwerke GmbH Teil der Smart City Strategie des Landes Berlin. Sie engagieren sich für die Gestaltung wichtiger Zukunftsthemen im breiten Spektrum der Energiewirtschaft.

Um diese Ziele zu erreichen, strebt die Berliner Stadtwerke GmbH enge Kooperationen mit den Berliner Wohnungsbaugesellschaften und anderen lokalen Partnern an. Im Jahr 2016 wurden Großprojekte im Bereich Photovoltaik realisiert und mittels des Mieterstromkonzeptes den Berlinern zur Verfügung gestellt.

Im Bereich Windenergie wird die Kooperation mit der Berliner Stadtgüter GmbH fortgesetzt und die Projektentwicklung auf Flächen des Landes Berlin erfolgreich gestaltet. Mit der im Dezember 2016 erhaltenen

Genehmigung für die Windenergieanlage Großbeeren kann in 2017 das erste selbstentwickelte Windenergieprojekt realisiert werden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der Aufschwung der Deutschen Wirtschaft bleibt solide und die auf niedrigem Niveau stagnierenden Zinsen führten im Jahr 2016 zu einem günstigen Finanzierungsumfeld für Investoren.

Während die Investitionen in anderen Branchen der Deutschen Wirtschaft kontinuierlich zunahmen, waren die Investitionen in erneuerbare Energien rückläufig. Diese Investitionen sind in Deutschland von 18,8 Mrd. € im Jahr 2014 auf 15,0 Mrd. € im Jahr 2015 gesunken. Sowohl die Investitionen in die Windenergie (-2,6 Mrd. €) als auch die Investitionen in die Solarenergie haben abgenommen (-0,7 Mrd. €). Es wird erwartet, dass sich dieser Trend im Jahr 2017 - auch aufgrund der Regelungen des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2017 - fortsetzt.

Im Jahr 2015 betrug der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch in Deutschland ca. 31,6 % (187 TWh). Strom aus Erneuerbaren Energien wird damit zur zweitwichtigsten Quelle bei der Stromversorgung. Allein im Strombereich konnten ca. 156,1 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente vermieden werden. Der Ausbau der sauberen Energie geht ambitioniert weiter. Bereits im Jahr 2025 sollen 40 bis 45 % und im Jahr 2035 schon 55 bis 60 % des Stroms aus erneuerbaren Energien kommen.

Die neuste Fassung des EEG 2017 hat im Oktober 2016 Rechtskraft erlangt und wird ab 1. Januar 2017 die regulatorische Wirkung entfalten. Eine tiefgreifende Änderung des EEG 2017 besteht darin, dass die EEG-Vergütungssätze nicht mehr gesetzlich festgelegt sind, sondern in einer wettbewerblichen, technologie-spezifischen Ausschreibung ermittelt werden. Bürgerenergiegenossenschaften können sich an diesen Ausschreibungen mit erleichterten Bedingungen beteiligen. Von dem Prinzip der Ausschreibung sind kleine Anlagen ausgenommen (Anlagen < 750 kW), die weiterhin nach dem ursprünglichen Prinzip vergütet werden.

Die Ergebnisse dieser Ausschreibungen müssen abgewartet werden. Tendenziell ist aber mit sinkenden EEG-Vergütungen zu rechnen.

Die EEG-Umlage, als ein wesentlicher Bestandteil des Strompreises für Endverbraucher, konnte mit der EEG-Novelle 2014 zwar stabilisiert werden, betrug aber im Jahr 2016 immer noch 6,354 Cent je kWh. Für das Jahr 2017 wurde eine weitere Anhebung auf 6,88 Cent je kWh beschlossen.

Die Änderungen im EEG 2017 werden den Markt der erneuerbaren Energien nachhaltig beeinflussen und generell zu einer Renditesenkung für alle Marktteilnehmer führen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Berliner Stadtwerke GmbH sind das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT) und das Ergebnis vor Steuern (PBT).

Die Entwicklung der Geschäftsprozesse wurde vorangetrieben, wobei der Fokus auf den Vertriebs- und Marketingprozessen lag. Für die internen Verwaltungsprozesse der Gesellschaft wird auf die etablierten Geschäftsprozesse der Berliner zurückgegriffen, die durch entsprechende Dienstleistungsverträge geregelt sind. Die neuen Prozesse der Kundenabrechnung und Marktkommunikation werden von einem externen Dienstleister erbracht und kontinuierlich optimiert.

Im **Geschäftsfeld Energieerzeugung - Windenergieanlagen** wurde die Projektentwicklung für die selbstentwickelten Standorte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ weiter vorangetrieben.

Am Standort „Teltow II“ wurde der Entwicklungsfortschritt durch den Erlass eines Bebauungsplanentwurfes mit Veränderungssperre der Gemeinde Stahnsdorf wesentlich beeinflusst. Dieser Vorgang nimmt Einfluss auf Art und Umfang der Anlagenplanung und führt zu zeitlichen Verzögerungen in der Umsetzung. Hiervon sind 4 von 5 Standorten betroffen. Die Verzögerung kann sowohl zu Kostenüberschreitungen als auch einem geringeren EEG-Entgelt führen.

Der fünfte Standort in Großbeeren ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen und die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im Dezember 2016 erteilt. Aufgrund der aktuell langen Lieferfristen von Windenergieanlagen wird mit dem Baubeginn im vierten Quartal 2017 gerechnet.

Im Entwicklungsgebiet Albertshof konnte ein weiterer Flächenpachtvertrag mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH abgeschlossen werden. Die so gesicherten Flächen grenzen direkt an die bereits vertraglich gebundenen Flächen der Berliner Stadtgüter. Dies dient der Absicherung der begonnenen Planung und ermöglicht die Erweiterung des geplanten Windparks um weitere Anlagenstandorte. Der Standort hat nunmehr das Potenzial für bis zu zehn Windräder. Die Inbetriebnahme wird in den Jahren 2018 / 2019 erwartet, die Genehmigungen sind noch ausstehend.

Neben den selbstentwickelten Windprojekten wurden fertige Windparks akquiriert.

Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. März 2016 wurden 99,9 % der Gesellschaftsanteile an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG erworben. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt zwei Windräder der 3-Megawatt (MW)-Klasse, die im Dezember 2015 in Betrieb genommen wurden. Die verbleibenden 0,1 % der Gesellschaftsanteile werden von der BWB Rekom Verwaltungs GmbH treuhänderisch für die Berliner Stadtwerke GmbH gehalten.

Die Vertragsverhandlungen zum Erwerb von 100 % der Gesellschaftsanteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG sind weit fortgeschritten und können voraussichtlich im ersten Quartal 2017 abgeschlossen werden. Diese Gesellschaft hat ein Windrad mit 2,4 MW im Dezember 2016 in Betrieb genommen.

Das Jahr 2016 zeichnete sich insgesamt durch eine unterdurchschnittliche Winddarbietung aus. Dies führt sowohl bei der indirekten Beteiligung an der EnBW Onshore Portfolio GmbH als auch bei der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG zu geringeren Jahresüberschüssen als geplant.

Im **Geschäftsfeld Energievertrieb - Photovoltaikanlagen** konnten im Jahr 2016 mehrere Projekte in Kooperation mit den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Stadt und Land, HOWOGE, GEWOBAG und GESOBAU als auch einer privaten Eigentümergemeinschaft realisiert werden.

An sieben Standorten in Berlin wurden Photovoltaikanlagen mit einer Kapazität von insgesamt 1,25 MWp installiert, die im Mieterstromkonzept betrieben werden. An diesen sieben Standorten kann damit ein Mieterstromangebot für ca. 3.000 Wohnungen unterbreitet werden.

Für das Jahr 2017 sind weitere Investitionen in Photovoltaikanlagen geplant. Hierfür werden Pachtverträge mit Wohnungsbaugesellschaften für neue Standorte verhandelt und unterzeichnet. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2017 geplant.

Die Berliner Stadtwerke GmbH haben als Konsortialführer in einer ARGE in einem europaweiten Ausschreibungsverfahren den Auftrag für den Bau, Betrieb und die Verpachtung von Photovoltaikanlagen auf von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) verwalteten Liegenschaften des Landes Berlins gewonnen. Im Rahmen dieses Auftrags werden Photovoltaikanlagen mit ca. 4,7 MWp Leistung auf insgesamt 27 Liegenschaften durch die ARGE-BSW-Berolina errichtet und langfristig an die BIM verpachtet.

Im **Geschäftsfeld Dienstleistungen** konnten Beratungsleistungen erbracht werden, die zu einem Umsatz von 48 T€ führten. Darüber hinaus gab es Gespräche und Konzeptentwicklungen mit verschiedenen Institutionen, die aber noch zu keinem konkreten Geschäftsabschluss geführt haben.

Das EBIT der Berliner Stadtwerke GmbH für das Geschäftsjahr 2016 liegt mit 121 T€ über dem Planwert von -1.398 T€, weil mehr aktivierte Eigenleistungen erbracht und weniger Fremdleistungen in Anspruch genommen wurden. Das PBT in Höhe von -1.373 T€ ist somit um -287 T€ geringer als der Planwert in Höhe von -1.086 T€. Die Planabweichung resultiert im Wesentlichen aus den Beteiligungserträgen, die unter den Erwartungen lagen.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) in der Fassung vom 22. Juli 2015 wird erstmals zum 1. Januar 2016 angewendet. Danach sind als Umsatzerlöse Erlöse aus dem Verkauf und der Vermietung oder Verpachtung von Produkten sowie aus der Erbringung von Dienstleistungen nach Abzug von Erlösschmälerungen und der Umsatzsteuer sowie sonstiger direkt mit dem Umsatz verbundener Steuern auszuweisen. Die Vergleichbarkeit gegenüber dem Vorjahr ist insoweit eingeschränkt.

Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung	2016		2015	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	575	81,2	18	15,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	117	16,5	25	21,2
Sonstige betriebliche Erträge	16	2,3	75	63,6
Gesamtleistung	708	100,0	118	100,0
Materialaufwand	-610	-86,2	-15	-12,7
Personalaufwand	-602	-85,0	-179	-151,7
Abschreibungen	-26	-3,7	-3	-2,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Steuern	-747	-105,5	-768	-650,8
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit (EBIT)	-1.277	-180,4	-847	-717,7
Beteiligungsergebnis	163	23,0	0	0,0
Finanzergebnis	-259	-36,6	4	3,4
Ergebnis vor Steuern (PBT) / Jahresfehlbetrag	-1.373	-194,0	-843	-714,3

Die Umsatzerlöse setzten sich aus der Stromerzeugung und dem Energievertrieb in Höhe von 527 T€ (Vorjahr: 4 T€) und aus Dienstleistungen in Höhe von 48 T€ (Vorjahr: 14 T€) zusammen. Der Anstieg resultiert aus dem Wachstum der Kundenzahlen. Die aktivierten Eigenleistungen wurden für vorbereitende Planungsleistungen für Photovoltaikprojekte in Höhe von 49 T€ (Vorjahr: 13 T€) und Windenergieprojekte in Höhe von 68 T€ (Vorjahr: 12 T€) erbracht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von 13 T€ und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 T€. Die Verringerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Erträgen von Personaldienstleistungen in Höhe von 60 T€, die im laufenden Geschäftsjahr nicht angefallen sind und Umgliederungen aufgrund BilRUG.

Der Materialaufwand enthält Kosten für Strombeschaffung in Höhe von 442 T€ (Vorjahr: 6 T€) und bezogene Dienstleistungen in Höhe von 168 T€ (Vorjahr: 9 T€) für Kundenabrechnungen und Bilanzkreismanagement.

Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund der Einstellung von vier Mitarbeitern.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 2 T€) auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie 21 T€ (Vorjahr: 1 T€) auf Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern verringerten sich um insgesamt 21 T€. Dies resultiert im Wesentlichen aus den geringeren sonstigen Fremdleistungen und Personaldienstleistungen (-149 T€). Gegenläufig haben sich hierzu die Werbekosten (+93 T€) als auch die übrigen Aufwendungen (+35 T€) entwickelt.

Die Erträge aus Beteiligungen bestehen aus den Gewinnausschüttungen der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH in Höhe von 80 T€ und Gewinnansprüche aus der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG in Höhe von 83 T€.

Das negative Finanzergebnis in Höhe von -259 T€ ist im Wesentlichen auf die Avalprovisionen für Bürgschaften in Höhe von 102 T€ und die Zinsaufwendungen für die Finanzierungen in Höhe von 162 T€ zurückzuführen.

Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2016 ein um -530 T€ auf -1.373 T€ verringertes Jahresergebnis. Dieses liegt damit unter dem erwarteten Planergebnis in Höhe von -1.086 T€, im Wesentlichen aufgrund eines geringeren Beteiligungsergebnisses, welches durch ein besseres Finanzergebnis nur teilweise kompensiert wurde.

Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Stammkapital	25	0,1	25	0,1
Kapitalrücklage	10.575	56,2	9.975	57,9
Bilanzverlust	-2.497	-13,3	-1.124	-6,5
Eigenkapital	8.103	43,0	8.876	51,5
Rückstellungen	3	0,0	1	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.243	33,2	0	0,0
Langfristiges Fremdkapital (> 5 Jahre)	6.246	33,2	1	0,0
Rückstellungen	185	1,0	232	1,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.607	19,1	7.965	46,2
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	441	2,3	4	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	196	1,0	87	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschafterin	51	0,3	60	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	11	0,1	10	0,1
Kurz - und mittelfristiges Fremdkapital (< 5 Jahre)	4.491	23,8	8.358	48,5
Fremdkapital insgesamt	10.737	57,0	8.359	48,5
Passiva	18.840	100,0	17.235	100,0

Die Eigenkapitalquote der Berliner Stadtwerke GmbH beträgt 43,0 % (Vorjahr: 51,5 %). Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 1.885 T€. Das Kapital der Berliner Stadtwerke GmbH wurde um 600 T€ von der Gesellschafterin durch eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage aufgestockt. Der Jahresfehlbetrag 2015 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Verbindlichkeiten enthalten ein Darlehen der Nord LB in Höhe von 8.000 T€ zum Erwerb der Anteile an der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH, ein Darlehen von 1.400 T€ der Investitionsbank des Landes Brandenburg zum Erwerb der Anteile an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG sowie ein weiteres Darlehen in Höhe von 450 T€ zur Finanzierung der Investitionen einer Tochtergesellschaft im Bereich Photovoltaik.

Das vorrangige Ziel der Berliner Stadtwerke GmbH ist es, Kapitalkosten und finanzielle Risiken zu minimieren und dabei die nachhaltige finanzielle Stabilität zu wahren.

Das Cash- und Liquiditätsmanagement wird im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages durch die Organisationseinheit Finanz- und Rechnungswesen der Berliner Wasserbetriebe wahrgenommen.

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.220	-897
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.886	-11.291
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.221	12.965
Veränderung der liquiden Mittel	-4.885	777
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+5.567	+4.790
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+682	+5.567

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich im Wesentlichen durch die Ausgaben für den weiteren Aufbau der Geschäftsprozesse der Kundenabrechnung, Ausgaben für Personalkosten, Werbekosten sowie Materialaufwand.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit enthält Ausgaben für die Beteiligung an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, der ARGE BSW-Berolina sowie für weitere Photovoltaikanlagen für die Mieterstromprojekte und für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des eigenentwickelten Windparks „Albertshof“.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen den Mittelzufluss der Gesellschafterin zur Eigenkapitalausstattung in Höhe von 600 T€ sowie den Mittelzufluss aus Bankdarlehen in Höhe von 1.885 T€.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat zum Ende des Geschäftsjahres liquide Mittel in Höhe von 281 T€ aus laufenden Bankguthaben sowie 401 T€ Tagesgeldanlagen und verfügt damit über ausreichend liquide Mittel, um den kurzfristigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Darüber hinaus verfügt die Berliner Stadtwerke GmbH über eine zweckgebundene Kreditlinie in Höhe von 3.850 T€, die für Investitionen einer Tochtergesellschaft im Bereich der Photovoltaik vorgesehen sind und als Gesellschafterdarlehen ausgereicht werden sollen.

Vermögenslage

Bilanzstruktur	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	17.438	92,6	11.494	66,7
Umlaufvermögen	1.346	7,1	5.710	33,1
Rechnungsabgrenzungsposten	56	0,3	31	0,2
Aktiva	18.840	100,0	17.235	100,0
Eigenkapital	8.103	43,0	8.876	51,5
Rückstellungen	188	1,0	233	1,4
Verbindlichkeiten	10.549	56,0	8.126	47,1
Passiva	18.840	100,0	17.235	100,0

Die Veränderung des Anlagevermögens der Berliner Stadtwerke GmbH resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der Finanzanlagen für Windparkprojekte (+4.063 T€) und der Anteile an der ARGE BSW-Berolina (+105 T€), sowie aus Photovoltaikprojekten (+1.509 T€). Damit erhöhte sich der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen um 26 %.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund des Abgangs von liquiden Mitteln. Gegenläufig hierzu sind die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen durch den Aufbau des Energievertriebes als auch die Zunahme der Finanzforderungen.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus der sonstigen Einzahlung der Gesellschafterin in das Eigenkapital in Höhe von 600 T€, welche in die Kapitalrücklage eingestellt wurde, sowie dem Jahresfehlbetrag.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Inanspruchnahme von langfristigen Finanzmitteln zum Erwerb der Anteile an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, der Finanzierung der Investitionen eines Tochterunternehmens, der Verbindlichkeiten aus Bau- und Planungsleistungen sowie der erhaltenen Anzahlungen.

Die wirtschaftliche Lage der Berliner Stadtwerke GmbH und somit das PBT/ Jahresfehlbetrag war im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen durch den Aufbau des Energievertriebes, den Erwerb der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, die Gründung der ARGE BSW-Berolina, der Weiterentwicklung des Mieterstromkonzeptes und der Windparkprojekte geprägt.

3. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Die Emittentin hat im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Vergütungen gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 2 Vermögensanlagengesetz gezahlt.

- 1. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt in feste und variable Vergütungen, die Zahl der Begünstigten und gegebenenfalls die von der Emittentin der Vermögensanlagen gezahlten besonderen Gewinnbeteiligungen (gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 VermAnlG)**

Die Gesamtsumme aller festen und variablen Vergütungen betrug 2.012.198,50 €. Diese setzte sich zusammen aus festen Vergütungen in Höhe von 1.964.687,05 € und variablen Vergütungen in Höhe von 47.501,45 €. Die Gesamtsumme der Vergütungen entfiel auf 97 Begünstigte. Besondere Gewinnbeteiligungen wurden von der Emittentin nicht gezahlt.

- 2. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt nach Führungskräften und Mitarbeitern, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin von Vermögensanlagen auswirkt (gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 VermAnlG)**

An Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin der Vermögensanlagen auswirkt, wurden insgesamt 250.431,06 € gezahlt. Davon entfallen 250.431,06 € auf die Bereichsleiter sowie 0,00 € auf Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin der Vermögensanlagen auswirkt. Der Geschäftsführer der Emittentin erhält keinerlei Vergütung von der Emittentin, sondern wird von der Gesellschafterin der Emittentin vergütet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Die Fokussierung auf die Projektentwicklung wird zu einer dynamischen Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren führen. Die Beteiligungserträge aus bestehenden Investitionen stabilisieren diesen Prozess.

Das im neuen EEG 2017 verankerte Ausschreibungsverfahren des EEG-Entgelts führt zu einer unsicheren Kalkulation der Wirtschaftlichkeit von Windprojekten. Da noch keine Erfahrungen mit den Ausschreibungen vorliegen, wurde für die Projektion bei zukünftigen Projekten die bisherige Degressionsrate des EEG-Entgelts fortgeschrieben. Das Prinzip der Ausschreibung gilt nur für Anlagen > 750 kW, so dass die Photovoltaik-Mieterstromprojekte hiervon im Regelfall nicht betroffen sind.

Die Anzahl von Projekten im Windenergiebereich wird sich ab 2017 auf hohem Niveau konsolidieren. Für die Berliner Stadtwerke GmbH werden sich damit weiterhin gute Investitionsmöglichkeiten ergeben.

Um diese Investitionsmöglichkeiten umsetzen zu können, ist von der Gesellschaft beabsichtigt, weiterhin Fremdkapital in Form von Bankdarlehen aufzunehmen. Darüber hinaus ist für das Jahr 2017 die erste Zeichnung einer Vermögensanlage in Form von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt geplant. Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen können daher auch in den nächsten ein bis zwei Jahren die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Für den Standort Großbeeren als Teil des Windparks „Westlicher Teltow II“ sind im Jahr 2017 insgesamt Investitionen in Höhe von 4.800 T€ für eine Windenergieanlage geplant. Diese Investition soll durch eine Projektfinanzierung innerhalb einer noch zu gründenden Projektgesellschaft finanziert werden. Neben den eigenentwickelten Windparkprojekten werden Akquisitionen von bereits fertiggestellten Windparks angestrebt.

Die bestehenden Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften in Berlin werden ausgebaut und erweitert. Dies kann zu einer signifikanten Anzahl von Projekten in den Bereichen Photovoltaik und Blockheizkraftwerke führen. Das Mieterstromkonzept ist dabei ein wesentlicher Baustein, da somit für einen Teil der Stromlieferungen die Netznutzungsentgelte vermieden werden. Gleichzeitig bleiben die Stromgestehungskosten durch das Modell mittelfristig stabil.

Im Geschäftsjahr 2017 wird ein PBT (gleich Jahresfehlbetrag) in Höhe von 1.104 T€ als auch ein negatives EBIT in Höhe von 1.515 T€ erwartet. Der Windpark „Westlicher Teltow II“ geht voraussichtlich nur mit einer Windenergieanlage im II. Quartal 2018 in Betrieb. Es wird mit Umsätzen in Höhe von ca. 2.920 T€ aus Energievertrieb und Energieerzeugung, sowie mit Umsätzen aus Dienstleistungen in Höhe von ca. 90 T€ gerechnet. Die zu erwartenden Beteiligungserträge verbessern das PBT. Parallel zu der Projektentwicklung müssen im Jahr 2017 die aufbau- und ablauforganisatorischen Strukturen der Gesellschaft weiterentwickelt und an das Unternehmenswachstum angepasst werden. Dies wird unter anderem zu steigendem Personalaufwand führen.



Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein negatives PBT von 840 T€ prognostiziert. Für dieses Jahr werden sowohl deutliche Umsatzsteigerungen als auch hohe Beteiligungserträge erwartet. Es wird mit Umsätzen in Höhe von ca. 6.680 T€ aus Energievertrieb und Energieerzeugung und mit ca. 90 T€ aus Dienstleistungen gerechnet. Das für das Jahr 2018 geplante EBIT beträgt -1.370 T€.

4.2. Chancenbericht

Die Gründung und der Aufbau der Berliner Stadtwerke GmbH ist neu für Berlin, da die Aufgaben der öffentlichen Infrastruktur entweder von separaten, landeseigenen Betrieben oder von Privatunternehmen erbracht werden.

Die Berliner Stadtwerke GmbH erwarten eine hohe Aufmerksamkeit für all ihre Geschäftstätigkeiten zu erzielen, um somit die Berliner Bevölkerung schneller erreichen zu können. Eine hohe Aufmerksamkeit bietet die Chance, insbesondere bei den dezentralen Blockheizkraftwerk- und Photovoltaikprojekten (Mieterstromkonzept), schneller eine hohe Kundenquote und damit eine Verbesserung des EBIT zu erreichen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung dieser Chance wird als hoch eingeschätzt.

Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen bieten eine große Chance für die Berliner Stadtwerke GmbH. Dem Instrument der Projektfinanzierung kommt hierbei besondere Bedeutung zu. Die kapitalintensiven Projekte im Windenergiebereich werden in eigenständigen Projektgesellschaften gebündelt und finanziert. Somit ist eine Vielzahl von Projekten möglich, wodurch sich das Beteiligungsergebnis und damit auch das PBT verbessern können. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung dieser Chance wird als möglich eingeschätzt.

4.3. Risikobericht

Bei allen Unternehmen der Berlinwasser Unternehmensgruppe ist ein Compliance Managementsystem (CoMS) implementiert. Das CoMS zeichnet sich auch dadurch aus, dass es permanent weiterentwickelt und durch neue Instrumente optimiert wird.

Parallel hierzu wurden in der Berlinwasser Unternehmensgruppe die in § 91 Abs. 2 Aktiengesetz gestellten Anforderungen zum Risikomanagement umgesetzt und ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat zum Stichtag den Aufbau der beiden oben genannten Berichts- und Managementstrukturen weiter vorangetrieben und grundsätzlich eingerichtet. Die Weiterentwicklung

und Anpassung dieser Systeme erfolgt im Geschäftsjahr 2017 konform zum erwarteten Wachstum der Gesellschaft.

Operative Risiken

Die Photovoltaikanlagen werden im Mieterstromkonzept betrieben. Während die technischen Risiken durch entsprechende Versicherungen gedeckt sind, bestehen wirtschaftliche Risiken darin, dass die Kundenanzahl im Objekt zu gering ist und damit der Umsatz geringer ausfällt als geplant. Dies würde zu einer Verschlechterung des EBIT in gleicher Höhe führen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als möglich bewertet. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat die Planungsaufträge für die Entwicklung der Windprojekte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ vergeben. Im Zuge der Projektentwicklung können sowohl erforderliche Genehmigungen untersagt als auch Auflagen erteilt werden, die die Wirtschaftlichkeit der Projekte gefährden. Sollten die Projekte nicht umgesetzt werden können, müssen die bis dato erbrachten Planungsleistungen abgeschrieben werden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird ebenfalls als möglich bewertet. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Des Weiteren wird ein Risiko gesehen, dass durch Verzögerungen der geplanten Windparkprojekte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ die im Businessplan zugrunde gelegten EEG-Fördersätze nicht erreicht werden können, da gemäß dem im EEG 2017 verankerten Prinzip der Ausschreibung weitere Reduzierungen der EEG-Vergütungen in Zukunft möglich sind. Dies kann zu einer Reduzierung der Beteiligungserträge und damit zu einer Verschlechterung des PBT führen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als möglich bewertet. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Umfeldrisiken

Die Umfeldrisiken zum Stichtag ergeben sich aus der Reform des EEG 2017, das seine regulatorische Wirkung aber erst ab 2017 entfalten wird. Weitere Umfeldrisiken sind gering. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als gering eingeschätzt.

Rechtsrisiken

In dem laufenden Genehmigungsprozess für den Windpark „Westlicher Teltow II“ besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz nicht oder mit Auflagen erteilt wird. Dies liegt unter anderem daran, dass von der Genehmigungsbehörde bis zu 35 Träger öffentlicher Belange in den Genehmigungsprozess eingebunden werden. Dies gilt ebenso für das Windparkprojekt „Albertshof“. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken wird als möglich bewertet. Durch Planungsanpassungen im Genehmigungsprozess wird auf das Risiko reagiert.

Gegenwärtig bestehen keine sonstigen Rechtsrisiken für die Berliner Stadtwerke GmbH.

Berlin, 13. November 2017

Berliner Stadtwerke GmbH

Andreas Irmer
Geschäftsführer

13.2. Zwischenübersicht (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV) der Emittentin zum 30.11.2017 (ungeprüft)

Die nachfolgende Zwischenübersicht zeigt die ungeprüfte Bilanz und die ungeprüfte Gewinn- und Verlustrechnung der Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin) zum 30.11.2017.

Nach dem Stichtag der Zwischenübersicht vom 30.11.2017 sind keine wesentlichen bilanz- und erfolgswirksamen Änderungen eingetreten.

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Bilanz zum 30. November 2017 (ungeprüft)

Aktiva			Passiva	
		30.11.2017		30.11.2017
	EUR	EUR		EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Entgeltlich erworbene Software		12.657,70	II. Kapitalrücklage	33.853.000,00
II. Sachanlagen			III. Verlustvortrag	2.496.624,20
1. Technische Anlagen und Maschinen	1.627.501,32		IV. Fehlbetrag	3.756.679,14
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.873,78			<u>27.624.696,66</u>
3. Anlagen im Bau	2.495.565,88	4.152.940,98	B. Rückstellungen	
III. Finanzanlagen			Sonstige Rückstellungen	528.574,83
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.400.995,80		C. Verbindlichkeiten	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.200.000,00		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.115.672,08
3. Beteiligungen	9.436.904,65	19.037.900,45	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.580.307,80
		<u>23.203.499,13</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	426.041,76
B. Umlaufvermögen			4. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	12.817,52
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			5. Sonstige Verbindlichkeiten	45.544,73
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.470.527,34			<u>16.180.383,89</u>
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	41.933,84			
3. Forderungen gegen Gesellschafterin	55.652,97			
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.967,05	1.570.081,20		
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.465.131,85		
		<u>21.035.213,05</u>		
C. Rechnungsabgrenzungsposten		94.943,20		
		<u>44.333.655,38</u>		<u>44.333.655,38</u>

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. November 2017 (ungeprüft)

	30.11.2017	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.912.855,20
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		52.934,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		69.803,39
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	1.607.196,86	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	283.048,46	1.890.245,32
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	769.514,33	
b) Soziale Abgaben	129.760,62	899.274,95
6. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		65.010,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.629.858,50
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		21.198,67
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.032,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		346.113,94
13. Ergebnis nach Steuern		-3.756.679,14
14. Fehlbetrag *		-3.756.679,14

* ungeprüfter Zwischenabschluss

13.3. Voraussichtliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin

Der nachfolgende Abschnitt enthält eine Darstellung der voraussichtlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage für das laufende Geschäftsjahr 2018 und das folgende Geschäftsjahr 2019.

Voraussichtliche Vermögenslage der Stadtwerke Berlin GmbH (Prognose)

Bilanz (Planung)	[T€]	31.12.2018	31.12.2019
Aktiva			
A. Anlagevermögen		44.198	68.505
I. Sachanlagen		7.248	4.377
II. Finanzanlagen		36.950	64.129
B. Umlaufvermögen		2.975	2.262
I. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenst		1.307	1.262
II. Kassenbestand und Bankguthaben		1.668	1.000
C. Rechnungsabgrenzungsposten		57	57
Summe Aktiva		47.229	70.824
Passiva			
A. Eigenkapital		19.280	34.964
I. Gezeichnetes Kapital		25	25
II. Kapitalrücklage		33.853	56.470
III. Verlustvortrag		-6.833	-14.598
IV. Jahresfehlbetrag / -überschuss		-7.764	-6.933
B. Rückstellungen		188	188
C. Verbindlichkeiten		27.760	35.672
- davon aus Nachrangdarlehen		4.700	4.700
Summe Passiva		47.229	70.824

Voraussichtliche Ertragslage der Stadtwerke Berlin GmbH (Prognose)

Gewinn- und Verlustrechnung (Planung) [T€]	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
1. Umsatzerlöse	7.650	3.375
2. Andere aktivierte Eigenleistung	53	200
3. Sonstige betriebliche Erträge	0	0
4. Materialaufwand	6.313	2.002
5. Personalaufwand	1.136	922
6. Abschreibungen	291	266
7. Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.750	1.458
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-3.786	-1.073
8. Erträge aus Beteiligungen	504	772
9. Ergebnis aus Ergebnisabführungsverträgen	-4.095	-6.265
10. Finanzergebnis	-387	-367
Ergebnis vor Steuern	-7.764	-6.933
11. Einkommen- und Ertragsteuer	0	0
Ergebnis nach Steuern	-7.764	-6.933

Voraussichtliche Finanzlage der Stadtwerke Berlin GmbH (Prognose)

Kapitalflussrechnung (Planung) [T€]	01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2019
+ Einzahlungen der Kunden	7.223	3.726
- Auszahlungen an Lieferanten und Beschäftigte	-10.836	-4.921
- Sonstige Auszahlungen, die nicht der Investitions- oder der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-4.095
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.613	-5.290
+ Einzahlungen für Abgänge von Sachanlagevermögen	0	2.281
- Auszahlungen für Investitionen in das	-3.989	-6.378
+ Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	1.049	996
- Auszahlungen für Investitionen in	-16.934	-21.274
+ Erhaltene Zinsen	165	374
+ Erhaltene Dividenden	256	465
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.453	-23.535
+ Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen	0	22.617
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	4.710	7.380
+ Einzahlung aus der Aufnahme von Nachrangdarlehen	0	0
- Auszahlung für Tilgung für Bankdarlehen	-899	-1.099
- Auszahlung für Tilgung Nachrangdarlehen	0	0
- gezahlte Zinsen und zinsähnliche Aufwendungen	-552	-741
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.259	28.157
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-19.807	-668

14.

ANGABEN ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES DER EMITTENTIN

(§ 11 VermVerkProspV)


14. ANGABEN ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES DER EMITTENTIN

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Berliner Stadtwerke GmbH zum 31.12.2016 wurden von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Klingelhöferstraße 18, 10785 Berlin, nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen geprüft.

Es wurde der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

5 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagengesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Diese Bestätigung erteilen wir aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 3. Februar 2017 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung im Lagebericht unter Punkt 3 zu Angaben gemäß § 24 VermAnlG Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 2 bezog. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Berlin, den 3. Februar 2017 / 14. November 2017

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Marquardt
Wirtschaftsprüfer



Langosch
Wirtschaftsprüfer

15.

*GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENS-
ANLAGEN (§ 14 VermVerkProspV)
UND HINWEISE ZUM EIGENVERTRIEB
(§ 15 Abs. 2 VermAnlG)*

15. GEWÄHRLEISTETE VERMÖGENSANLAGEN UND HINWEISE ZUM EIGENVERTRIEB

Für die Verzinsung oder Rückzahlung der angebotenen Vermögensanlagen hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen (§ 14 VermVerkProspV).

Die angebotenen Vermögensanlagen werden im Eigenvertrieb durch die Emittentin angeboten. Es wird keine Anlageberatung erbracht, weshalb die Emittentin nicht beurteilt, ob

1. die Vermögensanlage den Anlagezielen des Interessierten entspricht,
2. die hieraus erwachsenden Anlagerisiken für den Anleger dessen Anlagezielen entsprechend finanziell tragbar sind und
3. der Anleger mit seinen Kenntnissen und Erfahrungen die hieraus erwachsenden Anlagerisiken verstehen kann (§ 15 Abs. 2 VermAnlG).

Die verringerten Prospektanforderungen nach § 15 VermVerkProspV sind nicht anwendbar, da die Emittentin nicht vor weniger als 18 Monaten gegründet worden ist.

16.

ANHANG

ANLAGE 1

Postleitzahlen Berlin und Umland

Anlage 1 Postleitzahlen Berlin und Umland

Postleitzahl	Gemeinde	Landkreis
10115 - 14199	Berlin	Berlin
12529	Schönefeld	Dahme-Spreewald
14467 - 14482	Potsdam	kreisfreie Stadt
14513	Teltow	Potsdam-Mittelmark
14532	Kleinmachnow	Potsdam-Mittelmark
14532	Stahnsdorf	Potsdam-Mittelmark
14542	Werder (Havel)	Potsdam-Mittelmark
14548	Schwielowsee	Potsdam-Mittelmark
14552	Michendorf	Potsdam-Mittelmark
14558	Nuthetal	Potsdam-Mittelmark
14612	Falkensee	Havelland
14621	Schönwalde-Glien	Havelland
14624	Dallgow-Döberitz	Havelland
14641	Wustermark	Havelland
14656	Brieselang	Havelland
14974	Ludwigsfelde	Teltow-Fläming
14979	Großbeeren 1	Teltow-Fläming
15344	Strausberg	Märkisch-Oderland
15345	Altlandsberg	Märkisch-Oderland
15345	Petershagen/Eggersdorf 1	Märkisch-Oderland
15345	Rüdersdorf bei Berlin 1	Märkisch-Oderland
15366	Hoppegarten	Märkisch-Oderland
15366	Neuenhagen bei Berlin	Märkisch-Oderland
15370	Fredersdorf-Vogelsdorf	Märkisch-Oderland
15370	Petershagen/Eggersdorf 2	Märkisch-Oderland
15378	Rüdersdorf bei Berlin 3	Märkisch-Oderland
15537	Erkner	Oder-Spree
15537	Gosen-Neu Zittau	Oder-Spree
15537	Grünheide (Mark)	Oder-Spree
15562	Rüdersdorf bei Berlin 2	Märkisch-Oderland

Postleitzahl	Gemeinde	Landkreis
15566	Schöneiche bei Berlin	Oder-Spree
15569	Woltersdorf	Oder-Spree
15711	Königs Wusterhausen 1	Dahme-Spreewald
15712	Königs Wusterhausen 2	Dahme-Spreewald
15713	Königs Wusterhausen 3	Dahme-Spreewald
15732	Eichwalde	Dahme-Spreewald
15732	Schulzendorf	Dahme-Spreewald
15738	Zeuthen 1	Dahme-Spreewald
15745	Wildau	Dahme-Spreewald
15749	Mittenwalde	Dahme-Spreewald
15751	Zeuthen 2	Dahme-Spreewald
15827	Blankenfelde-Mahlow 1	Teltow-Fläming
15831	Blankenfelde-Mahlow 2	Teltow-Fläming
15831	Großbeeren 2	Teltow-Fläming
15834	Rangsdorf	Teltow-Fläming
16321	Bernau bei Berlin	Barnim
16341	Panketal	Barnim
16348	Wandlitz	Barnim
16356	Ahrensfelde	Barnim
16356	Werneuchen	Barnim
16515	Mühlenbecker Land 1	Oberhavel
16515	Oranienburg	Oberhavel
16540	Hohen Neuendorf 1	Oberhavel
16547	Birkenwerder	Oberhavel
16548	Glienicke/Nordbahn	Oberhavel
16552	Mühlenbecker Land 2	Oberhavel
16556	Hohen Neuendorf 2	Oberhavel
16562	Hohen Neuendorf 3	Oberhavel
16567	Mühlenbecker Land 3	Oberhavel
16727	Oberkrämer	Oberhavel
16727	Velten	Oberhavel
16761	Hennigsdorf	Oberhavel
16767	Leegebruch	Oberhavel

ANLAGE 2

*„Nachrangdarlehensvertrag /
Zeichnungserklärung“*

Anlage 2 „Nachrangdarlehensvertrag / Zeichnungserklärung“

NACHRANGDARLEHENSVERTRAG

1. ZEICHNUNGSERKLÄRUNG

(Angebot zur Gewährung eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt an die Berliner Stadtwerke GmbH)

Hinweis: Im Falle einer Online-Abwicklung beruhen die in dieser Zeichnungserklärung enthaltenen Erklärungen auf Angaben, die der Anleger zum Zwecke der Gewährung eines Nachrangdarlehens an die Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin) in seinem Online-Konto auf der Website der Emittentin eingegeben hat.

Ein rechtsverbindlicher Antrag auf Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags kommt mit Unterzeichnung dieser Zeichnungserklärung und deren Übersendung – mitsamt dem unterschriebenen Warnhinweis auf dem Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) – an die Emittentin zustande. Der Anleger ist daher gehalten, die Angaben in dieser Zeichnungserklärung mit großer Sorgfalt zu prüfen und auszufüllen. Der Zeichnungserklärung bzw. dem Nachrangdarlehensvertrag liegen die beigefügten „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“ zu Grunde.

1.1. Angaben zum Nachrangdarlehensgeber und Bankverbindungen

Hinweis: Eine Zeichnung der Vermögensanlage ist nur für natürliche Personen möglich.

1. Angaben zur Person

Anrede

Vorname

Name

Geburtsdatum

Wohnsitz

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefonnummer

E-Mail



Hinweis: Für die Zeichnung der Vermögensanlage ist die Angabe eines in Deutschland geführten Bankkontos erforderlich. Eine spätere Änderung in eine ausländische Kontoverbindung ist nicht möglich, da Zinszahlungen und die Rückzahlung des Nachrangdarlehens ausschließlich auf deutsche Konten erfolgen. Die Überweisung des gezeichneten Nachrangdarlehensbetrags muss von einem in Deutschland geführten Bankkonto erfolgen.

2. Deutsche Bankverbindung des Anlegers (Nachrangdarlehensgeber)

Name des Kontoinhabers

Bank

IBAN

3. Bankverbindung der Berliner Stadtwerke (Nachrangdarlehensnehmerin)

Bank Berliner Sparkasse

IBAN DE67 1005 0000 0190 6412 90

4. Aktualisierung der Daten durch den Anleger

Der Nachrangdarlehensgeber verpflichtet sich, Änderungen seiner persönlichen Daten und Kontodaten unverzüglich über das Online-Portal zu übermitteln oder postalisch mit Unterschrift versehen (Schriftform) an die Berliner Stadtwerke GmbH, Postfach 110611, 10836 Berlin, zu senden.

1.2. Vertragserklärung

1. Angebot zum Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags mit der Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin)

Hiermit biete ich der Emittentin auf der Grundlage der nachfolgend abgedruckten „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“ den Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags an in Höhe von

€ _____.

Hinweis: Das Nachrangdarlehen muss mindestens 500,00 € betragen. Höhere Beträge müssen in jedem Falle durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der maximale Nachrangdarlehensbetrag beträgt 5.000,00 € pro Anleger.

2. Verzinsung des angelegten Kapitals

Der Zinssatz beträgt:

1,75 % p.a. bzw.

2,25 % p.a. für Kunden der Berliner Stadtwerke GmbH

Die Zinsen werden jeweils zum 30.04. eines Jahres dem Anleger ausbezahlt, erstmals zum 30.04.2019.

Hinweis: Als Kunden gelten natürliche Personen, die zum Zeitpunkt der Zeichnung oder spätestens vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrages durch die Emittentin einen Stromliefervertrag mit der Berliner Stadtwerke GmbH geschlossen haben, den sie nicht widerrufen.

3. Zahlungsmodalitäten

Im Falle der Online-Abwicklung informiert die Berliner Stadtwerke GmbH den Anleger über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Nachrangdarlehens in Textform per E-Mail bzw. im Falle einer Offline-Abwicklung per Post. Das Nachrangdarlehen muss innerhalb von 14 Tagen nach Versendung dieser Mitteilung (bei Offline-Abwicklung ist das Datum des Poststempels maßgeblich) unter Angabe des von der Emittentin mitgeteilten Verwendungszwecks auf dem unter Ziffer I.3. genannten Konto eingehen.

Hinweis: Die Wirksamkeit des Vertrages ist an die rechtzeitige Auszahlung des Nachrangdarlehens geknüpft, vgl. § 3 Abs. 1 Ziffer 4 der Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags.

Zinszahlungen sowie die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgen auf das vom Anleger unter Ziffer I.2. genannte Konto.

4. Widerrufsbelehrungen

Dem Anleger stehen unter den auf folgender Seite genannten Voraussetzungen auf verschiedenen Rechtsgründen beruhende Widerrufsrechte zu:

5. Bestätigung der Zurverfügungstellung wichtiger Dokumente:

Der Anleger bestätigt durch Ankreuzen, dass ihm folgende Dokumente zur Verfügung gestellt wurden:

- Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags
- Vermögensanlagen-Informationsblatt
- Fernabsatz-Verbraucherinformationen/Widerrufsbelehrungen
- Verkaufsprospekt (Download-Möglichkeit auf der Website www.klimarendite.de)

WIDERRUFSBELEHRUNGEN

Widerrufsrecht nach § 2d VermAnlG

Der Anleger ist an seine Willenserklärung, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn er sie fristgerecht in Textform widerrufen hat. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber der Emittentin. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Anlegers zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Der Widerruf kann postalisch oder per E-Mail unter dem Betreff „Klimarendite, Widerruf“ gerichtet werden an:

Berliner Stadtwerke GmbH, Stralauer Straße 32, 10179 Berlin oder
klimarendite@berlinerstadtwerke.de

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, wenn der Vertrag über die Vermögensanlage einen deutlichen Hinweis auf das Widerrufsrecht enthält, einschließlich Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist; sonst beginnt die Widerrufsfrist zu dem Zeitpunkt, zu dem der Anleger einen solchen Hinweis in Textform erhält. Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast die Emittentin. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate nach dem Vertragsschluss.

Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurück zu gewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags erbringt die Emittentin die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger.

Widerrufsrecht nach §§ 312c, 312g, 355, 356 BGB

Der Darlehensgeber ist an seine auf Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn er seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat. Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber der Berliner Stadtwerke GmbH. Aus der Erklärung muss der Entschluss zum Widerruf des Vertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.

Der Widerruf kann postalisch oder per E-Mail unter dem Betreff „Klimarendite, Widerruf“ gerichtet werden an:

Berliner Stadtwerke GmbH, Stralauer Straße 32, 10179 Berlin oder
klimarendite@berlinerstadtwerke.de

Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage und beginnt mit Vertragsschluss. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs. Die Widerrufsfrist beginnt nicht, bevor der Unternehmer (Emittentin) den Verbraucher (Darlehensgeber) entsprechend den Anforderungen des Artikels 246a

§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 oder des Artikels 246b § 2 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) unterrichtet hat. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens 12 Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Im Falle des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurück zu gewähren.

1.3. Unterschrift des Darlehensgebers (Anleger)

Ort, Datum

Anleger

2. ANNAHME DER ZEICHNUNGSERKLÄRUNG DER DURCH DIE DARLEHENSNEHMERIN

Die Berliner Stadtwerke GmbH nimmt das Angebot des Darlehensgebers auf Abschluss eines Nachrangdarlehensvertrags an.

Ort, Datum

Berliner Stadtwerke GmbH

Hinweis: Im Falle der Online-Abwicklung kommt der Nachrangdarlehensvertrag mit Zugang einer Annahmeerklärung beim Anleger zustande, die gemeinsam mit einer Zahlungsaufforderung per E-Mail verschickt wird. Zudem wird die Zeichnungserklärung des Anlegers von der Emittentin gegengezeichnet, die von beiden Parteien unterzeichnete Vertragsurkunde eingescannt und im Online-Account für den Anleger bereitgestellt. Eine Rücksendung der unterzeichneten Vertragsurkunde an den Anleger bzw. eine postalische Annahmeerklärung durch die Emittentin erfolgen nicht.

Bei gewählter Offline-Abwicklung nimmt die Emittentin das Angebot durch Übersendung einer Kopie dieser von ihr unterzeichneten Vertragsurkunde an.

ANLAGE 3

INFORMATIONSPFLICHTEN

(Informationspflichten bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen gem. Art. 246b 2 Abs. 1 EGBGB)

Anlage 3 Informationspflichten

Werden Verträge außerhalb von Geschäftsräumen oder Fernabsatzgeschäfte über Finanzdienstleistungen geschlossen, ist die Berliner Stadtwerke GmbH verpflichtet, nachfolgende Informationen gem. Art. 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Art. 246b § 1 Absatz 1 EGBGB zur Verfügung zu stellen:

1. Identität des Unternehmers mit öffentlichem Unternehmensregister, bei dem der Rechtsträger eingetragen ist, und die zugehörige Registernummer oder gleichwertige Kennung

Berliner Stadtwerke GmbH
Registergericht: Amtsgerichts Charlottenburg
Registernummer: HRB 159960 B

2. Die Hauptgeschäftstätigkeit des Unternehmers und die für seine Zulassung zuständige Aufsichtsbehörde

Gegenstand des Unternehmens ist es, Strom und Wärme ausschließlich aus erneuerbaren Energien oder in effizienten dezentralen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen zu produzieren. Das Unternehmen kann entsprechende Anlagen planen, errichten und betreiben, kaufen und verkaufen, pachten und verpachten.

Die Aufsichtsbehörden der Emittentin hinsichtlich der Geschäftstätigkeit sind die Bundesnetzagentur (BNetzA) und die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Berlin.

Die Aufsichtsbehörde für die angebotenen Vermögensanlagen hinsichtlich einer Prüfung des Verkaufsprospekts gem. § 8 VermAnlG in Bezug auf Vollständigkeit, Verständlichkeit und Kohärenz ist die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Eine inhaltliche Prüfung des Verkaufsprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht findet ebenso wenig statt wie eine laufende Aufsicht nach Veröffentlichung des Verkaufsprospekts.

3. Die Identität des Vertreters des Unternehmers in dem Mitgliedstaat, in dem der Verbraucher seinen Wohnsitz hat, wenn es einen solchen Vertreter gibt, oder die Identität einer anderen gewerblich tätigen Person als dem Anbieter, wenn der Verbraucher mit dieser Person geschäftlich zu tun hat, und die Eigenschaft, in der diese Person gegenüber dem Verbraucher tätig wird

Herr Andreas Irmer (Geschäftsführer)

- 4. Die ladungsfähige Anschrift des Unternehmers und jede andere Anschrift, die für die Geschäftsbeziehung zwischen diesem, seinem Vertreter oder einer anderen gewerblich tätigen Person nach Art. 246b § 2 Abs. 1 Nummer 3 und dem Verbraucher maßgeblich ist, bei juristischen Personen, Personenvereinigungen oder Personengruppen auch den Namen des Vertretungsberechtigten**

Berliner Stadtwerke GmbH
Vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Andreas Irmer
Stralauer Straße 32
10179 Berlin

- 5. Die wesentlichen Merkmale der Finanzdienstleistung sowie Informationen darüber, wie der Vertrag zustande kommt**

Diese ergeben sich aus den Vertragsbedingungen des Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt. Der Vertrag kommt mit Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin beim Anleger zustande.

- 6. Den Gesamtpreis der Finanzdienstleistung einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile sowie alle über den Unternehmer abgeführten Steuern oder, wenn kein genauer Preis angegeben werden kann, seine Berechnungsgrundlage, die dem Verbraucher eine Überprüfung des Preises ermöglicht**

Die Mindestdarlehenssumme beträgt 500 € pro Anleger, die Maximalsumme 5.000 € pro Anleger. Jeder dazwischen liegende Betrag muss durch 500 ohne Rest teilbar sein. Der Emittentin steht es nicht frei, höhere Maximalsummen zuzulassen. Die Zinsen werden nachträglich zum 30.04. eines jeden Kalenderjahres, erstmals am 30.04.2019, auf das vom Anleger angegebene Konto ausbezahlt. Die Emittentin führt weder die Abgeltungsteuer noch den Solidaritätszuschlag noch ggf. die Kirchensteuer ab.

- 7. Gegebenenfalls zusätzlich anfallende Kosten sowie einen Hinweis auf mögliche weitere Steuern oder Kosten, die nicht über den Unternehmer abgeführt oder von ihm in Rechnung gestellt werden**

Für den Anleger können Kosten entstehen, wenn er seiner Verpflichtung zur Mitteilung der Änderung seiner personenbezogenen Daten, insbesondere seiner Anschrift und seiner Kontoverbindung gegenüber der Emittentin nicht nachkommt oder seine Vermögensanlage an Dritte im Wege der Erbfolge überträgt. Die Höhe dieser Kosten ist unbekannt und kann nicht angegeben werden. Darüber hinausgehende Kosten oder Steuern fallen nicht an.

- 8. Gegebenenfalls den Hinweis, dass sich die Finanzdienstleistung auf Finanzinstrumente bezieht, die wegen ihrer spezifischen Merkmale oder der durchzuführenden Vorgänge mit speziellen Risiken behaftet sind oder deren Preis Schwankungen auf dem Finanzmarkt unterliegt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat, und dass in der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge kein Indikator für künftige Erträge sind**

Die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt sind Risiken unterworfen. Insofern wird auf die Risikobelehrungen in Kapitel 4 dieses Verkaufsprospekts verwiesen.

- 9. Eine Befristung der Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, beispielsweise die Gültigkeitsdauer befristeter Angebote, insbesondere hinsichtlich des Preises**

Es ist keine Befristung derartiger Informationen geplant. Die Gültigkeit des Verkaufsprospekts ist auf zwölf Monate ab Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht begrenzt.

- 10. Einzelheiten hinsichtlich der Zahlung und der Erfüllung**

Der Nachrangdarlehensbetrag ist auf das Konto der Emittentin per Überweisung einzuzahlen. Die Zahlungsaufforderung durch die Emittentin ist mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen verbunden.

- 11. Alle spezifischen zusätzlichen Kosten, die der Verbraucher für die Benutzung des Fernkommunikationsmittels zu tragen hat, wenn solche zusätzlichen Kosten durch den Unternehmer in Rechnung gestellt werden**

Solche Kosten werden nicht von der Emittentin in Rechnung gestellt.

- 12. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Widerrufsrechts sowie die Bedingungen, Einzelheiten der Ausübung, insbesondere Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist, und die Rechtsfolgen des Widerrufs einschließlich Informationen über den Betrag, den der Verbraucher im Falle des Widerrufs nach § 357a des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die erbrachte Leistung zu zahlen hat**

Die Willenserklärung des Anlegers auf Abschluss eines Vertrags kann innerhalb einer Frist von 14 Tagen widerrufen werden. Die Einzelheiten des Widerrufsrechts ergeben sich aus der Widerrufsbelehrung, die durch die Einbeziehung im Nachrangdarlehensvertrag Bestandteil des Vertrages wird. Als Folge des wirksamen Widerrufs sind die von beiden Seiten empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Leistungen nicht vollständig zurückgewährt werden, ist Ersatz zu leisten. Die sich hieraus ergebenden Verpflichtungen sind innerhalb von 30 Tagen nach dem Widerruf zu erfüllen.

13. Die Mindestlaufzeit des Vertrags, wenn dieser eine dauernde oder regelmäßig wiederkehrende Leistung zum Inhalt hat

Die Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt haben eine Mindestvertragslaufzeit bis zum 30.04.2023.

14. Die vertraglichen Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen

Das Recht der ordentlichen Kündigung wird zwischen den Vertragsparteien ausgeschlossen. Im Übrigen bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund für beide Parteien unberührt. Es gibt keine Vertragsstrafen.

15. Die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, deren Recht der Unternehmer der Aufnahme von Beziehungen zum Verbraucher vor Abschluss des Vertrags zugrunde legt

Bundesrepublik Deutschland

16. Eine Vertragsklausel über das auf den Vertrag anwendbare Recht oder über das zuständige Gericht

Anwendung findet ausschließlich deutsches Recht. Formell und sachlich zuständig ist die ordentliche Zivilgerichtsbarkeit. Örtlich zuständig ist – sofern rechtlich vereinbar – das Gericht, in dessen Gerichtsbezirk die Emittentin ihren Sitz hat, mithin Berlin.

17. Die Sprachen, in welchen die Vertragsbedingungen und die in dieser Vorschrift genannten Vorabinformationen mitgeteilt werden, sowie die Sprachen, in welchen sich der Unternehmer verpflichtet, mit Zustimmung des Verbrauchers die Kommunikation während der Laufzeit dieses Vertrags zu führen

Vertrag und Informationen werden in deutscher Sprache mitgeteilt. Die Kommunikation während der Laufzeit des Vertrags erfolgt in deutscher Sprache.

18. Gegebenenfalls, dass der Verbraucher ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren, dem der Unternehmer unterworfen ist, nutzen kann, und dessen Zugangsvoraussetzungen

Unbeschadet des Rechts, die ordentlichen Gerichte anzurufen, können die Beteiligten bei Streitigkeiten über die Vorschriften des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen die Schlichtungsstelle bei der Deutschen Bundesbank anrufen (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 UKlaG). Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenordnung ist bei der Deutschen Bundesbank (Schlichtungsstelle), Postfach 11 12 21, 60047 Frankfurt a. M., oder unter www.bundesbank.de erhältlich.

- 19. Das Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen, die weder unter die Richtlinie 94/19/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 1994 über Einlagensicherungssysteme (ABl. L 135 vom 31. 5. 1994, S. 5) noch unter die Richtlinie 97/9/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 3. März 1997 über Systeme für die Entschädigung der Anleger (ABl. L 84 vom 26. 3. 1997, S. 22) fallen**

In Bezug auf die Vermögensanlage besteht kein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung.

ANLAGE 4
„Bedingungen des
Nachrangdarlehensvertrags“

Anlage 4 „Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrags“

Zwischen

der auf der Zeichnungserklärung als Nachrangdarlehensgeber/Anleger bezeichneten Person (nachfolgend „**Anleger**“ genannt)

und

der Berliner Stadtwerke GmbH (nachfolgend „**Emittentin**“ genannt), vertreten durch den alleinigen Geschäftsführer Herrn Andreas Irmer, Stralauer Str. 32, 10179 Berlin

gemeinsam nachfolgend „die Parteien“ genannt,

wird ein Nachrangdarlehensvertrag mit den folgenden Bedingungen geschlossen:

PRÄAMBEL

Bei dem Nachrangdarlehen handelt es sich um eine von der Emittentin als Nachrangdarlehensnehmerin angebotene Vermögensanlage im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 4 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG), für die gemäß den §§ 6 ff. VermAnlG der Verkaufsprospekt „Qualifiziertes Nachrangdarlehen der Berliner Stadtwerke GmbH“ vom 20.11.2017 erstellt wurde.

Zweck des Darlehens ist die Ablösung einer Zwischenfinanzierung durch die Berliner Stadtwerke GmbH an den Kosten für die Errichtung und den Betrieb einer Windenergieanlage in Großbeeren, Landkreis Teltow-Fläming, Land Brandenburg. Die Errichtungskosten werden auf 4,7 Mio. € geschätzt. Das Emissionsvolumen der Nachrangdarlehen entspricht diesem Betrag. Die Finanzierungsform ermöglicht den Bürgerinnen und Bürgern Berlins und aus dem Berliner Umland die mittelbare Förderung am Ausbau von erneuerbaren Energien und eine aktive Mitgestaltung der Energiewende.

Zwischen dem Anleger und der Emittentin werden nachfolgende Vereinbarungen geschlossen, die als Bestandteil des Nachrangdarlehensvertrages die beiderseitigen Rechte und Pflichten im Einzelnen festlegen:

ALLGEMEINER TEIL

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

Vertragsgegenstand ist die Gewährung eines unbesicherten Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt des Anlegers an die Emittentin.

§ 2 Nachrangigkeit

- (1) Bei dem Nachrangdarlehen handelt es sich um ein Nachrangdarlehen gem. § 39 Abs. 2 InsO, das aus Sicht des Anlegers hinter die Forderungen sämtlicher anderer Gläubiger der Emittentin zurücktritt und insofern erst anschließend bedient wird.
- (2) Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens, eine Zahlung der Zinsen oder eine Zahlung eventueller weiterer Nebenforderungen an den Anleger ist daher im Falle der Insolvenz oder der Liquidation der Emittentin so lange und insoweit ausgeschlossen, als zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Rückzahlung des Nachrangdarlehens oder der Fälligkeit der Zinsen oder der Fälligkeit eventueller weiterer Nebenforderungen noch nicht alle Ansprüche sämtlicher anderer - nicht nachrangigen - Gläubiger in voller Höhe aus dem Vermögen der Emittentin befriedigt wurden. Im Insolvenzverfahren darf der Anleger seine nachrangigen Forderungen nur entsprechend der vereinbarten Rangstelle anmelden und Befriedigung erst verlangen, wenn die Forderungen sämtlicher vorrangiger Gläubiger vollständig beglichen sind.
- (3) Die Forderungen aus dem Nachrangdarlehen können nur aus künftigen Gewinnen, einem etwaigen Liquidationsüberschuss oder aus einem die sonstigen Verbindlichkeiten der Gesellschaft übersteigenden freien Vermögen beglichen werden. Der Anleger verpflichtet sich daher, auch vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens seine Ansprüche auf Rückzahlung des Nachrangdarlehens sowie Zahlung der Zinsen und eventueller weiterer Nebenforderungen nicht geltend zu machen, wenn durch die Geltendmachung bei der Emittentin ein Insolvenzgrund herbeigeführt werden würde. Entsprechende Zahlungen an den Anleger sind so lange und soweit ausgeschlossen (qualifizierter Nachrang).
- (4) Die Nachrangigkeit gemäß den vorstehenden Absätzen schließt die gegenseitige Aufrechnung von Forderungen der Parteien untereinander aus.

- (5) Tätigt die Emittentin eine Rückzahlung des Nachrangdarlehens, eine Zahlung der Zinsen oder eine Zahlung eventueller weiterer Nebenforderungen an den Anleger, obwohl sie dazu nach den Regelungen dieses Paragraphen nicht berechtigt ist, so hat der Anleger die auf diese Weise erlangten Geldbeträge auf Anforderung unverzüglich an die Emittentin zurückzugeben.
- (6) Sämtliche der Emittentin, zur Erreichung des in der Präambel genannten Zwecks, gewährten Nachrangdarlehen sind im Verhältnis untereinander gleichrangig.

§ 3 Vertragsschluss

- (1) Der Darlehensvertrag kommt durch Angebot und Annahme zustande.
 1. **Online-Abwicklung:** Eine – zunächst unverbindliche – (Zeichnungs-)Absichtserklärung kann der Anleger ausschließlich im Internet unter www.klimarendite.de vornehmen, indem er zunächst seine persönlichen Daten und anschließend – nach elektronischer Zusendung der Zugangsdaten für ein Online-Account durch die Emittentin – den gewünschten Betrag online erfasst. Nach Abschluss des Online-Prozesses wird auf Grundlage der erfassten Daten ein Dokument – „Nachrangdarlehensvertrag / Zeichnungserklärung“ – erstellt, das dem potentiellen Anleger per E-Mail zugeschickt wird. Zudem werden dem Anleger diese Bedingungen des Nachrangdarlehensvertrages, das Vermögensanlagen-Informationenblatt (ein Exemplar für den Anleger zwecks Verbleibs in seinen Unterlagen und ein Exemplar zur Rücksendung an die Emittentin) und Fernabsatz-Verbraucherinformationen/ Widerrufsbelehrungen zugeschickt. Der Verkaufsprospekt sowie alle vertragsrelevanten Unterlagen können unter www.klimarendite.de heruntergeladen werden. Zudem werden dem Anleger im Online-Account mit dessen Freischaltung die wesentlichen Vertragsunterlagen bereitgestellt.

Offline-Abwicklung: Sollte ein Anleger über keinen Internet-Anschluss verfügen, stehen ihm zwei Varianten zur Verfügung: Der Anleger fordert die Vertragsunterlagen unter der Telefonnummer 0800 537 2001 bei der Emittentin an oder er holt sich die Vertragsunterlagen persönlich im Kundenzentrum der Berliner Wasserbetriebe, Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin, ab. In beiden Varianten erfolgt die Zurverfügungstellung der Vertragsunterlagen kostenlos. Die Vertragsunterlagen enthalten eine Checkliste, die die Vollständigkeit der Angebotsunterlagen sicherstellen soll.
 2. Der Anleger gibt sein Angebot durch postalische Zusendung des ausgedruckten/ausgefüllten und unterschriebenen Nachrangdarlehensvertrags/Zeichnungserklärung inklusive des unterschriebenen Vermögensanlagen-Informationenblattes ab (Darlehensangebot).

Das Darlehensangebot ist an die Emittentin unter folgender Anschrift zu richten:

Berliner Stadtwerke GmbH
Postfach 110611
10836 Berlin

3. Die Emittentin kann das Angebot annehmen, ist jedoch nicht zur Annahme verpflichtet. Zudem werden nur Angebote angenommen, die vollständig sind. Dafür muss die Kenntnisnahme des Warnhinweises auf dem Vermögensanlagen-Informationsblatt sowie der sonstigen bereitgestellten Vertragsunterlagen bestätigt worden sein.

Online-Abwicklung: Der Nachrangdarlehensvertrag kommt mit Zugang der Annahmeerklärung der Emittentin, die per E-Mail verschickt wird, beim Anleger zustande. Diese enthält eine Zahlungsaufforderung (mit Zahlungsfrist). Zudem wird der Nachrangdarlehensvertrag/Zeichnungserklärung des Anlegers von der Emittentin gegengezeichnet, die von beiden Parteien unterzeichnete Vertragsurkunde eingescannt und im Online-Account für den Anleger bereitgestellt. Eine Rücksendung der unterzeichneten Vertragsurkunde an den Anleger bzw. eine postalische Annahmeerklärung durch die Emittentin erfolgen nicht.

Offline-Abwicklung: Nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrags durch die Emittentin erhält der Anleger eine Kopie des unterzeichneten Vertrags (Annahmeerklärung) nebst Zahlungsaufforderung (mit Zahlungsfrist) per Post.

4. Die Annahme durch die Emittentin ist auflösend bedingt. Die Zahlungsaufforderung ist mit einer Zahlungsfrist von 14 Tagen verbunden. Die Zahlungsfrist endet mit dem Ablauf des Tages, der dem Tag der elektronischen bzw. – bei Offline-Abwicklung – der postalischen (Datum des Poststempels ist maßgeblich) Versendung der Annahmeerklärung entspricht. Sollte der Darlehensbetrag nicht innerhalb der Frist auf dem Konto der Emittentin eingegangen sein, tritt die auflösende Bedingung ein, d.h. der Nachrangdarlehensvertrag wird unwirksam. Ein verspäteter Geldeingang wird als neues Darlehensangebot behandelt. Bei einer unwesentlichen Verspätung des Geldeingangs wird das „neue Darlehensangebot“ von der Emittentin regelmäßig angenommen werden. Im Fall der Ablehnung, wird der Anleger per E-Mail oder – bei Offline-Abwicklung – postalisch informiert und das überwiesene Geld auf das Versender-Konto erstattet.

Wenn ein Darlehensvertrag zustande gekommen ist, ein Zahlungseingang vorliegt und die Widerrufsfrist abgelaufen ist, wird dem Anleger per E-Mail oder – bei Offline-Abwicklung – postalisch die Wirksamkeit des Nachrangdarlehensvertrags bestätigt.

§ 4 Widerruf

- (1) Der Anleger ist an seine Willenserklärung, die auf den Abschluss des Nachrangdarlehensvertrags gerichtet ist, nicht mehr gebunden, wenn er sie fristgerecht in Textform widerrufen hat. Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.
- (2) Der Widerruf erfolgt durch Erklärung gegenüber der Emittentin. Aus der Erklärung muss der Entschluss des Anlegers zum Widerruf des Nachrangdarlehensvertrags eindeutig hervorgehen. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten.
- (3) Der Widerruf kann jeweils unter dem Betreff „Klimarendite, Widerruf“ postalisch versendet werden an:

Berliner Stadtwerke GmbH, Stralauer Straße 32, 10179 Berlin

oder per E-Mail an:

klimarendite@berlinerstadtwerke.de

- (4) Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsschluss, wenn der Vertrag über die Vermögensanlage einen deutlichen Hinweis auf das Widerrufsrecht enthält, einschließlich Name und Anschrift desjenigen, gegenüber dem der Widerruf zu erklären ist; sonst beginnt die Widerrufsfrist zu dem Zeitpunkt, zu dem der Anleger einen solchen Hinweis in Textform erhält. Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast die Emittentin. Das Widerrufsrecht erlischt spätestens zwölf Monate nach dem Vertragsschluss.
- (5) Im Fall des Widerrufs sind die empfangenen Leistungen unverzüglich zurückzugewähren. Für den Zeitraum zwischen der Auszahlung und der Rückzahlung des Anlagebetrags erbringt die Emittentin die vereinbarte Gegenleistung gegenüber dem Anleger.

PFLICHTEN DES ANLEGERS

§ 5 Darlehensgewährung

- (1) Der Anleger gewährt der Emittentin ein unbesichertes Nachrangdarlehen.
- (2) Die Nachrangdarlehenshöhe entspricht dem in der Zeichnungserklärung durch den Anleger eingetragenen Betrag. Die Mindesthöhe der von dem Anleger zu gewährenden Nachrangdarlehen beträgt 500 €. Alternativ kann der Anleger der Emittentin einen Betrag, der ohne Rest durch 500 teilbar ist, jedoch maximal 5.000 €, als Nachrangdarlehen gewähren.
- (3) Wird die Zeichnungserklärung des Anlegers durch die Emittentin nicht angenommen oder widerrufen, so zahlt die Emittentin einen eventuell schon erhaltenen Nachrangdarlehensbetrag unverzüglich an den Anleger/ Nachrangdarlehensgeber zurück.

§ 6 Darlehensauszahlung

- (1) Der vereinbarte Nachrangdarlehensbetrag muss innerhalb von 14 Tagen nach Versendung einer elektronischen bzw. – bei Offline-Abwicklung – postalischen (Datum des Poststempels maßgeblich) Zahlungsaufforderung durch die Emittentin deren Konto gutgeschrieben worden sein. Die Zahlungsaufforderung wird mit der Annahme des Angebots verbunden.
- (2) Die Nachrangdarlehensauszahlung hat in Euro auf folgendes Konto der Emittentin zu erfolgen:

Kontoinhaberin: Berliner Stadtwerke GmbH
Bank: Berliner Sparkasse
IBAN: DE67 1005 0000 0190 6412 90

Die Überweisung des gezeichneten Nachrangdarlehensbetrags muss von einem in Deutschland geführten Bankkonto erfolgen. Bei der Überweisung sind der Name des Anlegers und die Darlehensvertragsnummer anzugeben.

§ 7 Mitteilungspflichten des Anlegers

- (1) Der Anleger hat die Emittentin unverzüglich zu informieren über
 - (1) jede Änderung seines Namens oder seiner Wohnanschrift und
 - (2) jede Änderung seiner Kontoverbindung.
- (2) Die Mitteilungen müssen über das Online-Portal vorgenommen oder der Emittentin in Schriftform, d.h. postalisch mit Unterschrift versehen, zugesendet werden an:

Berliner Stadtwerke GmbH
Postfach 110611
10836 Berlin

Eine Mitteilung per E-Mail ist nicht ausreichend.

PFLICHTEN DER EMITTENTIN

§ 8 Zinszahlung

- (1) Die Nachrangdarlehen der Anleger werden ab dem ersten Kalendertag nach Eingang des vollständigen Nachrangdarlehensbetrags bis zum Ende der Laufzeit am 30.04.2023 bzw. bis zur Wirksamkeit einer Kündigung verzinst.
- (2) Der Anleger erhält – vorbehaltlich des vereinbarten qualifizierten Rangrücktritts – eine Verzinsung in Höhe von 1,75 % p.a.
- (3) Für Anleger, die bereits am Tag der Zeichnung einen Stromliefervertrag mit der Emittentin unterhalten, beträgt der Zinssatz 2,25 % p. a.
- (4) Der Anleger hat das Recht, rückwirkend die höhere Verzinsung von 2,25 % p.a. zu erhalten, wenn er nachträglich, spätestens jedoch vier Wochen nach Unterzeichnung des Nachrangdarlehensvertrags durch die Emittentin, einen Stromliefervertrag mit der Berliner Stadtwerke GmbH abgeschlossen hat und diesen nicht widerruft.
- (5) Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach der Methode der deutschen kaufmännischen Zinsberechnung 30/360.

- (6) Die Zinsen werden nachschüssig jeweils zum 30.04. eines jeden Jahres ausgezahlt, erstmals zum 30.04.2019.
- (7) Die Emittentin zahlt die Zinsen auf das vom Anleger in dem Nachrangdarlehensvertrag/ Zeichnungserklärung angegebene Konto ein.
- (8) Der Zinssatz wird weitergewährt, wenn sich die Rückzahlung aufgrund der Nachrangigkeit verzögert. Verzögert sich die Rückzahlung aufgrund falscher Angaben des Anlegers seiner Kontoverbindung, erhält der Anleger für den Verzögerungszeitraum keine Zinsen.

§ 9 Rückzahlung des Nachrangdarlehens

- (1) Die Rückzahlung des jeweiligen Nachrangdarlehens an den Anleger erfolgt – vorbehaltlich der Nachrangigkeitsregelung - zusammen mit eventuell noch ausstehenden Zinsen am Ende der Laufzeit (30.04.2023) in einer Summe.
- (2) Die Emittentin zahlt das Nachrangdarlehen auf das vom Anleger in dem Nachrangdarlehensvertrag/Zeichnungserklärung angegebene bzw. im Kundenbereich des Online-Portals aktualisierte Konto zurück.
- (3) Der Anleger trägt sämtliche Kosten und Gebühren seiner kontoführenden Bank.

ENDE DES VERTRAGES

§ 10 Laufzeitvereinbarung

Die Vermögensanlage hat eine individuelle Laufzeit, die mit dem Tag der Wertstellung des Nachrangdarlehensbetrages auf dem Konto der Emittentin beginnt und mit Ablauf des 30.04.2023 endet.

§ 11 Kündigung

- (1) Den Parteien steht kein ordentliches Kündigungsrecht zu.
- (2) Kündigungsrechte des Darlehensgebers für den Fall einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers werden ausgeschlossen; § 490 Abs. 1 BGB findet keine Anwendung. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt im Übrigen für beide Parteien unberührt. Teilkündigungen sind nicht zulässig.

- (3) In Fall einer zulässigen außerordentlichen Kündigung endet der Zinsanspruch des Anlegers mit Wirksamkeit der Kündigung. Die Rückzahlung des Nachrangdarlehens erfolgt – vorbehaltlich der Nachrangigkeitsregelung – sofern und soweit bei der Emittentin ausreichend Liquidität vorhanden ist.
- (4) Eine Kündigung bedarf der Schriftform und ist unter Angabe des Grundes zu richten an:

Berliner Stadtwerke GmbH
Stralauer Straße 32
10179 Berlin

ÜBERTRAGUNG DES VERTRAGES

§ 12 Abtretungsverbot und Ausschluss der Handelbarkeit

Die Abtretung wird ausgeschlossen, d.h. die Vermögensanlage und somit die Nachrangdarlehensforderung gegen die Emittentin auf Zinszahlung und Rückzahlung des Darlehens kann nicht im Wege einer Abtretung gemäß § 398 BGB übertragen werden. Sonstige Übertragungen bzw. die Handelbarkeit der Vermögensanlage werden ausgeschlossen.

§ 13 Erbfall

- (1) Stirbt der Anleger während der Laufzeit dieses Nachrangdarlehensvertrags, so gehen seine Rechte und Pflichten auf seine Erben bzw. Vermächtnisnehmer über. Zur Klärung der Verfügungsberechtigung des Erblassers behält sich die Emittentin vor, ihren Pflichten aus dem Nachrangdarlehensvertrag erst nach Vorlage eines Erbscheines, eines Testamentsvollstreckerzeugnisses oder weiterer den Berechtigten ausweisender Unterlagen, nachzukommen. Sofern diese Rechte und Pflichten auf mehrere Personen, insbesondere auf eine Erbengemeinschaft, übergehen, ist von dieser Gruppe ein gemeinsamer Vertreter zu bestimmen, der sie gegenüber der Emittentin vertritt.
- (2) Solange die Legitimation eines Erben oder eines Vermächtnisnehmers aussteht und im Fall einer Erbengemeinschaft kein gemeinschaftlicher Vertreter bestellt ist, kann die Emittentin die Erfüllung der Ansprüche aus dem Nachrangdarlehensvertrag verweigern.
- (3) Eventuell anfallende Kosten im Rahmen des Erbfalls trägt der Erbe bzw. der Vermächtnisnehmer.

Sonstiges

§ 14 Steuern

- (1) Auf die Zinserträge fallen in Abhängigkeit der persönlichen Verhältnisse des Anlegers Steuern (z. B. Einkommensteuer, Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer) an.
- (2) Für die Abführung von Steuern ist der Anleger verantwortlich. Er ist verpflichtet, sich gegenüber dem Finanzamt über Zinserträge aus diesem Darlehensvertrag zu erklären und der sich hieraus ergebenden Steuerpflicht nachzukommen.
- (3) Sollte der Emittentin jedoch zukünftig die Pflicht auferlegt werden, einen Steuerabzug vorzunehmen, wird sie lediglich den nach Steuerabzug verbleibenden Zinsbetrag an den Anleger auszahlen. Steuerschuldner ist in jedem Fall der Anleger, die Emittentin übernimmt diese Steuern nicht als eigene Schuld.

§ 15 Umgang mit Daten und Datenschutz

Bis zum 24.05.2018 gilt zum Datenschutz Folgendes:

- (1) Verantwortliche Stelle für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten ist:

Berliner Stadtwerke GmbH
Stralauer Straße 32
10179 Berlin
Telefon: 0800.537 1000 (kostenfreie Servicenummer)
Fax: 030.8644-8288
Email: service@berlinerstadtwerke.de

Dieses gilt auch für:

Facebook: <http://facebook.com/berlinerstadtwerke>

Youtube: https://www.youtube.com/channel/UCKcfrCZhmXGlc3FPspLto_g/about

Google+: <https://plus.google.com/106983443698319433741/about>

- (2) Die Emittentin erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten des Anlegers (insbesondere die Angaben des Kunden im Zusammenhang mit dem Vertragsschluss) zur Begründung, Durchführung



oder Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG)).

- (3) Eine Übermittlung der personenbezogenen Daten des Anlegers an Dritte erfolgt grundsätzlich nicht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Anleger der Übermittlung ausdrücklich zugestimmt hat oder eine behördliche oder gerichtliche Anordnung vorliegt.
- (4) Der Anleger kann jederzeit der Verarbeitung und Nutzung seiner Daten für Zwecke der Werbung oder der Markt- oder Meinungsforschung gegenüber der Emittentin widersprechen; telefonische Werbung durch die Emittentin erfolgt zudem nur mit vorheriger ausdrücklicher Einwilligung des Kunden.

Ab dem 25.05.2018 gelten folgende Hinweise zum Datenschutz:

- (1) Verantwortlicher für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Sinne der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist:

Berliner Stadtwerke GmbH
Stralauer Straße 32
10179 Berlin
Telefon: 0800.537 1000 (kostenfreie Servicenummer)
Fax: 030.8644-8288
Email: service@berlinerstadtwerke.de

Dieses gilt auch für:

Facebook: <http://facebook.com/berlinerstadtwerke>

Youtube: https://www.youtube.com/channel/UCKcfrCZhmxGlc3FPspLto_g/about

Google+: <https://plus.google.com/106983443698319433741/about>

- (2) Der/Die Datenschutzbeauftragte der Emittentin steht dem Anleger für Fragen zur Verarbeitung seiner personenbezogenen Daten unter der E-Mail-Adresse datschutzbeauftragter@berlinerstadtwerke.de zur Verfügung.
- (3) Die Emittentin verarbeitet personenbezogene Daten des Anlegers (insbesondere die Angaben des Anlegers im Zusammenhang mit dem Vertragsschluss) zur Begründung, Durchführung und Beendigung des Nachrangdarlehensvertrages sowie zum Zwecke der Direktwerbung und der Marktfor-

schung nach Maßgabe der einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen (z. B. des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG), insbesondere § 31 BDSG sowie auf Grundlage der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), insbesondere Art. 6 Abs. 1 lit. b) und f).

- (4) Eine Offenlegung der personenbezogenen Daten des Anlegers an Dritte erfolgt grundsätzlich nicht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Anleger der Übermittlung ausdrücklich zugestimmt hat oder eine behördliche oder gerichtliche Anordnung vorliegt.
- (5) Die personenbezogenen Daten des Anlegers werden zur Begründung, Durchführung und Beendigung eines Nachrangdarlehensvertrages und zur Wahrung der gesetzlichen Archivierungs- und Aufbewahrungspflichten (z. B. § 257 HGB, § 147 AO) solange gespeichert, wie dies für die Erfüllung dieser Zwecke erforderlich ist. Zum Zwecke der Direktwerbung und der Marktforschung werden die personenbezogenen Daten des Anlegers solange gespeichert, wie ein überwiegendes rechtliches Interesse der Emittentin an der Verarbeitung nach Maßgabe der einschlägigen rechtlichen Bestimmungen besteht, längstens jedoch für eine Dauer von zwei Jahren über das Vertragsende hinaus.
- (6) Der Anleger hat gegenüber der Emittentin Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung und Datenübertragbarkeit nach Maßgabe der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach Art. 15 bis 20 DSGVO.
- (7) Der Anleger kann jederzeit der Verarbeitung seiner Daten für Zwecke der Direktwerbung und/oder der Marktforschung gegenüber der Emittentin widersprechen; telefonische Werbung durch die Emittentin erfolgt zudem nur mit vorheriger ausdrücklicher Einwilligung des Anlegers.
- (8) Der Anleger hat das Recht, sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde zu beschweren, wenn er der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen verstößt.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Es bestehen keine mündlichen Nebenabreden.
- (2) Änderungen und Ergänzungen des Nachrangdarlehensvertrags und sonstige Nebenabreden bedürfen der Schriftform. Das gilt auch für diese Schriftformklausel.



- (3) Sollte eine der Klauseln dieses Vertrags unwirksam sein, berührt dies den Vertrag im Übrigen nicht. Die Parteien verpflichten sich in diesem Fall, an die Stelle der unwirksamen Klausel eine solche zu setzen, die dem Gewollten wirtschaftlich am nächsten kommt.
- (4) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (5) Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, Berlin.





***NACHTRAG NR. 1 VOM 17.08.2018
ZUM VERKAUFSPROSPEKT
KLIMARENDITE VOM 03.05.2018***

***NACHRANGDARLEHEN
MIT QUALIFIZIERTEM RANGRÜCKTRITT
DER BERLINER STADTWERKE GMBH***

Nachtrag Nr. 1 nach § 11 Vermögensanlagengesetz der Berliner Stadtwerke GmbH vom 17. August 2018 zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 3. Mai 2018 betreffend das öffentliche Angebot von Nachrangdarlehen mit qualifiziertem Rangrücktritt gem. § 1 Abs. 2 Nr. 4 VermAnlG

Widerrufsrecht nach § 11 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Nach § 11 Absatz 2 Vermögensanlagengesetz können Anleger, die vor der Veröffentlichung des Nachtrags eine auf den Erwerb oder die Zeichnung der Vermögensanlage gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der Berliner Stadtwerke GmbH, Stralauer Straße 32, 10179 Berlin, zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Die Berliner Stadtwerke GmbH gibt folgende, bis zum 17.08.2018 eingetretene, wichtige neue Umstände im Hinblick auf den bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt vom 03.05.2018 bekannt:

Der Jahresabschluss sowie der Lagebericht der Emittentin zum 31.12.2017 wurden aufgestellt und offengelegt und im Bundesanzeiger am 06.07.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Dieser neue Umstand hat nachfolgend aufgeführte Änderungen der Angaben im Verkaufsprospekt in den Kapiteln 3 [Angaben über die Auswirkungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der Geschäftsaussichten der Emittentin auf die Fähigkeit zur Zins- und Rückzahlung Vermögensanlagen], 8 [Angaben über die Gründungsgesellschafterin der Emittentin und über die Gesellschafterin der Emittentin zum Zeitpunkt der Verkaufsprospektaufstellung], 9 [Angaben über die Geschäftstätigkeit der Emittentin], 10 [Angaben über die Anlagenziele und die Anlagenpolitik der Vermögensanlagen], 12 [Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten der Emittentin], 13 [Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin] und 14 [Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses der Emittentin] zur Folge. Soweit im Rahmen der Darstellung der geänderten Prospektangaben zur besseren Verständlichkeit auch Passagen wiedergegeben werden, die gegenüber dem ursprünglichen Verkaufsprospekt unverändert geblieben sind, wurden die geänderten Passagen drucktechnisch hervorgehoben. Soweit komplette Kapitel bzw. Unterkapitel ausgetauscht wurden, wurde dies durch drucktechnische Hervorhebung der jeweiligen Kapitelüberschrift kenntlich gemacht:

Im **Kapitel 3.2.1 [Entwicklung der Geschäftsfelder im Geschäftsjahr 2017]** wurde auf Seite 38 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 im zweiten Absatz der Satz „Die Inbetriebnahme ist für das II. Quartal 2018 vorgesehen.“ entfernt und durch folgende zwei Sätze ersetzt: „Diese Anlage wurde im März 2018 erfolgreich in Betrieb genommen. Die Abnahme der Anlage vom Hersteller erfolgt durch die Emittentin im III. Quartal 2018.“ Im **Kapitel 3.3 [Geschäftsaussichten der Emittentin (Prognose)]** wurde auf Seite 47 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 der zweite Satz im vorletzten Absatz geändert und durch nunmehr zwei Sätze mit folgendem Inhalt ersetzt: „Der Windpark „Westlicher Teltow II“ ist mit einer Windenergieanlage im März 2018 in Betrieb gegangen. Die technische Abnahme der Windenergieanlage vom Hersteller wird im III. Quartal 2018 durch die Emittentin erfolgen.“

Im **Kapitel 8.8 [Umfang der mittelbaren und unmittelbaren Beteiligungen der Gesellschafterin]** wurde auf Seite 93 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 der zweite Satz im zweiten Absatz wie folgt ergänzt: „Die Gesellschafterin ist zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung indirekt über die Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin) zu 100% an der BWB Rekom Verwaltungs GmbH, der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH, der Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH, der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG und der der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG beteiligt sowie zu 98 % an der ARGE BSW-Berolina, zu 50 % an der Windpark Ruhlsdorf Kopfstation GmbH & Co. OHG und zu 33 % an der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH beteiligt.“

Im **Kapitel 9.4 [Laufende Investitionen]** wurden die Sätze zwei bis 4 auf Seite 99 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 gestrichen und der erste Satz geändert, da zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung aufgrund der Fertigstellung und vollständigen Bezahlung der WEA Großbeeren keine laufenden Investitionen mehr existieren. Der einzige Satz im **Kapitel 9.4** lautet nunmehr wie folgt: „Zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung bestehen keine laufenden Investitionen.“

Im **Kapitel 10.1 [Anlagestrategie, Anlagepolitik und Anlageziel]** wurden auf Seite 102 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 im zweiten Satz des zweiten Absatzes mit der Überschrift „Realisierungsgrad des Projekts“ das Wort Prospektaufstellung durch das Wort Nachtragsaufstellung ersetzt, die Wörter „teilweise“ und „d.h.“ gestrichen und nach „realisiert“ ein Satzpunkt gesetzt, so dass die nunmehr zwei Sätze wie folgt lauten: „Das Projekt (die WEA Großbeeren) ist zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung realisiert. Die Zuwegung [...]“. Am Ende desselben Absatzes wurden folgende zwei Sätze hinzugefügt: „Die WEA Großbeeren wurde im März 2018 erfolgreich in Betrieb genommen. Die technische Abnahme der Anlage vom Hersteller wird durch die Emittentin im III. Quartal 2018 erfolgen.“ Auf Seite 103 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 wurde im letzten Satz des ersten Absatzes von

Kapitel 10.3 [Zusätzliche Angaben] das Wort „wird“ durch „ist“ ersetzt: „Die WEA Großbeeren ist auf einem Stahlurm errichtet.“

Das **Kapitel 12 [Angaben über den jüngsten Geschäftsgang und die Geschäftsaussichten der Emittentin]** wurde komplett aktualisiert bzw. die Seiten 121-124 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018. So war in **Kapitel 12.1** nunmehr die Geschäftsentwicklung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf den sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht (2017), darzustellen, also die Entwicklung im ersten Halbjahr 2018. In der Folge wurden – ohne dass es hier zu wichtigen neuen Umständen gekommen ist – auch die Geschäftsaussichten für das Jahr 2018 in **Kapitel 12.2** aktualisiert. Das **Kapitel 12** des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 wurde an den drucktechnisch hervorgehobenen Stellen wie folgt geändert (zwecks erleichterter Wiedererkennbarkeit wird die Gliederung/Struktur des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 weitgehend beibehalten):

12. ANGABEN ÜBER DEN JÜNGSTEN GESCHÄFTSGANG UND DIE GESCHÄFTSAUSSICHTEN DER EMITTENTIN

12.1. Geschäftsentwicklung nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf den sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss bezieht

„Der folgende Abschnitt nennt allgemeine Ausführungen über die Geschäftsentwicklung der Emittentin nach dem Schluss des Geschäftsjahres, auf das sich der letzte offen gelegte Jahresabschluss (2017) bezieht. Dabei handelt es sich um das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2018. [Der folgende Text wurde nach dem ersten Absatz eingefügt und ersetzt den zweiten Absatz auf Seite 121 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 vollständig. Der nahezu wortgleiche Text unter der Überschrift „Gründung zweier neuer Tochtergesellschaften“ auf den Seiten 123-124 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 wurde entfernt.]

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 wurde die Gründung zweier neuer Tochtergesellschaften durch die Emittentin mit deren Eintragung in das Handelsregister von Berlin (Amtsgericht Charlottenburg) am 12.03.2018 abgeschlossen. Zum einen wurde die Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH mit Sitz in Berlin gegründet. Die Emittentin hält 100 % an der Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH und ist damit alleinige Gesellschafterin. Gegenstand der Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH ist die verbraucherfreundliche, effiziente, sozial- und klimaverträgliche Erzeugung und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Energie- und Infrastrukturdienstleistungen. Die Eintragung der Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH in das Handelsregister von Berlin erfolgte am 12.03.2018 unter der Registernummer HRB 194357 B. Zum anderen wurde die Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH mit Sitz in Berlin gegründet. Die Emittentin hält 100 % an der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH und ist damit alleinige Gesellschafterin. Gegenstand der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH ist die verbraucherfreundliche, effiziente, sozial- und klimaverträgliche Versorgung vornehmlich des Landes Berlin und seiner Einrichtungen (u. a. der Eigengesellschaften, Betriebe und Anstalten des öffentlichen Rechts) unter Nutzung ressourcenschonender Technologien, wie beispielsweise Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen oder auch Power-to-Heat, mit Elektrizität, Gas und Wärme vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien sowie die Erbringung von Beratungsleistungen im Energie- und Effizienzbereich sein. Weiterer Gegenstand der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH ist u. a. das Contracting, die Erbringung von Energiedienstleistungen, Dienstleistungen im Energiedatenmanagement und Monitoring,

die Erstellung von Analysen und Auswertungen, das Mess- und Zählerwesen, die Erbringung von Abrechnungsdienstleistungen, Energiedienstleistungen bei energetischer Gebäudesanierung und die Planung, der Bau, die Errichtung, der Betrieb bzw. die Betriebsführung von Energieerzeugungsanlagen (Strom, Wärme, Kälte, etc.) sowie dezentraler Versorgungseinrichtungen (Kundenanlagen, Quartiersversorgungen, geschlossene Verteilnetze). Die Eintragung der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH in das Handelsregister von Berlin erfolgte am 12.03.2018 unter der Registernummer HRB 194356 B.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018 wurde die Entwicklung der Geschäftsprozesse weiter vorangetrieben, wobei der Fokus auf den Vertriebs- und Marketingprozessen lag.

[...] Im August 2017 wurde die Firma Vestas mit einem Generalunternehmervertrag zur Lieferung, Montage und Inbetriebnahme einer Windenergieanlage mit 3,45 MW beauftragt. [Folgender Satz wurde auf Seite 121 nach dem fünften Satz im dritten Absatz des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 eingefügt:] Diese Anlage wurde im März 2018 erfolgreich in Betrieb genommen. Die technische Abnahme der Anlage vom Hersteller erfolgt durch die Emittentin im III. Quartal 2018. Im Entwicklungsgebiet Albertshof, Landkreis Barnim, bestehen Flächenpachtverträge sowohl mit der Berliner Stadtgüter GmbH als auch der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die so gesicherten Flächen grenzen direkt aneinander. Für diesen Standort wurden im Juni / Juli 2017 die Genehmigungen nach BImSchG für insgesamt 10 Windenergieanlagen beantragt. Aufgrund des zusätzlichen Zeitbedarfs für das Ausschreibungsverfahren nach dem EEG 2017 wird die Inbetriebnahme zum Beginn des Jahres 2020 erwartet. [Der folgende Absatz im Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 auf den Seite 121-122 wurde gestrichen und die Sätze eins bis drei im zweiten Absatz auf der Seite 122 teilweise entfernt, so dass sich der zweite Absatz im Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 auf der Seite 122 wie folgt aktualisiert und gekürzt anfügt:]

Im Geschäftsfeld Energievertrieb-Photovoltaikanlagen wurden im Februar 2018 Anlagen mit einer Kapazität von insgesamt 170 kWp in Betrieb genommen. [...]

[Folgende Sätze wurden auf Seite 122 im dritten Absatz des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 eingefügt:] Die Anlagen aus dem Los 6 sind vollständig errichtet und wurden zu großen Teilen im ersten Halbjahr 2018 in Betrieb genommen. Die ersten Anlagen des Los 7 sind fertiggestellt und wurden im ersten Halbjahr 2018 in Betrieb genommen. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme der restlichen, noch im Bau befindlichen Anlagen des Los 7 erfolgt voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2018. Das innovative Mieterstromkonzept bedingt eine enge Abstimmung mit dem Netzbetreiber (Stromnetz Berlin) zum Netzanmeldeverfahren, das kontinuierlich verbessert wurde. [Der folgende vierte Absatz auf Seite 122 des Verkaufsprospekts vom

03.05.2018 wurde gestrichen und der fünfte Absatz am Ende nach „vorbereitet“ wie folgt ergänzt:] [...] und ab dem 27.06.2018 öffentlich angeboten. [Der letzte Satz auf Seite 122 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 wurde durch den folgenden Satz ersetzt:] Eine Zwischenübersicht zum 30.06.2018 (ungeprüft) findet sich auf den Seiten 39 f. im **Nachtrag Nr. 1**.

12.2. Angaben über die Geschäftsaussichten der Emittentin für das laufende Geschäftsjahr (Prognose)

[...]

Geplante Investitionen [Zweiter Absatz auf Seite 123 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018]

Für das Jahr 2018 sind weitere Investitionstätigkeiten in Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte und diesbezügliche Optimierungen geplant. Die Inbetriebnahme der von der Firma Vestas zu errichtenden 3,45 MW-Windenergieanlage in der Gemeinde Großbeeren ist erfolgt. Die technische Abnahme der Anlage durch die Emittentin vom Hersteller ist für das III. Quartal 2018 vorgesehen. Mit dem fortschreitenden Eingang der Darlehensbeträge im Jahr 2018 soll schrittweise die Ablösung der Vorfinanzierung erfolgen. Mit dem Emissionsbeginn ist eine verstärkte Bewerbung der Vermögensanlage geplant.

Weitere Investitionen sind in den Bereichen Windenergie, Quartierskonzepte mit Mieterstromangeboten und Effizienzmaßnahmen (Contracting) geplant. [Der folgende Satz im dritten Absatz auf Seite 122 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 wurde gestrichen.]

[Der folgende Absatz ersetzt den bisherigen Text unter der Überschrift „Gründung zweier neuer Tochtergesellschaften“ auf den Seiten 123-124 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018:]

Geschäftsaufnahme der neu gegründeten Tochtergesellschaften

Die zwei neu gegründeten Tochtergesellschaften (Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH und Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH) werden ihre Geschäftstätigkeit im IV. Quartal 2018, insbesondere in den Geschäftsbereichen Photovoltaik und Blockheizkraftwerke aufnehmen. Dabei wird das Geschäft mit öffentlichen Auftraggebern auf die Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH ausgelagert. Der Geschäftsbereich, der die Belieferung von privaten Endkunden mit Energie betrifft, wird auf die Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH übertragen. Die Umsetzung dieser angestrebten Zielstruktur wurde im Jahr 2018 begonnen und wird sukzessive bis zum Ende des Jahres 2019 erfolgen.

Chancenbericht [Vorletzter Absatz auf Seite 124 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018]

Die Emittentin [...] Grund für die bessere öffentliche Wahrnehmung der Emittentin als nachhaltiges Versorgungsunternehmen unter den Berliner Bürgerinnen und Bürgern sind auch die umfassenden Marketing- und Vertriebstätigkeiten, welche im Geschäftsjahr 2017 begannen und im laufenden Geschäftsjahr 2018 weiterbetrieben werden. [...]"

Im **Kapitel 13 [Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin]** wurden die Seiten 126-160 im Verkaufsprospekt vom 03.05.2018 ersetzt und die Aktualisierungen auf den Seiten 126 und 158 drucktechnisch hervorgehoben. Im **Kapitel 13.1** ersetzt der Jahresabschluss 2017 komplett den Jahresabschluss 2016 auf den Seiten 127-157 im Verkaufsprospekt vom 03.05.2018, so dass insoweit auf eine drucktechnische Hervorhebung des gesamten Jahresabschlusses 2017 verzichtet und nur die Kapitelüberschrift 13.1 drucktechnisch hervorgehoben wurde. Im **Kapitel 13.2** wurde – als Service für die Anleger – die Zwischenübersicht vom 31.03.2018 auf den Seiten 158-160 im Verkaufsprospekt vom 03.05.2018 komplett durch eine aktualisierte Zwischenübersicht vom 30.06.2018 ersetzt. Auch hier wurde die drucktechnische Hervorhebung auf die Kapitelüberschrift 13.2 beschränkt.

13. ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN

„Im Hinblick auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin enthält der Verkaufsprospekt nachfolgend den geprüften Jahresabschluss und den Lagebericht für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr, eine Zwischenübersicht der Emittentin zum 30.06.2018 (ungeprüft) im Kapitel 13.2. [...].

Gemäß § 267a Abs. 1 HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 4 S. 1 HGB ist die Emittentin eine Kleinstkapitalgesellschaft, da sie zum Zeitpunkt der Nachtragsaufstellung an den Abschlussstichtagen von zwei aufeinanderfolgenden Geschäftsjahren weder Umsatzerlöse von 700.000 € überschritten (2016: 575.090,74 €, 2017: 2.207.322,45 €) noch im Jahresdurchschnitt über zehn Arbeitnehmer beschäftigt hat.

13.1. Jahresabschluss und Lagebericht der Emittentin zum 31.12.2017

Hinweis



Der Jahresabschluss der Gesellschaft für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (Handelsgesetzbuch, HGB) aufgestellt, [...].

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software		25.329,32		1
II. Sachanlagen				
1. Technische Anlagen und Maschinen	2.251.538,25		543	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.213,23		23	
3. Anlagen im Bau	2.631.347,86	4.912.099,34	2.238	2.804
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.388.072,60		4.245	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.132.812,50		450	
3. Beteiligungen	9.445.819,33	18.966.704,43	9.938	14.633
		23.904.133,09		17.438
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.628.922,73		420	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	471.251,74		84	
3. Forderungen gegen Gesellschafterin	42.231,22		119	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	34.296,22	2.176.701,91	40	663
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
	18.794.841,48			682
		20.971.543,39		1.345
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
	95.627,34			57
	44.971.303,82			18.840

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
	25.000,00		25	
II. Kapitalrücklage				
	33.853.000,00		10.575	
III. Verlustvortrag				
	2.496.624,20		1.124	
IV. Jahresfehlbetrag				
	3.937.880,97		1.373	
	27.443.494,83		8.103	
B. Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen		1.552.508,17		188
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.860.937,50		9.850	
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.722.410,97		442	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185.173,33		196	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.960,40		0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	44.321,23		51	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	72.350,39		10	
	15.920.153,82		10.549	
D. Passive latente Steuern				
	55.147,00		0,00	
	44.971.303,82		18.840	

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		2.207.322,45		575
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		121.527,00		117
3. Sonstige betriebliche Erträge		70.896,98		16
4. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	1.815.648,72		442	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	313.712,64	2.129.361,36	167	609
5. Personalaufwand				
a) Gehälter	862.613,01		524	
b) Soziale Abgaben	144.752,96	1.007.365,97	78	602
6. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		90.525,48		26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.153.583,94		747
8. Erträge aus Beteiligungen		478.064,08		163
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		25.358,67		2
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.991,67		3
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		382.316,63		264
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		44.232,44		0
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		55.147,00		0
14. Ergebnis nach Steuern		-3.937.371,97		-1.372
15. Sonstige Steuern		509,00		1
16. Jahresfehlbetrag		-3.937.880,97		-1.373

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Anhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017

1. Allgemeine Angaben

Die Berliner Stadtwerke GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Nummer HRB 159960 B eingetragen. Die Gesellschaft wurde am 26. Juni 2014 durch die Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin (Berliner Wasserbetriebe), gegründet.

Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft nach § 267a Abs. 1 Handelsgesetzbuch (HGB) in Verbindung mit § 267 Abs. 4 S.1 HGB. Der Jahresabschluss wurde nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften entsprechend den für große Kapitalgesellschaften geltenden Bestimmungen erstellt. Ergänzend dazu wurden die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird gemäß § 275 HGB nach den Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer vorgenommen.

Die Sachanlagen sind mit den fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In den Herstellungskosten selbsterstellter Anlagen, sind neben den direkt zurechenbaren Kosten auch angemessene Teile der notwendigen Gemeinkosten enthalten. Soweit erforderlich, erfolgt eine Abschreibung auf den am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert. Die planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen erfolgt grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Die Festlegung der jeweiligen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände und der daraus resultierenden Abschreibungssätze erfolgt in Anlehnung an die vom Bundesfinanzministerium veröffentlichten Abschreibungstabellen unter Berücksichtigung betriebsinterner Abweichungen. Die abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, deren Anschaffungskosten der einzelnen Wirtschaftsgüter 150 €, aber nicht 1.000 € übersteigen, werden in einem Sammelposten berücksichtigt. Dieser wird im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren mit jeweils einem Fünftel gewinnmindernd aufgelöst.

Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bzw. bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Ermittlung der Forderungen und Umsätze aus Stromlieferungen wird, wie branchenüblich, anhand einer rollierenden Jahresverbrauchsabrechnung vorgenommen, so dass es zu einer Jahresverbrauchsabgrenzung kommt. Für das aktuelle Geschäftsjahr wird auf Basis des Vorjahresverbrauches, bei Neukunden des Geschäftsjahres 2017 auf Basis von Schätzungen der Kunden, der Stromverbrauch des laufenden Geschäftsjahres anhand von einem Standardlastprofil monatlich und je Kunde (Messeinrichtung) berechnet, so dass sich mit dieser Gewichtung die jahreszeitlichen Schwankungen im Verbrauch in der Umsatzabgrenzung widerspiegeln. Für die Mieterstromkunden, das ist der Kundenkreis, der den Strom direkt vom Dach der Photovoltaikanlage bezieht, wird aufgrund der Ist-Abrechnung im Januar des Folgejahres für die zum Jahresabschlussstichtag erforderliche Umsatzabgrenzung ebenso verfahren.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennbetrag angesetzt.

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden nach den Vorschriften des § 250 HGB angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Latente Steuern werden für sich in folgenden Geschäftsjahren voraussichtlich abbauende Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Die sich ergebenden aktiven und passiven latenten Steuern sind saldiert angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017 ist im Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) dargestellt.

An folgenden Unternehmen ist die Berliner Stadtwerke GmbH zum Bilanzstichtag beteiligt:

	Ort	Kapital- anteil %	Eigen- kapital T€	Jahres- ergebnis T€
Anteile an verbundenen Unternehmen				
BWB Rekom Verwaltungs GmbH ¹⁾	Berlin	100,00	19	-1
Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG ^{1), 3)}	Berlin	99,90	2.951	405
Treugut Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG	Berlin	0,10	-	-
Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG ^{1), 3)}	Berlin	99,90	451	130
Treugut Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG	Berlin	0,10	-	-
ARGE BSW-Berolina GbR ^{1), 3)}	Berlin	98,00	812	-35

Beteiligungen

Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH ²⁾	Geislingen an der Steige	33,33	28.300	280
¹⁾ Jahresabschluss 31. Dezember 2017				
²⁾ Jahresabschluss 31. Dezember 2016				
³⁾ Stellung als persönlich haftender Gesellschafter				

Treuhandvermögen

Die BWB Rekom Verwaltungs GmbH hält treuhänderisch einen Kommanditanteil von 0,1%, dies entspricht einem Nennwert von 250,00 €, an der Windpark Stahnsdorf GmbH & CO. KG.

Mit Kauf- und Übertragungsvertrag vom 26. April 2017 erwarb die BWB Rekom Verwaltungs GmbH einen Kommanditanteil von 0,1 % an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, dies entspricht einem Nennwert von 1,00 €. Aufgrund des am 24. Mai 2017 geschlossenen Treuhandvertrages zwischen der Berliner Stadtwerke GmbH und der BWB Rekom Verwaltungs GmbH hält sie den Anteil für die Berliner Stadtwerke GmbH treuhänderisch.

Umlaufvermögen

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Finanzforderungen gegenüber der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG aus der phasengleichen Vereinnahmung des Jahresüberschusses 2017 in Höhe von 405 T€, sowie gegenüber der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG aus der phasengleichen Vereinnahmung des anteiligen Jahresüberschusses 2017 in Höhe von 64 T€. Des Weiteren bestehen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber den verbundenen Unternehmen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 1 T€).

Die Forderungen gegen die Gesellschafterin bestehen in Höhe von 40 T€ (Vorjahr: 82 T€) zum sonstige Forderungen in Höhe von 38 T€ (Vorjahr: 44 T€) sowie aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2 T€ (Vorjahr: 38 T€).

Alle Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben, wie im Vorjahr, eine erwartete Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital der Berliner Stadtwerke GmbH beträgt 25 T€. Es wurde am 8. Juli 2014 von der Gesellschafterin eingezahlt.

Am 15. Februar 2017 wurde von der Gesellschafterin eine Zuzahlung in Höhe von 594 T€ und am 31. Juli 2017 in Höhe von 22.684 T€ in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB geleistet.

Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 1.373 T€ wurde gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21. März 2017 auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen für bezogene Fremdleistungen in Höhe von 193 T€ (Vorjahr: 78 T€), für ausstehende Rechnungen für Anlagen im Bau in Höhe von 660 T€, für Werbekosten in Höhe von 265 T€ (Vorjahr: 0 T€), Prüfungs- und Beratungsleistungen in Höhe von 292 T€ (Vorjahr: 61 T€), Personalkosten in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 48 T€), für

Rückbauverpflichtungen in Höhe von 4 T€ (Vorjahr: 0 T€) sowie sonstige ausstehende Rechnungen für Lieferungen und Leistungen in Höhe von 69 T€ (Vorjahr: 1 T€) enthalten.

Verbindlichkeiten

in T€	Gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.861	905	3.622	9.334
(Vorjahr)	(9.850)	(529)	(3.078)	(6.243)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.722	1.722	0	0
(Vorjahr)	(441)	(441)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185	185	0	0
(Vorjahr)	(196)	(196)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35	35	0	0
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	44	44	0	0
(Vorjahr)	(51)	(51)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	73	73	0	0
(Vorjahr)	(10)	(10)	(0)	(0)
Gesamt	15.920	2.964	3.622	9.334
(Vorjahr)	(10.548)	(1.227)	(3.078)	(6.243)

Am Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 71 T€ (Vorjahr: 10 T€).

Passive latente Steuern

Die passiven latenten Steuern wurden mit den aktiven latenten Steuern verrechnet angesetzt. Die aktiven latenten Steuern entfallen auf die Bewertungsunterschiede zwischen Handels- und Steuerbilanz in dem Bilanzposten Rückstellungen in Höhe 4 T€.

Des Weiteren resultieren aktive latente Steuern aus der aufgrund des Treuhandmodells steuerlich notwendigen Konsolidierung der Vermögensgegenstände und der jeweiligen Firmenwerte der Beteiligungen Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG und Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG in Höhe von 5.364 T€ und aus der Gegenüberstellung des steuerlichen Kapitalkontos der Berliner Stadtwerke GmbH bei der ARGE-BSW Berolina GbR und den korrespondierenden Buchwerten aus der Handelsbilanz in Höhe von 1 T€.

Die passiven latenten Steuern resultieren aus Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz in den Bilanzposten Finanzanlagevermögen in Höhe von 1.681 T€ und Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 142 T€. Weitere passive latente Steuern ergeben sich aufgrund des Treuhandmodells aus der steuerlichen Konsolidierung der Verbindlichkeiten, der Rückstellungen und

der passiven Rechnungsabgrenzungsposten der verbundenen Unternehmen Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG und Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG in Höhe von 3.600 T€.

Der Berechnung der latenten Steuern liegen ein Körperschaftsteuersatz von 15,825 % und ein Gewerbesteuersatz von 14,35 % zugrunde. Die temporären aktiven Unterschiede bezüglich der ARGE-BSW Berolina GbR (Mitunternehmerschaft) wurden nur mit dem Körperschaftsteuersatz von 15,825 % bewertet.

Insgesamt ergibt sich folgende Entwicklung im Geschäftsjahr 2017:

in T€	Bestand 1.1.2017	Zugang	Abgang	Bestand 31.12.2017
Bestand passive latenten Steuern	0	-55	0	-55

Haftungsverhältnisse

Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet persönlich als Komplementärin der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG und der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG.

Die ARGE BSW-Berolina GbR ist Tochterunternehmen der Berliner Stadtwerke GmbH. Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31. August 2016 im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch gegenüber Dritten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

in T€	2017	2016
Pachtverträge	11.779	130
Bestellobligo für Investitionen	2.852	36
Umweltschutzmaßnahmen	632	0
Nicht bilanzierte Rückbauverpflichtungen	108	0
Miet- und Leasingverträge	17	3
Gesamt	15.388	169

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat am 3. Juni 2015 einen Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung von Windenergieanlagen für das Projekt „Westlicher Teltow II“ mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin, (BVVG) abgeschlossen. Gemäß § 3 des Vertrages wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 54 T€ an die BVVG geleistet. Diese ist bis zur finalen Vorlage der Baugenehmigung in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Weitere 423 T€ sind spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der Windenergieanlage zur Zahlung fällig. Die Zahlung wird jedoch nur fällig, wenn von dem genannten Flurstück 21, Gemarkung Sputendorf (6 Dienstbarkeiten) tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Am 22. November 2016 wurde ein weiterer Options- und Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung von Windenergieanlagen, mit der BVVG abgeschlossen.

Gemäß § 4 wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 26 T€ für das erste Jahr der Option an die BVVG geleistet. Der Optionszeitraum beträgt zwei Jahre. Für das zweite Jahr ist ebenfalls eine Zahlung in Höhe von 26 T€ vorgesehen. Erst mit Genehmigung und freiwilliger Erklärung der Inanspruchnahme der Flächen Gemarkung Börnicke (Projekt Albertshof) wird eine Pachtzahlung fällig.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat seit Gründung in die ARGE BSW-Berolina GbR (verbundenes Unternehmen) eine Einlage in Höhe von 796 T€ getätigt. Der maximale Einlagebetrag der Berliner Stadtwerke GmbH beläuft sich auf 1.009 T€. Die weiteren Einzahlungen werden gemäß Investitionsfortschritt geleistet.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017	2016
a) Stromverkauf	2.073	527
Stromerzeugung	1.978	497
EEG-Vergütung	95	30
b) Sonstige Dienstleistungen	134	48
Beratungsleistungen	34	40
Dienstleistungen Vertrieb und Ingenieurwesen, kaufmännische Betriebsführung	100	8
Gesamt	2.207	575
davon periodenfremde Umsatzerlöse	29	1

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 6 T€ (Vorjahr: 13 T€) zuzüglich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3 T€ (Vorjahr: 3 T€).

Materialaufwand

Es sind periodenfremde Materialaufwendungen in Höhe von 9 T€ enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 44 T€.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen die Teilgewinnausschüttung der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH in Höhe von 9 T€ (Vorjahr: 80 T€) für das Jahr 2017 sowie die phasengleiche Vereinnahmung des Jahresüberschusses 2017 der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG in Höhe von 405 T€ (Vorjahr: 83 T€) und der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG in Höhe von 64 T€ (Vorjahr: 0 T€). Die Erträge aus verbundenen Unternehmen betragen insgesamt 469 T€ (Vorjahr: 83 T€).

Zinsergebnis

in T€	2017	2016
Erträge aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen	25	2

Zinsähnliche Erträge mit verbundenen Unternehmen	20	1
Zinserträge aus Tagesgeldanlagen	0	1
Zinserträge aus der Abzinsung von Rückstellungen	2	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22	2
Zinsaufwendungen aus Darlehen	-224	-162
Sonstige Zinsaufwendungen	-2	0
Zinsähnliche Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen	-156	-103
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-382	-265
Zinsergebnis	-335	-261

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme betreffen in Höhe von -44 T€ den Jahresfehlbetrag der ARGE BSW-Berolina GbR für 2017 in Höhe von -34 T€ und für 2016 in Höhe von -10 T€ (Vorjahr: 0 T€).

5. Weitere Anhangsangaben

Organe

Geschäftsführung

Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH ist Herr Andreas Irmer (Leiter des Stabsbereiches Dienstleistungen für Kommunen der Berliner Wasserbetriebe). Der Geschäftsführer erhält keine Bezüge von der Gesellschaft.

Beirat

Christian Buchholz	Sprecher für Wirtschaft, Energie und Betriebe im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion AfD Mitglied seit 23.03.2017
Daniel Buchholz	Sprecher für Umwelt und Energie des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion SPD
Prof. Dr. Dieter Flämig	Geschäftsführender stellvertretender Vorsitzender INFRANEU-Hauptverband e.V.
Eric Häublein	Sprecher des Berliner Energietisch Mitglied seit 23.03.2017
Petra Hildebrandt	Geschäftsführerin der WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Delia Hinz	Mitglied des Bezirksvorstandes DIE LINKE
Frank Jahnke	Sprecher für Kultur und Wirtschaft im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion der SPD Mitglied seit 23.03.2017
Irene Köhne	Verbraucherpolitische Sprecherin des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion SPD

Beirat

Dr. Ing. Christine Kühnel	Vorsitzende des BUND für Umwelt und Naturschutz des Landesverbandes Berlin Mitglied vom 23.03.2017 bis 28. Januar 2018
Luise Neumann-Cosel	Vorständin Bürgerenergie Berlin e.G. Mitglied bis 28. Januar 2018
Burkhard Reimer	Mitglied der Fraktion AfD Mitglied seit 23.03.2017
Henner Schmidt	Abgeordneter im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion FDP Mitglied seit 23.03.2017
Jörn Jakob Schultze-Berndt	Energiepolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion CDU Mitglied seit 23.03.2017
Dr. Detlef Stronk	Honorarprofessor an der Fachhochschule Brandenburg
Susanne Ziehke	Mitglied der Fraktion DIE LINKE Mitglied seit 23.03.2017
Dr. Michael Efler	Sprecher für Klimapolitik und Energie im Abgeordnetenhaus von Berlin der Fraktion DIE LINKE Mitglied bis 22.03.2017
Danny Freymark	Umweltpolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion CDU Mitglied bis 22.03.2017
Dr. Michael Garmer	Lehrbeauftragter an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, ehemaliger energiepolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der CDU-Fraktion Mitglied bis 23.02.2017
Nikolaus Karsten	Ehemaliger Sprecher des Sonderausschusses Wasserverträge des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion der SPD Mitglied bis 22.03.2017
Pavel Mayer	Geschäftsführer der Hoccer GmbH, ehemaliger Sprecher für Verfassungsschutz und Energiepolitik des Abgeordnetenhauses von Berlin der Piratenfraktion Mitglied bis 22.03.2017
Dr. Stefan Taschner	Energiepolitischer Sprecher des Abgeordnetenhauses von Berlin der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Mitglied bis 22.03.2017
Dagmar Vogt	Geschäftsführerin der ib vogt GmbH Mitglied bis 22.03.2017
Dr. Hans-Joachim Ziesing	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied der AG Energiebilanzen e.V. Mitglied bis 22.03.2017

Die Mitglieder des Beirates erhielten für ihre Tätigkeit keine Vergütung.

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

	2017	2016
Gesamt	13	7
davon weibliche Mitarbeiter	2	0
davon männliche Mitarbeiter	11	7

Honorare des Abschlussprüfers

Die Angaben sind entsprechend § 285 Nr. 17 HGB im Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe enthalten.

Konzernabschluss

Der Jahresabschluss der Berliner Stadtwerke GmbH wird in den Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe einbezogen. Hierbei handelt es sich um den kleinsten und größten Konzernkreis. Der Konzernabschluss der Berliner Wasserbetriebe wird im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Nachtragsbericht

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat am 8. Januar 2018 die Tochtergesellschaften Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH und Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH errichtet. Die Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister ist beantragt, jedoch noch nicht erfolgt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 9. Februar 2018

Berliner Stadtwerke GmbH

Andreas Irmer

Anlage zum Anhang

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2017

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.2017	Stand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software	1.321,40	25.000,00	0,00	0,00	26.321,40	551,61	440,47	0,00	992,08	25.329,32	769,79
II. Sachanlagen											
1. Technische Anlagen und Maschinen	565.768,60	62.202,38	0,00	1.728.760,91	2.356.731,89	22.487,87	82.705,77	0,00	105.193,64	2.251.538,25	543.280,73
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.181,40	14.039,34	0,00	0,00	43.220,74	6.628,27	7.379,24	0,00	14.007,51	29.213,23	22.553,13
3. Anlagen im Bau	2.238.181,22	2.121.927,55	0,00	-1.728.760,91	2.631.347,86	0,00	0,00	0,00	0,00	2.631.347,86	2.238.181,22
	2.833.131,22	2.198.169,27	0,00	0,00	5.031.300,49	29.116,14	90.085,01	0,00	119.201,15	4.912.099,34	2.804.015,08
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.245.461,19	2.142.611,41	0,00	0,00	6.388.072,60	0,00	0,00	0,00	0,00	6.388.072,60	4.245.461,19
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	450.000,00	2.750.000,00	67.187,50	0,00	3.132.812,50	0,00	0,00	0,00	0,00	3.132.812,50	450.000,00
3. Beteiligungen	9.938.029,98	0,00	492.210,65	0,00	9.445.819,33	0,00	0,00	0,00	0,00	9.445.819,33	9.938.029,98
	14.633.491,17	4.892.611,41	559.398,15	0,00	18.966.704,43	0,00	0,00	0,00	0,00	18.966.704,43	14.633.491,17
	17.467.943,79	7.115.780,68	559.398,15	0,00	24.024.326,32	29.667,75	90.525,48	0,00	120.193,23	23.904.133,09	17.438.276,04

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

1. Unternehmensgrundlagen

1.1. Geschäftsmodell

Die Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin, ist als 100%iges Tochterunternehmen der Berliner Wasserbetriebe, Anstalt öffentlichen Rechts, Berlin (Berliner Wasserbetriebe), auf dem regionalen Strommarkt als Energieversorgerin und -dienstleisterin tätig. Die Gesellschaft investiert in Produktionskapazitäten von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien und veräußert selbst erzeugten Strom und Wärme auf unterschiedlichen Vertriebswegen. Durch die Änderung des Berliner Betriebe-Gesetzes vom 29. März 2017 wurde die Voraussetzung geschaffen, dass die Gesellschaft ohne Begrenzungen durch zuerst geschaffene Erzeugungskapazitäten mit Strom handeln darf.

Darüber hinaus werden Dienstleistungen im Energiesektor erbracht.

Neben einer wirtschaftlichen Betriebsführung werden zugleich sozial-, umwelt- und strukturpolitische Grundsätze verfolgt. Das Zentrum der Investitionstätigkeit liegt in Berlin und in den berlinnahen Regionen in Brandenburg.

Die Berliner Stadtwerke GmbH ist im Geschäftsjahr 2017 in drei Geschäftsfeldern tätig:

1. Im Geschäftsfeld **Energieerzeugung** investiert die Berliner Stadtwerke GmbH in Anlagen zur Produktion von erneuerbaren Energien. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen in Windenergieanlagen, die außerhalb von Berlin errichtet werden, während Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen dezentral im Berliner Stadtgebiet kundennah installiert werden.
2. Im Geschäftsfeld **Energievertrieb** veräußert die Berliner Stadtwerke GmbH Öko-Strom aus Windenergieanlagen gemäß dem Vergütungssatz des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und speist diesen direkt ins Netz ein. Der Strom aus dezentralen Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken wird im sogenannten Mieterstromkonzept direkt an Kunden im Gebäude veräußert.
3. Im Geschäftsfeld **Dienstleistungen** bietet die Berliner Stadtwerke GmbH u. a. Beratungsleistungen zur Energieeffizienzsteigerung von Unternehmen und im Gebäudemanagement an, hierzu zählen auch Angebote für ein preisorientiertes Lastmanagement und Komplettlösungen für Endkundenabrechnungen. Die Erarbeitung alternativer Energieversorgungskonzepte für Stadtentwicklungsquartiere und verschiedene Contracting-Modelle stehen ebenfalls im Fokus der Dienstleistungsentwicklung.

Mit der Erweiterung des Aufgabenumfangs der Gesellschaft durch die Gesellschafterin und die damit verbundene Erwartung, die klimapolitischen Ziele des Landes Berlin zu forcieren. Durch das im Geschäftsjahr 2017 zugeführte Eigenkapital in Höhe von 23,3 Mio. € wurden auch die finanziellen Voraussetzungen geschaffen, diese Anforderungen zu erfüllen.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat eine neue Unternehmensstruktur entwickelt und hat am 8. Januar 2018 die Tochtergesellschaften Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH und Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH errichtet. Die Anmeldung zur Eintragung ins Handelsregister ist beantragt, jedoch noch nicht erfolgt. Wesentliche Teile der bestehenden Geschäftsfelder und zukünftigen Aufgaben werden auf diese neuen Tochtergesellschaften übertragen. Diese nehmen ihre operative Tätigkeit mit Beginn des Geschäftsjahres 2018 auf.

Ziel der Gründung der Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH ist es, dem Land Berlin und seinen Tochtergesellschaften, welche öffentliche Auftraggeber sind, die Möglichkeit zu eröffnen, Aktivitäten im Bereich von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien an einer Stelle zu bündeln und die Direktvergabe von Aufträgen zu ermöglichen (Inhouse-Vergabe).

Mit der Gründung der Berliner Stadtwerke EnergiePartner GmbH ist das Ziel verbunden, sämtliche Vertriebsaktivitäten mit privaten Kunden und privaten Auftraggebern zusammenzufassen.

1.2. Ziele und Strategien

Die Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien des Landes Berlin (SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen) sieht die Entwicklung der Berliner Stadtwerke GmbH zu einem kraftvollen Akteur für die Energiewende und den Klimaschutz vor. Die Gesellschaft ist hierzu mit einem angemessenen Eigenkapital ausgestattet worden. Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seiner Sitzung am 1. März 2017 beschlossen, bis zu 100,0 Mio. € für Eigenkapitalzuführungen an die Berliner Stadtwerke GmbH bereitzustellen. Dieses Eigenkapital stärkt die finanzielle Basis der Gesellschaft und ermöglicht es, weiteres Fremdkapital einzuwerben. Damit erhöht sich die Chance, dass die Finanzierungspläne wie geplant umgesetzt werden können.

Die Berliner Stadtwerke GmbH verfolgt sozial-, umwelt- und energiepolitische Ziele, die sich aus den Klimaschutzzielen des Landes Berlins ableiten lassen. Die im Abschlussbericht der Enquete-Kommission „Neue Energie für Berlin“ veröffentlichten Maßnahmen, Prinzipien und Handlungsempfehlungen sind eine wichtige Basis für die Geschäftsfeldentwicklung der Berliner Stadtwerke GmbH und ihrer Tochterunternehmen.

Die Gesellschaft strebt danach, die CO₂-Bilanz des Landes Berlin kontinuierlich zu verbessern und mit innovativen und wirtschaftlich tragfähigen Projekten die Klimapolitik aktiv zu gestalten. Mit diesen Projekten wird ein Beitrag zur Energiewende in Deutschland sowie zum Aufbau einer langfristig sicheren, preisgünstigen und klimaverträglichen Energieversorgung im Land Berlin erbracht.

Um die vorhandenen Aktivitäten des Landes Berlin im Bereich Strom- und Wärmeversorgung weiter zu entwickeln, strebt die Berliner Stadtwerke GmbH eine einfachere Vergabe von Aufträgen des Landes



Berlin und seiner Gesellschaften an, ohne als zentraler Akteur in diesem Sektor die dabei notwendige Flexibilität und Wirtschaftlichkeit zu verlieren. Dies ist erreichbar durch eine „Inhouse-Vergabe“, also der Direktvergabe zwischen zwei öffentlichen Unternehmen. Hierzu wurde Anfang 2018 die Tochtergesellschaft Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH errichtet, deren Eintragung ins Handelsregister noch aussteht. Die auf diesem Wege ergehenden Aufträge werden im Ergebnis nicht dem Markt entzogen, da das Unternehmen Beschaffungen selbst durch Ausschreibungen am Markt tätigen muss und dabei das Kriterium der Regionalität gewichten kann.

Im Mittelpunkt stehen der Auf- und Ausbau von Produktionskapazitäten für erneuerbare Energien im Raum Berlin-Brandenburg, die Verlagerung der energiewirtschaftlichen Wertschöpfung nach Berlin sowie der Aufbau energiepolitischer Beratungskompetenz für die Herausforderungen des Ballungsraums Berlins.

Als Tochtergesellschaft der Berliner Wasserbetriebe ist die Berliner Stadtwerke GmbH Teil der Smart City Strategie des Landes Berlin. Sie engagiert sich für die Gestaltung wichtiger Zukunftsthemen im breiten Spektrum der Energiewirtschaft.

Um diese Ziele zu erreichen, strebt die Berliner Stadtwerke GmbH enge Kooperationen mit den landeseigenen Unternehmen und anderen lokalen Partnern an. Im Jahr 2017 wurden mehrere Projekte im Bereich Photovoltaik umgesetzt und im Wege des sogenannten Pachtmodells realisiert bzw. über das Mieterstromkonzept den Berlinerinnen und Berlinern zur Verfügung gestellt.

Im Bereich Windenergie wird die Kooperation mit der Berliner Stadtgüter GmbH fortgesetzt und die Projektentwicklung auf Flächen des Landes Berlin erfolgreich gestaltet. Am Standort Großbeeren, Landkreis Teltow, wurde mit dem Bau der ersten selbstentwickelten Windenergieanlage begonnen. Für den Standort Albertshof, Landkreis Barnim, wurden die Genehmigungsanträge nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Juli 2017 eingereicht, um hier einen weiteren selbstentwickelten Windpark zu errichten.

Die Berliner Stadtwerke GmbH will den Berliner Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten, sich auch finanziell an den geplanten, energiewirtschaftlichen Projekten zu beteiligen und damit die Energiewende zu unterstützen. Hierfür wird Anfang 2018 erstmals ein festverzinsliches Nachrangdarlehen in Höhe von 4,7 Mio. € für die Errichtung einer Windenergieanlage emittiert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft ist im Bereich der Erneuerbaren Energien tätig.

Mit Blick auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen hat der Bundesrat das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des EEG am 7. Juli 2017 verabschiedet. Demnach wird es künftig neben den Ansprüchen auf Zahlung der Einspeisevergütung und der Marktprämie einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags geben, welcher der Förderung von Solar-

Anlagenbetreibern dienen soll. Dieser Anspruch besteht für Anlagenbetreiber, die den Solarstrom in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang vermarkten und hierfür nicht das Netz für die allgemeine Versorgung in Anspruch nehmen. Die Förderung ermittelt sich auf Basis der gesetzlichen EEG-Förderung, welche um die Vermarktungskosten (0,4 Ct/kWh) und einen festgelegten Wert (8,5 Ct/kWh) reduziert wird. Grundsätzlich gilt diese Förderung für Anlagen, die eine maximale installierte Leistung von 100 kW_p nicht überschreiten.

Des Weiteren wurde, neben anderen, der Beschluss gefasst, dass Bürgerenergiegesellschaften in den ersten beiden Ausschreibungsrunden für Windenergie an Land im Jahr 2018 nicht mehr gemäß § 36g Abs. 1, 3 und 4 EEG 2017 bevorzugt werden. Mit dem Aussetzen dieser Privilegierung reagiert der Gesetzgeber auf den Umstand, dass in der ersten Ausschreibungsrunde 2017 über 90 % der Zuschläge auf Bürgerenergie-gesellschaften entfallen waren.

Die EEG-Umlage, als ein wesentlicher Bestandteil des Strompreises für Endverbraucher, beträgt 6,880 Cent je kWh im Jahr 2017. Für 2018 wurde eine Anpassung der EEG-Umlage auf 6,792 Cent je kWh beschlossen.

Bedeutsame Einflussfaktoren der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf das Geschäft der Gesellschaft sind die Finanzierungsbedingungen und die gesetzlichen Regelungen des EEG. Die weiterhin niedrigen Zinsen unterstützen die umfangreichen geplanten Investitionsvorhaben der Gesellschaft. Im Gegensatz dazu birgt die kontinuierliche Weiterentwicklung der rechtlichen Grundlagen für die Branche, insbesondere des EEG, eine gewisse Unsicherheit für die langfristige Planung, da die Entwicklung von Vergütungssätzen und Marktpreisen schwierig zu bewerten ist.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren für die Berliner Stadtwerke GmbH sind das Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit¹ (EBIT) und das Ergebnis vor Ertragsteuern (PBT).

Im Jahr 2017 wurde die Entwicklung der Geschäftsprozesse vorangetrieben, wobei der Fokus auf den Vertriebs- und Marketingprozessen lag. Im September wurde eine Image- und Produktkampagne durchgeführt, die eine hohe Aufmerksamkeit und Interesse an der Berliner Stadtwerke GmbH erzielt hat. Während der gesamten Kampagne wurden on- und offline-Inhalte schlüssig und aufeinander abgestimmt gezeigt. Eine besondere Bedeutung spielt hierbei die konsequente Außenwerbung in den digitalen Bereich, da hier vor allem für die Ökostrom-Produkte Kunden gewonnen werden können.

Im **Geschäftsfeld Energieerzeugung - Windenergieanlagen** wurde die Projektentwicklung für die selbstentwickelten Standorte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ fortgeführt.

Im Entwicklungsgebiet „Westlicher Teltow II“ stagniert der Entwicklungsfortschritt durch den Erlass eines Bebauungsplanentwurfes mit Veränderungssperre der Gemeinde Stahnsdorf, der für vier von fünf

¹ Ergebnis vor Ertragsteuern, Zinsergebnis und Beteiligungserträge

geplanten Standorten gilt. Die Verzögerung kann sowohl zu Kostenüberschreitungen als auch einem geringeren Entgelt nach dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien führen.

Der fünfte Standort in der Gemeinde Großbeeren ist von dem Bebauungsplanentwurf nicht betroffen und die Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im Dezember 2016 erteilt. Im August 2017 wurde die Firma VESTAS mit einem Generalunternehmervertrag zur Lieferung, Montage und Inbetriebnahme einer mit 3,45 MW Anschlussleistung geplanten Windenergieanlage beauftragt. Die Inbetriebnahme ist für das II. Quartal 2018 vorgesehen.

Im Entwicklungsgebiet Albertshof, Landkreis Barnim, bestehen Flächenpachtverträge sowohl mit der Berliner Stadtgüter GmbH als auch mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH. Die so gesicherten Flächen grenzen direkt aneinander. Für diesen Standort wurden im Juni / Juli 2017 die Genehmigungen nach BImSchG für insgesamt 10 Windenergieanlagen beantragt. Aufgrund des zusätzlichen Zeitbedarfs für das Ausschreibungsverfahren nach dem EEG 2017 wird die Inbetriebnahme zum Beginn des Jahres 2020 erwartet.

Neben den selbstentwickelten Windprojekten wurde eine fertige Windenergieanlage akquiriert. Mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Mai 2017 wurden 99,9 % der Gesellschaftsanteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG erworben. Diese Gesellschaft besitzt und betreibt ein Windrad mit 2,4 MW, das im Dezember 2016 in Betrieb genommen wurde. Die verbleibenden 0,1 % der Gesellschaftsanteile werden von der BWB Rekom Verwaltungs GmbH treuhänderisch für die Berliner Stadtwerke GmbH gehalten.

Das Jahr 2017 zeichnete sich insgesamt durch eine durchschnittliche Winddarbietung aus, die regional sehr unterschiedlich ausfiel. Gegenüber der Planung führte dies bei der indirekten Beteiligung an der EnBW Onshore Portfolio GmbH zu deutlich geringeren, bei der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG zu höheren und der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG zu den erwarteten Jahresüberschüssen.

Im **Geschäftsfeld Energievertrieb** wurden im Jahr 2017 weitere Großprojekte im Bereich Photovoltaikanlagen realisiert. Es konnten mehrere Projekte, die bereits 2016 in Kooperation mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften initiiert, umgesetzt und gebaut wurden, nunmehr in Betrieb genommen werden. Es handelt sich hierbei um Photovoltaikanlagen mit insgesamt 1.250 kW_p installierter Leistung. Im Jahr 2017 wurden Anlagen mit einer Kapazität von insgesamt 170 kW_p neu errichtet. Für das Jahr 2018 sind weitere Investitionstätigkeiten in Photovoltaikanlagen für Mieterstromprojekte geplant. Unter anderem wurde deshalb eine sogenannte Mieterstromplattform initiiert. Im Rahmen der Plattformentwicklung haben sich die Initialpartner beispielsweise darüber verständigt, systematisch potenzielle Dachflächen zu identifizieren und Standardverträge und -verfahren zu entwickeln und anzuwenden, um die Projektentwicklung weiter zu optimieren. Parallel zu diesen Aktivitäten werden Pachtverträge mit Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften für neue Standorte verhandelt.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat als Konsortialführer der ARGE BSW-Berolina GbR den Auftrag für den Bau, den Betrieb und die Verpachtung von Photovoltaikanlagen auf von der Berliner Immobilien-

Management GmbH verwalteten Liegenschaften des Landes Berlin bearbeitet. Der Bau von Los 3 (443 kW_p) und Los 4 (914 kW_p) wurde 2017 abgeschlossen und die Anlagen wurden in Betrieb genommen. Die Arbeiten für Los 6 und 7 wurden planmäßig in 2017 begonnen. Von der für Los 6 geplanten installierten Leistung von 2.289 kW_p konnten in 2017 bereits 2.099 kW_p errichtet werden. Darüber hinaus wurden Anlagen mit einer Kapazität von 350 kW_p aus Denkmalschutzgründen nicht genehmigt (Los 7). Die Berliner Stadtwerke GmbH hat für die Berliner Immobilien-Management GmbH entsprechende Ersatzflächen auf den betroffenen Liegenschaften identifiziert. Die Umsetzung erfolgt ebenfalls in 2018. Insgesamt wurden in diesem Projekt im Jahr 2017 Anlagen mit einer Kapazität von rd. 3.400 kW_p installiert. Damit dürfte es sich um eines der größten Projekte dieser Art im Land Berlin handeln.

Im **Geschäftsfeld Dienstleistungen** konnten Beratungs- und Dienstleistungen erbracht werden, die zu einem Umsatz von 134 T€ führten. Darüber hinaus gab es Gespräche und Konzeptentwicklungen mit verschiedenen Institutionen, die aber noch zu keinem konkreten Geschäftsabschluss geführt haben.

Aufgrund der Erweiterung und Neuausrichtung der Ziele der Gesellschaft wurden die Planung für das Jahr 2017 überarbeitet und durch die Gesellschafterversammlung der Berliner Stadtwerke GmbH am 7. März 2017 und durch den Aufsichtsrat der Berliner Wasserbetriebe am 30. März 2017 genehmigt. Die neue Planung berücksichtigte die höheren Investitionen in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die damit verbundene erhöhte Eigenkapitalausstattung und Fremdkapitalaufnahme. In der angepassten Planung ergibt sich ein EBIT für 2017 in Höhe von -4.313 T€ (Vorjahresplanung: -1.515 T€) und ein PBT in Höhe von -4.404 T€ (Vorjahresplanung: -1.104 T€).

Das EBIT der Berliner Stadtwerke GmbH für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von -3.982 T€ ist um 331 T€ besser als der Planwert. Das PBT in Höhe von -3.883 T€ ist um 521 T€ besser als der Planwert.

2.3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	2.207	92,0	575	81,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	122	5,0	117	16,5
Sonstige betriebliche Erträge	71	3,0	16	2,3
Gesamtleistung	2.400	100,0	708	100,0
Materialaufwand	-2.129	-88,7	-610	-86,2
Personalaufwand	-1.007	-42,0	-602	-85,0
Abschreibungen	-91	-3,8	-26	-3,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen und sonstige Steuern	-3.155	-131,5	-747	-105,5
Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit	-3.982	-166,0	-1.277	-180,4
Beteiligungsergebnis	434	18,1	163	23,0

Finanzergebnis	-335	-14,0	-259	-36,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55	2,3	0	0,0
Jahresfehlbetrag	-3.938	-159,6	-1.373	-194,0

Die Umsatzerlöse setzen sich aus der Stromerzeugung und dem Energievertrieb in Höhe von 2.073 T€ (Vorjahr: 527 T€) sowie für Dienstleistungen in Höhe von 134 T€ (Vorjahr: 48 T€) zusammen. Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus dem Wachstum der Kundenzahlen.

Die aktivierten Eigenleistungen wurden für vorbereitende Planungsleistungen für Photovoltaikanlagen in Höhe von 70 T€ (Vorjahr: 49 T€) und Windenergieprojekte in Höhe von 52 T€ (Vorjahr: 68 T€) erbracht.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 71 T€ beinhalten im Wesentlichen eine einmalige Entschädigung in Höhe von 42 T€ (Vorjahr: 0 T€) durch einen Projektentwickler für die Nutzung von Zuwegungen auf von der Berliner Stadtwerke GmbH gepachteten Flächen. Des Weiteren wurden 11 T€ Schadenersatz aus Wettbewerbsrechtsverletzungen (Vorjahr: 0 T€) vereinnahmt. Darüber hinaus sind Erträge in Höhe von 3 T€ aus der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr: 3 T€) enthalten.

Der Materialaufwand enthält Kosten für Strombeschaffung, Netzentgelte und EEG-Umlage in Höhe von 1.816 T€ (Vorjahr: 442 T€) sowie bezogene Dienstleistungen in Höhe von 314 T€ (Vorjahr: 168 T€) für Kundenabrechnungen, Bilanzkreismanagement und das Call Center. Der Materialaufwand ist aufgrund des weiteren Aufbaus der Geschäftstätigkeit angestiegen.

Der Personalaufwand erhöhte sich aufgrund der Einstellung von sechs Mitarbeitern.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8 T€ (Vorjahr: 5 T€) auf die Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie 83 T€ (Vorjahr: 21 T€) auf Photovoltaikanlagen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und sonstigen Steuern erhöhen sich um insgesamt 2.407 T€ infolge des Aufbaus der Geschäftstätigkeit. Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieten und Pachten (65 T€), höheren Personal- und Sachkostenumlagen (200 T€), höheren Fremdleistungen (717 T€), höheren Werbekosten (1.454 T€) und den geringeren übrigen Aufwendungen (54 T€). Hierin enthalten sind Einmalaufwendungen für die Erstellung eines Wertpapierprospekts in Höhe von 65 T€.

Die Erträge aus Beteiligungen bestehen aus den Gewinnansprüchen aus der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG in Höhe von 405 T€, der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG in Höhe von 64 T€, der Bündelgesellschaft 1 GmbH in Höhe von 9 T€ und gegenläufigen Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von 44 T€ für die ARGE BSW-Berolina GbR.

Das negative Finanzergebnis in Höhe von -335 T€ ist im Wesentlichen auf die Avalprovisionen für Bürgschaften in Höhe von 156 T€ und die Zinsaufwendungen für Darlehen in Höhe von 224 T€ zurückzuführen.



Daraus ergibt sich zum 31. Dezember 2017 gegenüber dem Vorjahr ein um 2.565 T€ geringeres Jahresergebnis in Höhe von -3.938 T€. Die deutlich angestiegene Verlustsituation resultiert im Wesentlichen aus dem weiteren Aufbau der Geschäftstätigkeit, Marketingmaßnahmen sowie der gestiegenen Mitarbeiterzahl.

Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Stammkapital	25	0,1	25	0,1
Kapitalrücklage	33.853	75,3	10.575	56,2
Bilanzverlust	-6.435	-14,3	-2.497	-13,3
Eigenkapital	27.443	61,1	8.103	43,0
Rückstellungen	5	0,0	3	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.334	20,8	6.243	33,1
Langfristiges Fremdkapital (> 5 Jahre)	9.339	20,8	6.246	33,2
Rückstellungen	1.548	3,4	185	1,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.527	10,0	3.607	19,1
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.722	3,8	441	2,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185	0,4	196	1,0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und Gesellschafterin	79	0,2	51	0,3
Sonstige Verbindlichkeiten	73	0,2	11	0,1
Passive latente Steuern	55	0,1	0	0,0
Kurz - und mittelfristiges Fremdkapital (< 5 Jahre)	8.189	18,1	4.491	23,9
Fremdkapital insgesamt	17.528	38,9	10.737	57,1
Passiva	44.971	100,0	18.840	100,0

Die Eigenkapitalquote der Berliner Stadtwerke GmbH beträgt 61,1 % (Vorjahr: 43,0 %). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zuzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage der Berliner Stadtwerke GmbH in Höhe von 23.278 T€. Gegenläufig ist der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 4.011 T€ sowie der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten um 62 T€. Der Jahresfehlbetrag 2016 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Die Verbindlichkeiten enthalten ein Darlehen der Nord LB in Höhe von 7.500 T€ zum Erwerb der Anteile an der Onshore Bündelgesellschaft 1 GmbH, ein Darlehen von 1.378 T€ der Investitionsbank des Landes Brandenburg zum Erwerb der Anteile an der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG, ein Darlehen von der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von 750 T€ zum Erwerb der Anteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG sowie ein weiteres Darlehen in Höhe von 4.300 T€ zur Finanzierung der Investitionen einer Tochtergesellschaft im Bereich Photovoltaik.

Das vorrangige Ziel der Berliner Stadtwerke GmbH ist es, Kapitalkosten und finanzielle Risiken zu minimieren und dabei die nachhaltige finanzielle Stabilität zu wahren.

Das Cash- und Liquiditätsmanagement wird im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages durch die Organisationseinheit Finanz- und Rechnungswesen der Berliner Wasserbetriebe wahrgenommen.

Kapitalflussrechnung	2017	2016
	T€	T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.364	-1.220
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.419	-5.886
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	+26.896	+2.221
Veränderung der liquiden Mittel	+18.113	-4.885
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	+682	+5.567
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	+18.795	+682

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich trotz deutlich gestiegener Einnahmen aus dem Stromverkauf im Wesentlichen durch die Ausgaben für den Materialaufwand (EEG-Umlage, Netzentgelte, Konzessionsabgabe), bezogene Leistungen im Bereich Kundenabrechnung, Call Center und Portfoliomanagement und die Ausgaben für Dienstleister und Beratungskosten, Personalkosten sowie Werbekosten.

Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit enthält im Wesentlichen Ausgaben für die Beteiligung an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, der ARGE BSW-Berolina GbR sowie für weitere Photovoltaikanlagen für die Mieterstromprojekte und für Planungsleistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung des Windparks „Albertshof“.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen den Mittelzufluss der Gesellschafterin zur Eigenkapitalausstattung in Höhe von 23.278 T€ sowie den Mittelzufluss aus Bankdarlehen in Höhe von 9.300 T€. Gegenläufig gab es einen Mittelabfluss für die Tilgung von Darlehen in Höhe von 589 T€.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat zum Ende des Geschäftsjahres liquide Mittel in Höhe von 5.244 T€ aus laufenden Bankguthaben sowie 13.551 T€ Tagesgeldanlagen und verfügt zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Haftungsverhältnisse

Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet persönlich als Komplementärin der Windpark Stahnsdorf GmbH & Co. KG und der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG. Die ARGE BSW-Berolina GbR ist Tochterunternehmen der Berliner Stadtwerke GmbH. Die Berliner Stadtwerke GmbH haftet gemäß Gesellschaftsvertrag vom 31. August 2016 im Außenverhältnis gesamtschuldnerisch gegenüber Dritten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat am 3. Juni 2015 einen Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung für Windenergieanlagen Projekt „Westlicher Teltow II“ mit der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Berlin, (BVVG) abgeschlossen. Gemäß § 3 des Vertrages wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 54 T€ an die BVVG geleistet. Diese ist bis zur finalen Vorlage der Baugenehmigung in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen. Weitere 423 T€ sind spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme der Windenergieanlage zur Zahlung



fällig. Die Zahlung wird jedoch nur fällig, wenn von dem genannten Flurstück 21, Gemarkung Sputendorf (6 Dienstbarkeiten) tatsächlich Gebrauch gemacht wird.

Am 22. November 2016 wurde ein weiterer Options- und Gestattungsvertrag über die Inanspruchnahme von Grundstücken, mit der Absicht der Errichtung für Windenergieanlagen, mit der BVVG abgeschlossen. Gemäß § 4 wurde bereits eine Entschädigungszahlung in Höhe von 26 T€ für das erste Jahr der Option an die BVVG geleistet. Der Optionszeitraum beträgt zwei Jahre. Für das zweite Jahr ist ebenfalls eine Zahlung in Höhe von 26 T€ vorgesehen. Erst mit Genehmigung und freiwilliger Erklärung der Inanspruchnahme der Flächen Gemarkung Börnicke (Projekt Albertshof) wird eine Pachtzahlung fällig.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat seit Gründung in die ARGE BSW-Berolina GbR (verbundenes Unternehmen) eine Einlage in Höhe von 796 T€ getätigt. Der maximale Einlagebetrag der Berliner Stadtwerke GmbH beläuft sich auf 1.009 T€. Die weiteren Einzahlungen werden gemäß Investitionsfortschritt geleistet.

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen aus Pachtverträgen in Höhe von 11.779 T€ und aus den Bestellungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.852 T€.

Vermögenslage

Bilanzstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	23.904	53,2	17.438	92,6
Umlaufvermögen	20.971	46,6	1.346	7,1
Rechnungsabgrenzungsposten	96	0,2	56	0,3
Aktiva	44.971	100,0	18.840	100,0
Eigenkapital	27.443	61,0	8.103	43,0
Rückstellungen	1.553	3,5	188	1,0
Verbindlichkeiten	15.920	35,4	10.549	56,0
Passive latente Steuern	55	0,1	0	0,0
Passiva	44.971	100,0	18.840	100,0

In das Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr insgesamt 7.116 T€ investiert, davon 2.198 T€ in Sachanlagen und 4.893 T€ in Finanzanlagen. Die Investitionen in Sachanlagen erfolgten im Wesentlichen in Photovoltaikanlagen. Die Investitionen in Finanzanlagen resultierten im Wesentlichen aus dem Erwerb der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG (1.446 T€), der Erhöhung der Einlagen in die ARGE BSW-Berolina GbR (691 T€), sowie aus einer weiteren Ausleihung an die ARGE BSW-Berolina GbR (2.750 T€).

Das Umlaufvermögen erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des Zugangs von liquiden Mitteln aus der Zuzahlung der Gesellschafterin in die Kapitalrücklage und die Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus der sonstigen Zuzahlung der Gesellschafterin in das Eigenkapital in Höhe von 23.278 T€, welche in die Kapitalrücklage eingestellt wurde, sowie dem Jahresfehlbetrag.

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Inanspruchnahme von langfristigen Finanzmitteln zum Erwerb der Anteile an der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, der Finanzierung der Investitionen eines Tochterunternehmens, der Finanzierung zur Errichtung einer Windenergieanlage, der Verbindlichkeiten aus Bau- und Planungsleistungen sowie der erhaltenen Anzahlungen.

Der Geschäftsverlauf 2017 war im Wesentlichen durch die kontinuierliche Entwicklung des Energievertriebes und der ersten großen Marketingkampagne, den Erwerb der Windenergie Management GmbH & Co. Ladeburg KG, die Finanzierung der Baumaßnahmen der ARGE BSW-Berolina GbR, den Aufbau von Kapazitäten im Geschäftsfeld Energievertrieb, die Weiterentwicklung der Windparkprojekte und die Konzeption der neuen Unternehmensstruktur geprägt. Dies spiegelt sich in der Veränderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wider.

3. Angaben gemäß § 24 Vermögensanlagengesetz (VermAnlG)

Die Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin) hat im abgelaufenen Geschäftsjahr folgende Vergütungen i.S.d. § 24 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 und Nr. 2 Vermögensanlagengesetz gezahlt.

1. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt in feste und variable Vergütungen, die Zahl der Begünstigten und gegebenenfalls die von der Emittentin der Vermögensanlagen gezahlten besonderen Gewinnbeteiligungen (gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 VermAnlG)

Die Gesamtsumme aller festen und variablen Vergütungen betrug 4.069.235,87 €. Diese setzte sich zusammen aus festen Vergütungen in Höhe von 4.022.435,87 € und variablen Vergütungen in Höhe von 46.800,00 €. Die Gesamtsumme der Vergütungen entfiel auf 147 Begünstigte. Besondere Gewinnbeteiligungen wurden von der Emittentin nicht gezahlt.

2. Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen, aufgeteilt nach Führungskräften und Mitarbeitern, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin von Vermögensanlagen auswirkt (gemäß § 24 Absatz 1 Satz 3 Nr. 2 VermAnlG)

An Führungskräfte und Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin der Vermögensanlagen auswirkt, wurden insgesamt 230.564,82 € gezahlt. Davon entfallen 230.564,82 € auf die Bereichsleiter sowie 0,00 € auf Mitarbeiter, deren berufliche Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Emittentin der Vermögensanlagen auswirkt. Der Geschäftsführer der Emittentin erhält keinerlei Vergütung von der Emittentin, sondern wird von der Gesellschafterin der Emittentin vergütet.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1. Prognosebericht

Die Fokussierung auf die Projektentwicklung wird zu einer dynamischen Geschäftsentwicklung in den kommenden Jahren führen. Die Beteiligungserträge aus bestehenden Investitionen stabilisieren diesen Prozess.

Das im EEG 2017 verankerte Ausschreibungsverfahren des EEG-Entgelts für Windenergieanlagen an Land führt zu einer unsichereren Kalkulation der Wirtschaftlichkeit von Windprojekten und zu Unsicherheiten bezüglich des Inbetriebnahmezeitpunktes einer Anlage. Die in den drei Ausschreibungsverfahren in 2017 bezuschlagten EEG-Entgelte liegen für Anlagen in Brandenburg bei ca. 5,43 Ct/kWh und damit deutlich unter dem bis Ende 2016 zugewiesenen EEG-Entgelt von ca. 7,49 Ct/kWh. Die niedrigen Ausschreibungsergebnisse sind vor allem durch Sonderregelungen für Bürgerenergiegesellschaften entstanden. Die Bundesnetzagentur hat daraufhin im November 2017 den Höchstwert für 2018 auf 6,30 Ct/kWh (für 100% Standort) festgelegt, um eine rentable Errichtung von Anlagen zu ermöglichen.

Da sich die niedrigen EEG-Entgelte des Jahres 2017 auch auf die Folgejahre auswirken, hat die Berliner Stadtwerke GmbH ihre Prognosen zu den Erträgen aus zukünftigen Windenergieprojekten gesenkt.

Im Bereich Photovoltaik gilt das Prinzip der Ausschreibung des EEG-Entgelts ebenfalls, allerdings nur für Anlagen größer 750 kW, so dass die Photovoltaik-Mieterstromprojekte hiervon im Regelfall nicht betroffen sind. Für Photovoltaikanlagen bis zu 100 kW, die ab 2018 in Betrieb genommen und im Mieterstrommodell betrieben werden, kann nach dem EEG 2017 ein Mieterstromzuschlag gewährt werden. Dieser Zuschlag wird die Wirtschaftlichkeit der Mieterstromprojekte leicht verbessern.

Die neue Unternehmensstruktur wird ab 2018 zu einer Verlagerung der Bereiche Photovoltaik in den Projektformen Mieterstrom oder Pachtmodell, den Contracting Aktivitäten im Bereich Blockheizkraftwerke sowie dem Energievertrieb in die neu errichteten Tochtergesellschaften führen. Aufgrund der geplanten Ergebnisabführungsverträge mit den beiden neuen Tochtergesellschaften werden deren Jahresergebnisse direkt bei der Berliner Stadtwerke GmbH ausgewiesen.

Um die Investitionsmöglichkeiten der Tochtergesellschaften realisieren zu können, ist von der Gesellschaft beabsichtigt, weiterhin Fremdkapital in Form von Bankdarlehen aufzunehmen. Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen können daher auch in den nächsten ein bis zwei Jahren die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen.

Für den Standort Großbeeren als Teil des Windparks „Westlicher Teltow II“ sind im Jahr 2018 insgesamt Investitionen in Höhe von 3.650 T€ für eine Windenergieanlage geplant. Die Gesamtinvestition für den Standort Großbeeren in Höhe von 4.700 T€ soll Anfang 2018 durch die Emission eines Nachrangdarlehens mit qualifiziertem Rangrücktritt vollständig finanziert werden. Neben den eigenentwickelten Windparkprojekten werden Akquisitionen von bereits fertiggestellten Windparks angestrebt.

Die bestehenden Kooperationen mit Wohnungsbaugesellschaften in Berlin werden ausgebaut und erweitert. Dies kann zu einer signifikanten Anzahl von Projekten in den Bereichen Photovoltaik und Blockheizkraftwerke führen, die gemäß der neuen Unternehmensstruktur dann ab 2018 in den neuen Tochtergesellschaften umgesetzt werden. Das Mieterstromkonzept ist dabei ein wesentlicher Baustein, da somit für einen Teil der Stromlieferungen die Netznutzungsentgelte vermieden werden. Gleichzeitig bleiben die Stromgestehungskosten durch das Modell mittelfristig stabil.

Im Geschäftsjahr 2018 wird ein negatives PBT in Höhe von 7.764 T€ als auch ein negatives EBIT in Höhe von 3.786 T€ erwartet. Die geplante Windenergieanlage am Standort Großbeeren (Teil des Windparkprojektes „Westlicher Teltow II“ mit insgesamt fünf Windenergieanlagen) wird im zweiten Quartal 2018 in Betrieb gehen. Es wird mit Umsätzen in Höhe von ca. 7.005 T€ aus Energievertrieb und Energieerzeugung sowie mit Umsätzen aus Dienstleistungen in Höhe von ca. 646 T€ gerechnet. Parallel zu der Projektentwicklung müssen im Jahr 2018 die aufbau- und ablauforganisatorischen Strukturen der Gesellschaft weiterentwickelt und an das Unternehmenswachstum angepasst werden. Dies wird unter anderem zu steigendem Personalaufwand führen.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein negatives PBT von 6.933 T€ prognostiziert. Für dieses Jahr werden, aufgrund der Verlagerung wesentlicher Bereiche in die neuen Tochtergesellschaften geringere Umsätze (3.375 T€) aber höhere Beteiligungserträge (772 T€) erwartet. Es wird mit Umsätzen in Höhe von ca. 2.562 T€ aus Energievertrieb und Energieerzeugung und mit ca. 813 T€ aus Dienstleistungen gerechnet. Parallel zu dieser Entwicklung sind deutlich geringere Aufwendungen für werbetechnische Kommunikationsmaßnahmen und ein moderater Personalaufbau geplant. Gleichzeitig wird eine Verlustübernahme aus den Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von 6.265 T€ erwartet. Das für das Jahr 2019 geplante EBIT beträgt -1.073 T€.

4.2. Chancenbericht

Die Gründung und der Aufbau der Berliner Stadtwerke GmbH sind neu für Berlin, da die Aufgaben der öffentlichen Infrastruktur entweder von separaten, landeseigenen Betrieben oder von Privatunternehmen erbracht werden.

Die Berliner Stadtwerke GmbH erwartet eine hohe Aufmerksamkeit für all ihre Geschäftstätigkeiten, um somit die Berliner Bevölkerung schneller erreichen zu können. Hierfür sind nennenswerte Budgetpositionen für werbetechnische Kommunikationsmaßnahmen vorgesehen. Eine hohe Aufmerksamkeit bietet die Chance, insbesondere bei den dezentralen Blockheizkraftwerk- und Photovoltaikprojekten (Mieterstromkonzept), schneller eine hohe Kundenquote und damit eine Verbesserung des EBIT zu erreichen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung dieser Chance werden als hoch eingeschätzt.

Die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen bieten eine Chance für die Realisierung kapitalintensiver Projekte im Windenergiebereich. Durch neue Projekte könnte sich das Beteiligungsergebnis und damit auch das PBT verbessern. Die Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung dieser Chance werden als möglich eingeschätzt.

Die neue Unternehmensstruktur bietet die Chance, noch zielgerichteter am Markt auftreten zu können. Durch die „In-house“- Vergabefähigkeit der Tochtergesellschaft Berliner Stadtwerke KommunalPartner GmbH wird eine starke Investitionstätigkeit im Bereich der öffentlichen Liegenschaften erwartet, da der energietechnische Investitionsbedarf dort sehr hoch ist. Durch die geplanten Ergebnisabführungsverträge mit beiden Tochtergesellschaften werden die steuerlichen Verlustvorträge der Berliner Stadtwerke GmbH genutzt.

Der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seiner Sitzung am 1. März 2017 beschlossen, bis zu 100,0 Mio. € für Eigenkapitalzuführungen an die Berliner Stadtwerke GmbH bereitzustellen. Dieses Eigenkapital stärkt die finanzielle Basis der Gesellschaft und ermöglicht es, weiteres Fremdkapital einzuwerben. Damit erhöht sich die Chance, dass die Finanzierungspläne wie geplant umgesetzt werden können.

Mit der Ergänzung des EEG 2017 vom 29. Juni 2017 wurde die Mieterstromförderung für Anlagen bis 100 kW_p eingeführt. Diese Förderung wird als sogenannter Mieterstromzuschlag für den Strom gezahlt, der in dem Wohngebäude verbraucht wird, auf dem sich die Photovoltaikanlage befindet. Der Mieterstromzuschlag berechnet sich, indem man von dem für die Photovoltaikanlage ermittelten EEG-Entgelt einen Betrag von 8,5 Ct/KWh abzieht. So entsteht eine nach der Anlagengröße gestaffelte Förderung. Diese Förderung bietet die Chance, Photovoltaikanlagen in Mieterstromprojekten wirtschaftlicher zu betreiben.

Mit dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Berlin steigt der Bedarf an Stromversorgung der neuen Stromkunden. Ebenso wird durch die Entwicklung zum Innovationsstandort Smart City durch das Land Berlin mit weiteren Chancen für die Stadtwerke gerechnet. So sind innovative Quartierskonzepte und innovative Produkte wichtige Treiber für die Wert-schöpfung. Der zunehmende Fokus auf Elektromobilität schafft neue Marktentwicklungen, an denen die Berliner Stadtwerke GmbH partizipieren wird.

4.3. Risikobericht

Bei allen Unternehmen der Berlinwasser Unternehmensgruppe ist ein Compliance Managementsystem (CoMS) implementiert. Das CoMS zeichnet sich auch dadurch aus, dass es permanent weiterentwickelt und durch neue Instrumente optimiert wird.

Parallel hierzu wurden in der Berlinwasser Unternehmensgruppe die in § 91 Abs. 2 Aktiengesetz gestellten Anforderungen zum Risikomanagement umgesetzt und ein umfassendes Risikomanagementsystem eingerichtet.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat zum Stichtag 30. September 2017 eine Risikoinventur durchgeführt und Risiken systematisch erfasst und bewertet. Die Weiterentwicklung und Anpassung dieser Systeme erfolgt im Geschäftsjahr 2018 konform zum erwarteten Wachstum der Gesellschaft.

Operative Risiken

Es besteht das Risiko des langsameren Kundenzuwachses als geplant. Dies würde zu einer Verschlechterung des EBIT führen. Eine hohe Kundenbindung und damit einhergehend eine möglichst

geringe Abwanderungsquote soll durch exzellenten Kundenservice und über das Image eines modernen, regionalen und umweltfreundlichen Anbieters erreicht werden. Als weitere Gegenmaßnahmen zur Risikoreduzierung werden die Weiterentwicklung der Serviceangebote ebenso vorangetrieben wie der Fokus auf Innovationsgeschwindigkeit verstärkt. Das Risiko wird als hoch eingestuft.

Ein weiteres Risiko besteht darin, dass gegebenenfalls nicht ausreichend Dachflächen für die Installation von Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen. Dies führt zu geringeren Investitionen und damit einhergehend zu geringerem Umsatz. Das Risiko wird als ein mittleres eingestuft.

Die Berliner Stadtwerke GmbH hat die Planungsaufträge für die Entwicklung der Windprojekte „Westlicher Teltow II“ und „Albertshof“ vergeben. Für den Windpark „Albertshof“ wurden die Anträge zur Genehmigung nach BImSchG im Juli 2017 eingereicht. Für die vier von der Veränderungssperre der Gemeinde Stahnsdorf betroffenen Standorte im Windpark „Westlicher Teltow II“ wurde diese Genehmigung aufgrund des Bebauungsplans noch nicht eingereicht. Im Zuge der Projektentwicklung können sowohl erforderliche Genehmigungen untersagt als auch Auflagen erteilt werden, die die Wirtschaftlichkeit der Projekte gefährden. Sollten die Projekte nicht umgesetzt werden können, müssen die bis dato erbrachten Planungsleistungen für die vier von der Veränderungssperre betroffen Windenergieanlagen abgeschrieben werden. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Des Weiteren wird ein Risiko gesehen, dass durch Verzögerungen der geplanten Windparkprojekte „Westlicher Teltow II“ (mit Ausnahme des Standortes Großbeeren) und „Albertshof“ die im Businessplan zugrunde gelegten EEG-Fördersätze nicht erreicht werden können, da gemäß dem im EEG 2017 verankerten Prinzip der Ausschreibung weitere Reduzierungen der EEG-Vergütungen in Zukunft möglich sind. Dies kann zu einer Reduzierung der Beteiligungserträge und damit zu einer Verschlechterung des PBT führen. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Witterungseinflüsse wirken sich unmittelbar auf das Geschäft aus. Dies kann sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Ein schwaches Windjahr führt zu einem Umsatzverlust genauso wie sonnenschwache Jahre. Auch wenn langfristig beobachtete Windindizes und Windertragsgutachten berücksichtigt werden, bleibt das Risiko dennoch bestehen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Berliner Stadtwerke GmbH stellen die aktuellen und zu-künftigen Mitarbeiter dar. Qualifiziertes und motiviertes Fachpersonal zu gewinnen und dauerhaft zu binden, ist einer der Schlüsselfaktoren der Berliner Stadtwerke GmbH. Mit dem demographischen Wandel ist die Gefahr eines Fachkräftemangels verbunden, die durch verschiedene Maßnahmen verringert wird. Das Risiko wird als mittel bewertet.

Ein entscheidender Faktor für den zukünftigen und langfristigen Erfolg der Berliner Stadtwerke GmbH ist die ständige Beobachtung des Marktes sowie das Aufgreifen von Trends, um Innovationen voranzutreiben. Sowohl neue technische -und Marktentwicklungen zu versäumen als auch fehlende oder zu langsame Produktentwicklungen zu realisieren (Power as a service), sind hohe Risiken. Innovationsscouting kann dabei zum Erfolg verhelfen.

Finanzierungsrisiken im Zusammenhang mit zukünftigen Investitionen

Finanzierungsrisiken könnten im Zusammenhang mit zukünftigen Investitionen bestehen, diese sollen aus Fremdkapitalaufnahmen, eigenen finanziellen Mitteln und weiteren Eigenkapitalzuführungen finanziert werden. Insofern die geplanten Eigenkapitalmaßnahmen nicht umgesetzt werden, bestehen für die Berliner Stadtwerke GmbH nach den derzeitigen Planungen keine bestandsgefährdenden Risiken, da in diesem Fall das Investitionsvolumen entsprechend angepasst würde.

Umfeldrisiken

Die Umfeldrisiken zum Stichtag ergeben sich aus dem EEG 2017 und der dort verankerten Ausschreibungspflicht des EEG-Entgelts für Windenergie an Land. Weitere Umfeldrisiken sind gering. Die Bedeutung wird für die Berliner Stadtwerke GmbH als mittel eingeschätzt.

Rechtsrisiken

Der Erneuerbare Energien Sektor unterliegt einer staatlichen Regulierung. Gesetzliche und politische Rahmenbedingungen wirken sich unmittelbar auf den zukünftigen Geschäftserfolg der Berliner Stadtwerke GmbH aus. Gesetzesänderungen wie beim EEG und beim Gesetz für die Erhaltung, die Modernisierung und den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung können entsprechend positive wie negative Auswirkungen auf die Geschäftsmodelle der Berliner Stadtwerke GmbH haben. Die Risiken, die hieraus entstehen können, werden auf einem mittleren Niveau eingeschätzt.

In dem laufenden Genehmigungsprozess für den Windpark „Albertshof“ besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Genehmigung nach BImSchG nicht oder mit Auflagen erteilt wird. Dies liegt unter anderem daran, dass von der Genehmigungsbehörde bis zu 35 Träger öffentlicher Belange in den Genehmigungsprozess eingebunden werden. Dies gilt ebenso für die vier von der Veränderungssperre betroffenen Standorte der Gemeinde Stahnsdorf des Windparkprojektes „Westlicher Teltow II“ (mit Ausnahme des bereits genehmigten Standortes Großbeeren). Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken wird als möglich bewertet. Durch Planungsanpassungen im Genehmigungsprozess wird auf das Risiko reagiert.

Gegenwärtig bestehen keine sonstigen Rechtsrisiken für die Berliner Stadtwerke GmbH.

Berlin, 9. Februar 2018

Berliner Stadtwerke GmbH

Andreas Irmer
Geschäftsführer

13.2. Zwischenübersicht (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV) der Emittentin zum 30.06.2018 (ungeprüft)

Die nachfolgende Zwischenübersicht zeigt die ungeprüfte Zwischen-Bilanz und die ungeprüfte Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung der Berliner Stadtwerke GmbH (Emittentin) zum 30.06.2018.

Nach dem Stichtag der Zwischenübersicht vom 30.06.2018 sind keine wesentlichen bilanz- und erfolgswirksamen Änderungen eingetreten.[...] Der Jahresabschluss der Emittentin für das Geschäftsjahr 2017 befindet sich im Kapitel 13. [...].

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Zwischenbilanz zum 30. Juni 2018 (ungeprüft)

Aktiva

	30.06.2018	
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene anlagenähnliche Rechte	10.787,00	
2. Entgeltlich erworbene Software	22.621,67	33.408,67
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	6.083.482,08	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.499,06	
3. Anlagen im Bau	622.973,71	6.730.954,85
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.755.320,39	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.898.437,50	
3. Beteiligungen	9.195.919,33	19.849.677,22
		26.614.040,74
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.599.110,83	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	623.200,99	
3. Forderungen gegen Gesellschafterin	44.022,54	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	234.661,36	
		2.500.995,72
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.756.967,53
		15.257.963,25
C. Rechnungsabgrenzungsposten		119.092,71
		41.991.096,70

Passiva

	30.06.2018
	EUR
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00
II. Kapitalrücklage	33.853.000,00
III. Verlustvortrag	6.434.505,17
IV. Fehlbetrag	1.626.248,17
	25.817.246,66
B. Rückstellungen	
Sonstige Rückstellungen	566.973,86
C. Verbindlichkeiten	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.408.222,30
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.566.968,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	515.765,92
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	36.560,27
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	2.130,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	22.081,21
	15.551.729,18
D. Passive latente Steuern	55.147,00
	41.991.096,70

Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin

Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2018 (ungeprüft)

	2018	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		1.764.088,81
2. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.735,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		103.733,82
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	1.451.224,57	
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	195.081,41	1.646.305,98
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	607.859,58	
b) Soziale Abgaben	89.738,12	697.597,70
6. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens		70.074,79
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.095.233,24
8. Erträge aus Beteiligungen		166.058,77
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		29.937,24
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.692,68
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		205.959,05
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		2.323,73
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00
14. Ergebnis nach Steuern		-1.626.248,17
15. Sonstige Steuern		0,00
16. Jahresfehlbetrag		-1.626.248,17

Im **Kapitel 14 [Angaben über die Prüfung des Jahresabschlusses der Emittentin]** wurde auf den Seiten 164 und 165 des Verkaufsprospekts vom 03.05.2018 der Bestätigungsvermerk zum Jahresabschluss 2016 durch den zum Jahresabschluss 2017 ersetzt. Das **Kapitel 14** lautet nunmehr wie folgt:

„Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Berliner Stadtwerke GmbH zum 31.12.2017 wurden von der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Klingelhöferstraße 18, 10785 Berlin, nach Maßgabe der gesetzlichen Grundlagen geprüft. Es wurde der folgende uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt:

7 Bestätigungsvermerk

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Berliner Stadtwerke GmbH, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Vermögensanlagegesetzes (VermAnlG) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 25 VermAnlG i. V. m. § 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Berliner Stadtwerke GmbH. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.



Berlin, den 9. Februar 2018
KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Marquardt
Wirtschaftsprüfer



Langosch
Wirtschaftsprüfer





Ort und Datum der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1: Berlin, 17.08.2018

Andreas Irmer

Geschäftsführer der Berliner Stadtwerke GmbH

Hinweis: Die Berliner Stadtwerke GmbH ist Emittentin und Anbieterin der Vermögensanlagen.