

Geschäfts-
bericht
2019

novovo* berlin

Ideas

to market

Die Gruppe

im Überblick

	2017	2018	2019
Zahl der Einzelobjekte	294	246	200
Zahl der Mieteinheiten	23.741	23.573	23.430
Mietfläche	2,75 Mio. m ²	2,55 Mio. m ²	2,40 Mio. m²
Sollmiete gesamt p. a.	275,3 Mio. €	259,5 Mio. €	243,1 Mio. €
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p. a.	182,4 Mio. €	158,4 Mio. €	127,1 Mio. €
Umsatzerlöse	327,02 Mio. €	308,45 Mio. €	289,35 Mio. €
Jahresüberschuss	258,03 Mio. €	268,16 Mio. €	280,31 Mio. €
Bilanzsumme	3.911,21 Mio. €	3.592,97 Mio. €	3.927,12 Mio. €
Eigenkapitalquote ¹	51%	63%	65%
Loan to Value (LTV)	57%	44%	38%
Fair Value	3,01 Mrd. €	2,97 Mrd. €	3,03 Mrd. €
Mitarbeiter zum 31.12.	340	340	340

¹ einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

Gesamt
23.430 Mieteinheiten

■ Gewerbe	1.700
■ Apartment	6.487
■ Wohnen	15.243



Fonds
im Portfolio

22



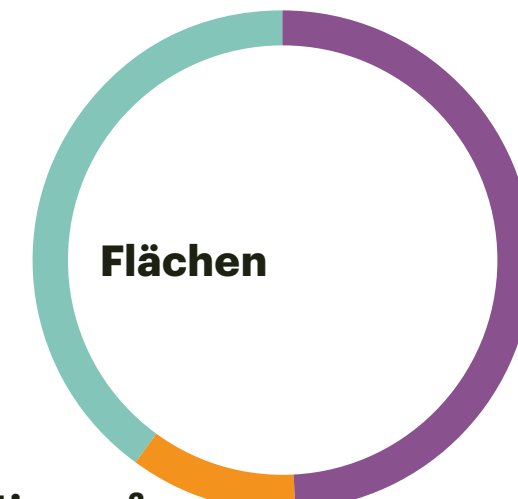
31,7
9,8
21,8
19,0
17,7

Gesamt/Bestand per 31.12.2019
241,8 Mio. €

in T€

■ Büro	23.601
■ Handel	52.756
■ Spezial	42.673
■ Apartment	45.993
■ Wohnen	76.768

200
Einzelobjekte

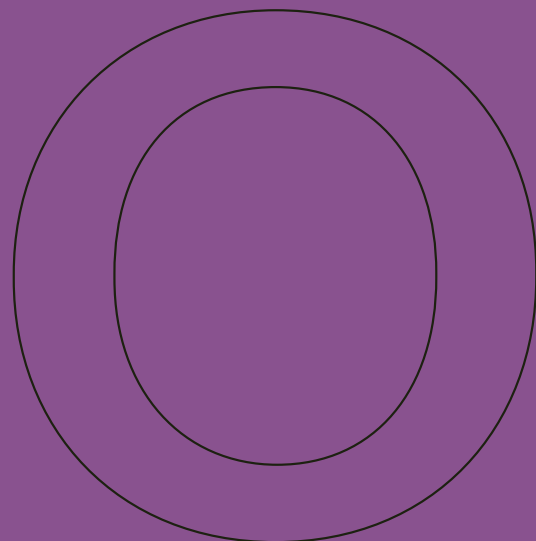


Gesamt
2,40 Mio. m²

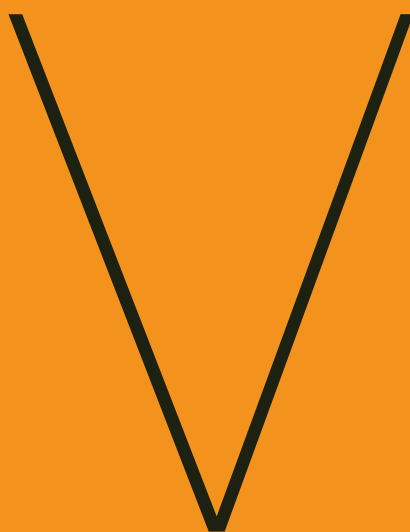
■ Gewerbe	1,18
■ Apartment	0,26
■ Wohnen	0,96



_____ **Neugier**



_____ **Offenheit**



_____ **Verantwortung**



_____ **Orientierung**

Nach dem erfolgreichen Bestandsabbau und einer zügigen Reorganisation widmen wir uns nun mit ganzer Kraft unseren Kernaufgaben:

Mit Erfahrung und Kreativität realisieren wir Lösungen, die unsere Stadt nachhaltig weiterbringen.



Diese vier Qualitäten begleiten berlinovo auf dem Weg in die kommenden Jahre.

novovo*
berlin

Ideas to market

05

novo* berlin

- 06 Interview mit der Geschäftsführung
- 10 Neugier
- 16 Offenheit
- 24 Verantwortung
- 32 Orientierung

40

Unternehmen

- 42 Brief der Geschäftsführung
- 44 Bericht des Aufsichtsrats
- 48 Organe
- 49 Corporate Governance

50

Bericht zum Gruppenabschluss

- 52 1 Grundlagen
- 56 2 Wirtschaftsbericht
- 63 3 Weitere Angaben

Inhalt

Spannende Möglichkeiten,
Lösungen für morgen, Fragen
und Antworten dieser Zeit –
erleben Sie novo* berlin.

66

Gruppenabschluss

- 68 Gruppenbilanz
- 70 Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 71 Konsolidierungs-, Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätze für den
Gruppenabschluss

84

Weitere Informationen

- 86 Portfoliodaten auf einen Blick
- 89 Kontakt & Impressum

novo*
berlin



Das Cover dieses Berichts zeigt einen Bildausschnitt des Spatenstichs für den Neubau von Studierendenwohnungen an der Prenzlauer Promenade im vergangenen November.

novovo*

**Unsere Neuaufstellung
öffnet den Raum
für neue Aufgaben.**

**In den vergangenen Jahren
führte die Unternehmensleitung
berlinovo zielstrebig aus einer
hohen Verschuldung zurück in
die wirtschaftliche Stabilität.**

Mittlerweile ist auch die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin unter Dach und Fach. Hauptaufgabe ist es nun, das neue Geschäftsmodell strategisch feinzuschleifen und operativ umzusetzen.

Im Interview erläutert die Geschäftsführung, wo sie gerade damit steht und welche weiteren Themen von der Agenda sie aktuell in den Fokus setzt.

Die Geschäftsführung von **berlinovo** treibt die Entwicklung des Unternehmens zum aktiven Lösungspartner des Landes Berlin voran.



berlinovo startet in seiner Unternehmensgeschichte gerade ein neues Kapitel. Wie kommen Sie beim „Schreiben“ voran?

Alf Aleithe_ Gut! Wir haben im vergangenen Jahr und auch in den Auftaktmonaten dieses Jahres gemeinsam und in intensiver Arbeit viel geschafft. Wer ein Unternehmen auf neue Ziele ausrichtet, setzt zwangsläufig an zahlreichen Stellen gleichzeitig an. Dementsprechend vielfältig sind gerade die Themen und Projekte, mit denen wir uns beschäftigen. Parallel zum Operativgeschäft geht es dabei um die Neudefinition von Prozessen und Strukturen, aber auch um eine interaktive und vorausschauende Neugestaltung und Weiterentwicklung des Zusammenspiels mit unseren Stakeholdern.

Silke Andresen-Kienz_ Besonders wichtig für unseren aktuellen Weg ist, dass unser Gesellschafter, das Land Berlin und unsere Mitarbeiter diesen mitgehen. Beide Seiten tun dies umfassend: Mit der Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin und der Einlage der Fondsanteile in berlinovo zum 01.01.2020 konnten wir die rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für unseren neuen Weg schaffen. Die rechtliche, wirtschaftliche und operative Neuaufstellung öffnet **berlinovo** den Raum für einen beschleunigten Ausbau der bestehenden und die Erschließung neuer Aufgaben für das Land Berlin und somit eine nachhaltige Zukunftsfähigkeit von **berlinovo** – auch im Sinne sicherer Arbeitsplätze unserer Mitarbeiter.

Sie fassen das neue Strategieprofil mit dem Wort „Hauptstadtfunktion“ zusammen...

Alf Aleithe_ Ja. Aus dem Begriff lässt sich sehr gut unser neues Selbstverständnis ablesen. Wir entwickeln uns von jetzt an dynamisch in die Rolle eines aktiven Lösungspartners für das Land Berlin im Bereich der Wohnungs- bzw. Immobilienpolitik. Dazu verlagern wir unseren Aufgabenschwerpunkt auf das Entwickeln und Schaffen von Wohnraum für spezifische Bedarfe sowie auf die Bewirtschaftung eines Bestands, der sukzessive wächst. Im Vergleich zu früher bedeutet das: Statt mit Abwicklung, Abverkauf und Verwaltung beschäftigen wir uns künftig deutlich mehr mit dem Gestalten. Wir nehmen Trends auf, formen Rahmenbedingungen mit und führen auch außergewöhnliche Konzeptideen sicher in Ergebnisse.

Silke Andresen-Kienz_ Dabei bewegen wir uns im Markt wie ein normaler Wettbewerber. Wir unterliegen demselben Erfolgsdruck. Wir haben aber auch dieselben Möglichkeiten, attraktive Erfolge zu erzielen. Auch auf diesem neuen Weg weisen wir der Wirtschaftlichkeit eine hohe Bedeutung zu, denn nur so können wir mit unseren Beständen die Zielgruppen bedienen, die uns das Land Berlin mit seinen Aufgaben anträgt. Das sind bisher vor allem Senioren, Studierende und Flüchtlinge, also solche Bevölkerungsgruppen, bei denen die Finanzierbarkeit der Unterkunft tendenziell eine große Rolle spielt.

berlinovo möchte nun auch verstärkt Neugeschäft entwickeln. Was heißt das?

Silke Andresen-Kienz_ Anknüpfend an das soeben Ausgeführte bedeutet dies zunächst die Erweiterung des Zielgruppenkreises für den Bereich Wohnen. Wir werden unser Wohnraumangebot künftig unter dem Begriff „Singlewohnen“ breiter fassen und damit weitere Bevölkerungsgruppen einbeziehen, die für Berlin wichtig sind. Berlin braucht und sucht Menschen, die die Entwicklung unserer Stadt nachhaltig gestalten. Mit unserem Angebot für Fach- und Führungskräfte wollen wir ihnen das Ankommen an der Spree erleichtern. Weitere Adressanten sind Polizei und Feuerwehr, Berufsgruppen im Dienste der Stadt also, die für Berlin als systemrelevant gelten können. Gerade für den Nachwuchs braucht es dringend ein entsprechendes Angebot. In Spandau lassen wir diesem Vorhaben mit der Errichtung eines Wohngebäudes für Polizeianwärter gerade Taten folgen. Als landeseigenes Unternehmen sieht **berlinovo** eine besondere Verpflichtung gegenüber der Stadt und ihren Bewohnern.

Und nun nehmen Sie auch das Thema Gewerbe auf die Agenda?

Alf Aleithe_ Dies bietet sich aus zwei sich ergänzenden Gründen geradezu an. Der eine: Wir können als **berlinovo** auf dem Gebiet der gewerblichen Immobilien auf eine lange und in Bezug auf Assetklassen breite Erfahrung zurückgreifen. Wir kennen die Märkte, wir sind darin bestens vernetzt, und dank der operativen Optimierungen in den letzten Jahren können wir sehr leistungsstark arbeiten. Der andere Grund ist: Berlin braucht auch hier einen spezialisierten Partner, der im Sinne der öffentlichen Institutionen mithilft, den signifikanten Nachfrageüberschuss zu senken. Dabei richten wir unsere Aufmerksamkeit gezielt auf die Nutzungsart Büro für landeseigene und landesnahe Gesellschaften. Das Land braucht gegenwärtig rund 320.000 m² Bürofläche. Wir haben die Mittel und die Kapazität, um diese Aufgabe anzugehen und werden dies auch mit größtem Engagement tun.

Und der Senat geht hier mit?

Alf Aleithe_ Unser Strategiekonzept ist vorgestellt und befindet sich in der Feinabstimmung. Wir wollen als wirtschaftliches Unternehmen zugleich nachhaltig auf die Stadttrendite einzahlen – und das als Komplementär und sinnvolle strategisch-operative Ergänzung zu den übrigen Landes- bzw. landesnahen Unternehmen. Unsere Stärke ist, dass wir mit unserer umfassenden Erfahrung sehr gut auch integrierte Lösungen andenken und umsetzen können – ob es nun in Verbindung mit Büroflächen ist oder mit Wohnflächen. Aktuelle Beispiele für einen integrierten Ansatz sind das Konzept für das Einkaufszentrum „Le Prom“ in Marzahn, welches wir in diesem Bericht an anderer Stelle noch näher vorstellen, und das Projekt Holzmarktstraße in Friedrichshain. Angesichts der knappen Bauflächen in Berlin ist diese Kompetenz besonders wertvoll.

berlinovo entwickelt nun auch verstärkt Neugeschäft, etwa mit Wohnraum für Fach- und Führungskräfte sowie Büroflächen für landeseigene und landesnahe Gesellschaften.

Wenn es um integrierte Lösungen geht, braucht es die Bündelung von Kompetenzen.



450

Geschichten nach Berlin bringen – das Motto des Neubauprojekts an der Prenzlauer Promenade

Apropos Kompetenz. Angesichts der Neuausrichtung wird berlinovo auch neue Kompetenzen aufbauen müssen ...

Silke Andresen-Kienz ... und dementsprechend auch die Strukturen anpassen. Beides waren im vergangenen Jahr wichtige und anspruchsvolle Schwerpunkte unserer Arbeit. Dank einer guten Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat und durch ein klares Bekenntnis zu unseren Mitarbeitern konnten wir den Umbau der Organisation in zwischen zu weitgehenden Teilen abschließen. Zu den strukturellen Neuerungen zählt, dass wir zukünftig aus zehn statt aus 16 Unternehmens- und Stabsbereichen heraus agieren. In Verbindung mit dem Umbau haben wir im letzten Jahr intensiv in Weiterbildung investiert, eine Maßnahme, die wir auch in Zukunft fortsetzen werden. Abgesehen davon kommt die Neuausrichtung für uns ja nicht überraschend. Im Gegenteil: Zur Sicherung unserer Handlungsfähigkeit nach der Neuausrichtung haben wir uns auch davor schon intensiv mit den Anforderungen beschäftigt, die vorliegen und nun erfüllt werden müssen.

Inwiefern setzt berlinovo auf Kooperationen?

Alf Aleithe Das Land Berlin und **berlinovo** verfolgen das Ziel, Neubauten in direkter Kooperation mit dem Land oder in Kooperation mit anderen Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin zu verwirklichen. Gerade, wenn es um integrierte Lösungen geht, sind Alleingänge nur selten erfolgreich. Es braucht die Bündelung von Kompetenzen. Ein aktuelles Beispiel für konstruktive Zusammenarbeit mit Dritten ist der Bau eines Demenzdorfes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf für den landeseigenen Klinik-Konzern Vivantes. Zusammen mit dem späteren Betreiber haben wir uns die Anforderungen dafür angeschaut und unter Einbindung weiterer Partner eine stimmige Gesamtlösung auf den Weg gebracht.

Die Themen Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung stehen zurzeit stark im Blickfeld der Öffentlichkeit. Wo steht berlinovo hier?

Silke Andresen-Kienz Wir sind ein Unternehmen der öffentlichen Hand. Und als solches ist das Auge der Öffentlichkeit verständlicherweise besonders auf uns gerichtet. Aber darüber hinaus liegt es nicht nur mir, sondern allen Kollegen und Kolleginnen besonders am Herzen, die sozialen Aspekte bei sämtlichen Entscheidungen von vornherein mit auf die Agenda zu setzen – und zwar weit oben. Aus dieser Motivation heraus gehen wir die Dinge automatisch aus einem gesunden gesellschaftsorientierten Selbstverständnis an – sowohl was unsere Mitarbeiter als auch die Menschen in unseren Quartieren betrifft. Bei vielen Dingen gehen wir unaufgefordert in freiwillige Leistungen. Die Mitarbeiter geben uns dies in Form von Vertrauen zurück. Und die Menschen in unseren Quartieren mit Zufriedenheit bzw. einem verbesserten sozialen Klima.

Alf Aleithe Beim Thema Quartiersmanagement gibt es mit der Etablierung von sechs Servicecentern in den **berlinovo**-Wohnanlagen bereits erste gute Ansätze. Die Dialoge mit den verschiedenen Anspruchsgruppen, zum Beispiel mit Anrainern und Mietern, können jedoch noch intensiver geführt werden – auch im Hinblick auf Umweltthemen.

Silke Andresen-Kienz Wo wir gerade beim Stichwort Klima sind: Wir sind mit berlinovo entschlossen, auch einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten. Dies tun wir zum Beispiel mit dem Einkauf von CO₂-neutraler Energie und der Umsetzung von Vorhaben wie dem Mieterstromprojekt in Hellersdorf. Aber auch bei unserem aktuellen Schwerpunktthema Neubau beziehen wir die nachhaltigkeitsbezogenen Themen intensiv in unsere Entscheidungen ein. Es gibt keine Planung, in der wir nicht auch über Energieeffizienz, ökologische Materialverträglichkeit und Ressourcenverbrauch sprechen. Eine erste Bestandsaufnahme darüber, wo wir derzeit stehen, haben wir im aktuellen DNK-Bericht veröffentlicht: Denn auch das Erfordernis zur Rechenschaft müssen und wollen wir natürlich erfüllen.

In Summe ist also alles auf einem guten Weg und Sie schauen positiv auf das, was kommt?

Alf Aleithe Besser kann man es nicht ausdrücken. Wir fühlen uns mit der neuen Strategie sehr, sehr wohl. Mit ihr werden wir zukünftig vieles im Sinne unserer Hauptstadt voranbringen können. Auch deshalb, weil wir unseren Gesellschafter und unseren Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden Herrn Senator Dr. Kollatz voll hinter uns wissen. Das erleben wir zum Beispiel intensiv bei Ereignissen wie dem Spatenstich für den Neubau der Studierendenwohnungen an der Prenzlauer Promenade im vergangenen November. Der Regierende Bürgermeister Müller, die Staatssekretärin Junker sowie der Bezirksbürgermeister von Pankow Benn und zahlreiche weitere Verantwortliche sind zur Baustelle gekommen, um das Projekt persönlich mit auf den Weg zu bringen.

Silke Andresen-Kienz Das motiviert uns und verstärkt noch einmal die Aufbruchsstimmung, in der wir uns gerade mit **berlinovo** befinden. Das Motto für das gerade genannte Neubauprojekt lautete „Wir bringen 450 Geschichten nach Berlin.“ In Anknüpfung daran können wir für **berlinovo** sagen: Wir wollen und wir werden dafür sorgen, dass zukünftig noch viel mehr Menschen für das Schreiben ihrer Geschichten mit unserer Hilfe in Berlin Wurzeln schlagen können. In diesem Sinne freuen wir uns sehr auf die nächsten Schritte in den kommenden Monaten und im nächsten Jahr.

Neugier

Wir betreten gezielt neue Räume und bringen auch hier unsere Kompetenzen zur Entfaltung.

Mit den wachsenden Anforderungen an unsere Metropole erweitert sich auch unser Aufgabenfeld. Als strategischer Partner für Berlin setzen wir Projekte um, die unsere Stadt weiterbringen.

Wohnraum ist heute ein zentraler Standortfaktor.

Berlins Innensenator
Andreas Geisel



26.101 Beschäftigte wies die Berliner Polizei zum Jahresende 2019 aus. Darunter waren 3.052 Anwärter und Auszubildende.



82 bis 2022

In einer schnell wachsenden Stadt brauchen auch die Mitarbeitenden der Landesgesellschaften und Verwaltungen dringend bezahlbaren Wohnraum. Dabei gewinnen für den Senat die Kooperationen der Landesunternehmen immer mehr an Bedeutung. Berlins amtierender Senator für Inneres und Sport Andreas Geisel im Interview:

Ihre Ressorts sind Inneres und Sport. Warum ist Ihnen auch das Thema bezahlbarer Wohnraum so wichtig?

Andreas Geisel Als Innensenator bin ich verantwortlich für 32.000 Beschäftigte. Darunter sind viele junge Menschen, die noch am Anfang ihrer Laufbahn stehen und deren Budget für Mietausgaben geringer ist. Auch deswegen hat dieses Thema für mich einen sehr hohen Stellenwert. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum nicht nur für den öffentlichen Dienst, sondern auch für die Wirtschaft ein bedeutender Standortfaktor geworden. Er entscheidet über die erfolgreiche Gewinnung von Fachkräften. Dieses Problem hat der Senat erkannt und ist entsprechend initiativ geworden – im Sinne der Beschäftigten des Landes Berlin insgesamt sowie insbesondere mit Blick auf die Auszubildenden im öffentlichen Dienst. *Wir wollen für sie attraktiven und bezahlbaren Wohnraum schaffen.*

In Bezug auf Ihr Ressort trifft das besonders auf die Berliner Polizei und die Berliner Feuerwehr zu...

Andreas Geisel So ist es. Konkret stehen wir vor der Herausforderung, dass sich potenzielle Anwärter aus anderen Bundesländern gar nicht erst bei der Berliner Polizei oder Feuerwehr bewerben, weil sie glauben, in Berlin nur schwer günstigen Wohnraum finden zu können. Und dies, obwohl sie vielleicht sogar besonders gerne zu uns in die Hauptstadt kommen würden. Ich bin der Meinung: *Wer sich beispielsweise für die Polizei der Hauptstadt interessiert, darf ideale Ausbildungsbedingungen erwarten. Dazu gehört auch bezahlbares Wohnen. Wenn wir mit entsprechenden Angeboten die Attraktivität des Polizeiberufs erhöhen können, ist das gut für die Polizei und gut für die Sicherheit in unserer Stadt.*



In Berlin-Spandau plant die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) auf einem Teilgrundstück einer Polizeiliegenschaft die Errichtung eines Wohngebäudes für Polizeianwärter.

Auf dem Grundstück an der Radelandstraße 21/ Pionierstraße entstehen bis 2022 circa 82 modern und funktionell eingerichtete Doppelapartments für 164 Bewohner. Die etwa 35 m² großen Apartments sind ausgestattet mit einem Bad und einer Küchenzeile.

In Anbetracht der zunehmenden altersbedingten Abgänge und des damit verbundenen langfristigen Anwachsens der Einstellungszahlen bei der Berliner Polizei stellt *das Angebot preisgünstigen Wohnraums in Bezug auf einen immer härter umkämpften Ausbildungsmarkt einen gewichtigen Wettbewerbsvorteil dar.*

aktiv

Interview mit
Andreas Geisel,
Senator für Inneres
und Sport sowie
Aufsichtsratsvorsitzender der
Berliner Bäder-
Betriebe

novovo*
berlin

**Die Stadt von morgen
braucht frische Ideen und
neue Kooperationen. Das
Projekt Holzmarktstraße
ist ein Leuchtturmprojekt
für Berlin.**

Standort Holzmarktstraße von der Spree
aus gesehen, Projektskizze



Work in
progress



Andreas Geisel und Alf Aleithe
bei der Schlüsselübergabe
der neuen Studierendenwohnanlage
in der Friedenhorster
Straße in Berlin Friedrichshain/

Welchen Beitrag leistet berlinovo an dieser Stelle gerade für Ihr Ressort?

Andreas Geisel Bereits im Dezember des vergangenen Jahres konnte ich mir bei der Schlüsselübergabe für das neue Wohnhaus in der Friedenhorster Straße in Berlin-Lichtenberg einen persönlichen Eindruck von den neuen Apartments verschaffen. Davon ist für die Polizei ein Kontingent von 37 Doppelapartments reserviert. Darüber hinaus arbeitet meine Verwaltung mit **berlinovo** eng an weiteren Projekten zusammen. Zum einen erwähne ich hier die Planungen zur Errichtung eines Wohngebäudes für Polizeianwärter auf einem Teilgrundstück einer Polizeiliegenschaft in Berlin-Spandau. Zum anderen forcieren wir den Bau von Dienstwohnungen für Feuerwehrleute direkt neben der Feuerwache in der Wiener Straße in Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg. Das sind spannende und zukunftsweisende Projekte.

Herr Geisel, als Aufsichtsratsvorsitzender der Berliner Bäder-Betriebe haben sie auch an einer anderen Stelle Berührungspunkte zu berlinovo. Wie betrachten Sie die dazugehörige Kooperation zum Projekt Holzmarktstraße?

Andreas Geisel Die Stadt von morgen braucht frische Ideen und neue Kooperationen. Das Projekt Holzmarktstraße ist ein Leuchtturmprojekt für Berlin und ein Paradebeispiel für die Kooperation zweier Landesgesellschaften – sowohl auf inhaltlicher als auch auf prozessualer Ebene. Der Hintergrund für das Projekt ist, dass für die im Jahr 2018 aufgrund statischer Probleme geschlossene Schwimmhalle in der Holzmarktstraße ein neues Nutzungskonzept gefunden werden sollte, da die Kosten für die Sanierung unverhältnismäßig hoch waren. *berlinovo kam wegen des Grundstücks auf uns zu und wir erarbeiteten gemeinsam Möglichkeiten, wie verschiedene Anforderungen und Nutzungsarten berücksichtigt werden könnten. So wurde dann die Idee geboren, einen Ersatzbau zu errichten mit einem öffentlichen Schwimmbad, der darüber hinaus aber auch bezahlbaren Wohnraum für Studierende sowie attraktive Gewerbeflächen bietet. Aus Sicht aller Beteiligten ist dies eine echte Win-Win-Situation.*

3.700

Kooperation ist Trumpf

Bis 2022 will berlinovo bis zu 3.700 Wohnplätze für Studierende in Berlin errichten.

Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die Unternehmen und Institutionen der Stadt eng zusammenarbeiten und dabei kreativ, mutig und visionär sein.

Für den gewerblichen Bereich gibt es viele Aufgaben, die sehr gut zu einem erfahrenen Spezialisten mit bevorzugtem Blick auf die Interessen der Hauptstadt passen.

Wir nehmen uns auch solcher Projekte an, für die die Lösungen nicht in der Schublade liegen.

Offenheit

Hohe Expertise und schlanke Bewirtschaftungsstrukturen aus einer Hand.

In den vergangenen Jahren hat **berlinovo** seine Abverkaufsstrategie Gewerbe im Bundesgebiet erfolgreich umgesetzt und sich konsequent von risikobehafteten Einzelobjekten und Assetklassen getrennt. Das waren im Besonderen Immobilien von geringerem Immobilienwert sowie solche Objekte, die langfristig keine Werthaltigkeit versprochen. Carsten Pohnke leitet den Bereich Immobilienmanagement Gewerbe und verantwortet somit auch die Qualität des Bestands: „Unser aktuelles Gewerbeportfolio ist heute wertstabil und krisenfest.“

Auch nach den gewinnbringenden Abverkäufen vermietet **berlinovo** umfassende Gewerbeflächen in unterschiedlichen Lagen, Segmenten und Größenordnungen. In Berlin selbst, aber auch außerhalb der Hauptstadt. Carsten Pohnke erläutert: „Wir verfügen in Berlin heute über einen Gewerbebestand mit einem Immobilienwert von über 500 Mio. €. Dies ist ein gutes Fundament, auf dem wir unsere gewerblichen Aktivitäten in unserer Stadt weiter ausbauen können.“

Die Voraussetzungen dafür sind gut. Denn parallel zu der wirtschaftlichen Stabilisierung vor allem durch die Verkäufe sowie die damit einhergehende Entschuldung hat **berlinovo** die zurückliegende Zeit genutzt, um die internen Strukturen, Prozessabläufe und Vertragsmodelle zu optimieren. Heute operiert das Unternehmen aus schlanken und professionellen Bewirtschaftungsstrukturen heraus. Dabei betreibt es ein aktives Assetmanagement und erbringt das kaufmännische und technische Propertymanagement sowie die Steuerung von bedarfsorientierten Facilitymanagement-Leistungen professionell aus einer Hand. „Das ist unter anderem auch deshalb möglich, weil wir schon seit Längerem kontinuierlich in die Qualifizierung und Weiterbildung der Mitarbeiter investieren“, erklärt Carsten Pohnke. „Die Immobilienmärkte und die Anforderungen an die Bewirtschaftung haben sich im vergangenen Jahrzehnt stark weiterentwickelt. **berlinovo** hat diesen Prozess früh erkannt und sich mit der Personal- und Prozessentwicklung darauf eingestellt. Künftig werden wir zudem im Zuge der weiteren Unternehmensentwicklung verstärkt – vom Bau bis hin zum Betrieb – auf Instrumente der Digitalisierung setzen.“



Carsten Pohnke ist Bereichsleiter Immobilienmanagement Gewerbe. Der Prokurist ist seit zwei Jahrzehnten bei **berlinovo** tätig und mit dem ereignisreichen Weg des Unternehmens bestens vertraut. Seit 2007 zeichnet er für das immobilienwirtschaftliche Ergebnis des Gewerbeportfolios verantwortlich.



Rund 18.900 m² Bürofläche bietet das Büro- und Geschäftshaus Brunnenstraße in Berlin-Mitte.



Wenn wir den Anforderungen einer modernen, wachsenden Stadt gerecht werden wollen, brauchen wir nicht nur neue Wohnkonzepte. Es geht unter anderem auch um den Ausbau und die nachhaltige Weiterentwicklung der Büro- und Arbeitswelten sowie den zukunftsgerechten Ausbau der Infrastruktur. REALACE versteht sich als Partner von **berlinovo** bei der Erarbeitung von intelligenten Zukunftsstrategien sowie der Umsetzung herausfordernder Immobilienprojekte. Gemeinsam arbeiten wir zielgerichtet an dieser anspruchsvollen Aufgabe, leisten einen wichtigen Beitrag zur Stadtrendite und erzielen somit einen langfristigen Mehrwert für unsere Hauptstadt Berlin.“

Daniel Bormann, Geschäftsführer, REALACE GmbH

95%

Ein kontinuierlich hoher Vermietungsstand belegt die Wertstabilität des Gewerbeportfolios von **berlinovo**.

Nachhaltigkeitsaspekte spielen zukünftig auch in den gewerblichen Assetklassen eine größere Rolle bei der Mietentscheidung.

Das Büro- und Geschäftshaus Comeniushof in Berlin-Friedrichshain umfasst rd. 16.200 m² Gewerbefläche.

Ideen-reicher Lösungs-partner für Berlin



10%

des Gewerbebestands von **berlinovo** werden jährlich neuvermietet oder vertragsverlängert. 2019 waren das 121.000 m² mit einem Jahresmietvolumen von 13,5 Mio. €.

novo*
berlin



Aber nicht nur im Basis-Setting stimmen die Voraussetzungen. Auch auf der Beziehungsebene passt es: Seit langem pflegen die Gewerbeexperten von **berlinovo** zu den unterschiedlichen Stakeholdergruppen einen regelmäßigen und engen Kontakt. Ein professionelles Key-Account-Management leistet die Gewähr, dass sich die über Jahre gewachsenen vertrauensvollen Beziehungen zu zahlreichen Großmietern und Geschäftspartnern in Zukunft weiter festigen können. Die regelmäßig stattfindenden Dialoge helfen **berlinovo**, die sich unter Umständen verändernden Bedürfnisse frühzeitig aufzunehmen und sich entsprechend darauf einzustellen.

Dafür, dass die aktuellen Gewerbemieten zufrieden sind, sorgt auch eine gute Bestandsqualität. In den vergangenen Jahren hat **berlinovo** bei vielen Objekten Schritt für Schritt vorhandene Investitionsstaus beseitigt, wobei dieser Weg konsequent fortgeführt wird – und dabei in zunehmendem Maße Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden, die in Zukunft eine wesentlich größere Rolle bei der Mietentscheidung spielen werden.

*Die Expertise in verschiedenen gewerblichen Assetklassen sowie die vorhandenen personellen und prozessualen Kompetenzen entlang der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette machen **berlinovo** zu einem prädestinierten Partner für das Land Berlin.* „Die anstehenden Aufgaben im Rahmen der wachsenden Stadt sind komplex und gehen weit über die wohnungswirtschaftlichen Belange hinaus“, sagt Carsten Pohnke. „Mit unserer ausgewiesenen breiten Gewerbekompetenz verfügen wir als Landesunternehmen über ein Kompetenzmerkmal, das wir zukünftig im Sinne der Stadt Berlin noch stärker nutzen wollen.“

Und der Bedarf wächst: Die landeseigenen bzw. landesnahen Einrichtungen und Institutionen sowie die Bezirke benötigen mittel- und langfristig unter anderem neue bezahlbare, moderne, nachhaltige und an die Infrastruktur gut angebundene Büroflächen. Laut Carsten Pohnke spiegelt sich das Wachstum Berlins auch deutlich in den gewerblichen Nutzungen wider. „Die Nachfrage steigt stetig und wir haben derzeit einen starken Verdrängungswettbewerb von der Stadtmitte in die Außenbezirke mit steigenden Preisen. Somit wird es insbesondere für kleinere Unternehmen und für die öffentliche Hand immer schwieriger, günstige Büroflächen anzumieten. Dass der Umfang der Flächen im Bau im Jahresvergleich deutlich angezogen hat, ändert daran langfristig auch nichts.“ Darüber hinaus fehlen seiner Einschätzung nach derzeit und künftig geeignete Objekte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe.



*EDEKA pflegt mit **berlinovo** seit vielen Jahren eine vertrauensvolle Geschäftsbeziehung. Wir schätzen das Unternehmen als verlässlichen Vermieter und Partner an mehreren Standorten unseres Absatzgebiets. Ich würde mich freuen, wenn wir auch bei künftigen Projekten in Berlin als einem unserer zentralen Standorte unsere gute Zusammenarbeit fortsetzen könnten, zum Beispiel bei der Überbauung von Lebensmittelmärkten mit wohnungswirtschaftlichen oder gewerblichen Konzepten oder als ergänzende Nutzung in **berlinovo**-Neubauprojekten.*

Volker Stracke, Geschäftsführer,
EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH

Unsere Projekte müssen auf die Stadttrendite einzahlen.



— Projektleiterin Corinna Krischker mit Carsten Pohnke vor Ort in der Märkischen Allee

Wie genau die Gewerbestrategie für Berlin aussehen soll, stimmt **berlinovo** derzeit mit dem Gesellschafter in einem konstruktiven Dialog ab. Dabei sind die Konturen bereits gut erkennbar. „Das Problem sind bekanntermaßen in erster Linie die begrenzten Verfügbarkeiten von Grundstücken; wir planen dennoch gezielte Erweiterungen nach einem klaren Profil in Bezug auf Lage, Preis, Baurecht, Bebaubarkeit etc. Dies können sowohl Bestandsimmobilien sein als auch unbebaute Grundstücke mit der Möglichkeit zur Realisierung eigener Projektentwicklungen – wie aktuell in der Walter-Friedländer-Straße im Bezirk Pankow“, erläutert Carsten Pohnke.

*Im Rahmen seines gewerblichen Engagements will sich **berlinovo** zukünftig verstärkt auf das Segment Büro fokussieren:* Das Land Berlin als Nutzer hat gegenwärtig einen Bedarf von rund 320.000 m² Bürofläche. **berlinovo** wird seinen Teil dazu beitragen, diese Bedarfslücke zu schließen. Und dies grundsätzlich, ohne dass **berlinovo** dabei in Konkurrenz zu den anderen Landesunternehmen tritt: „Unser USP ist klar umrissen“, so der Bereichsleiter. „Wir sind dort stark, wo es um integrierte Lösungen geht, also zum Beispiel um Büroflächen, die mit anderen Nutzungen wie Wohnungen für Studierende korrespondieren und in spezifische Standortbedingungen integriert werden müssen.“

Für seine immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten in Berlin macht sich **berlinovo** die Vorgabe, dass das jeweilige Projekt marktkonform, innovativ, fungibel, nachhaltig, bezahlbar und dennoch wirtschaftlich tragfähig ist. Mit anderen Worten: Es soll auf die Stadttrendite einzahlen und zugleich eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital erwirtschaften.

*Ein weiterer Weg hin zur Verwirklichung der anspruchsvollen Ziele für **berlinovo** ist, das bestehende Gewerbeportfolio in Berlin auf Möglichkeiten einer sinnvollen Bestandsverdichtung zu untersuchen. Auch dieser Prozess ist bereits angestoßen.* Ein konkretes Projekt findet sich in Berlin-Marzahn. Dort, direkt im Eingangsbereich zum Stadtteilzentrum entlang der Marzahner Promenade, verwaltet **berlinovo** mit dem Kino- und Freizeitzentrum „**Le Prom**“ einen wichtigen Anker für die Bewohner, wenn es um die Möglichkeiten der Freizeitgestaltung im Kiez geht. Im näheren Umfeld werden in den kommenden Jahren zahlreiche Neuentwicklungen entstehen. Zudem wird das Gebiet straßenverkehrstechnisch in Teilen neu erschlossen.

— Eine erste Konzeptidee für eine bedarfsorientierte Bestandsentwicklung für das Freizeitzentrum „Le Prom“ wurde erarbeitet.



Vor diesem Hintergrund hat sich **berlinovo** über das eigene Areal hinausgehend Gedanken gemacht, wie „**Le Prom**“ langfristig weiterentwickelt werden kann. Carsten Pohnke gibt einen Einblick: „In den vergangenen Monaten haben wir für den Standort eine erste Konzeptidee für eine bedarfsorientierte, städtebaulich sich einfügende Bestandsentwicklung erarbeitet. Diese beinhaltet die Optimierung des bestehenden Freizeitzentrums und die Errichtung von neuen, modernen Baukörpern zur wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung durch die ansässigen und durch neue Mieter. Darüber hinaus sind wir in Gesprächen mit dem Land Berlin über die mögliche Gestaltung der sich anschließenden Freiflächen.“

Die Konzeptidee dient nun als Diskussionsgrundlage für den bereits angestoßenen Austausch mit dem Bezirk sowie mit weiteren relevanten Stakeholdern. Ziel des Dialogs ist es, eine vollumfängliche Informationslage herbeizuführen und darauf aufsetzend ein wirtschaftlich tragfähiges, verkehrlich optimiertes, ökologisch nachhaltiges sowie zeitlich mögliches Realisierungskonzept zu erarbeiten. Carsten Pohnke zum Status quo: „Wir konnten mit dem Stadtentwicklungsamt Marzahn bereits mehrere konstruktive Gespräche zur Eruiierung der Interessen und Bedarfe des Bezirks, zu den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten sowie zur möglichen städtebaulichen Einpassung im Kontext weiterer angedachter bzw. anstehender Aktivitäten im Umfeld führen. Und mit der Verkehrsverwaltung stehen wir im Austausch über Schnittstellen und potenzielle Auswirkungen der künftigen Erschließungsmaßnahmen auf die Grundstückssituation im direkten Kreuzungsbereich Landsberger Allee/Märkische Allee.“ So komplex und anspruchsvoll das Vorhaben „**Le Prom**“ ist, so sehr lohnt es sich im Fall der Realisierung für die Bewohner des Bezirks.

Hand
in
Hand
mit dem
Bedarf

500
Mio. €

beträgt der Immobilienwert des Gewerbebestands von **berlinovo** in der Hauptstadt – ein gutes Fundament für den Ausbau der gewerblichen Aktivitäten.

novovo*
berlin



Verantwortung

**Aus einer selbstständig agierenden
Hauptstadtfunktion heraus
können wir viel für die Menschen
in den Quartieren tun – und
auch für unsere Mitarbeiter.**

**In unserem Fokus
liegt das Wohl
der Menschen in
Berlin.**

Verantwortungsvolles Handeln und soziales Engagement



Silke Andresen-Kienz, Geschäftsführerin, und Gabriela Lutter, Syndikus-Anwältin und Vorsitzende des Konzernbetriebsrats und Betriebsrats von **berlinovo**

1:1

Die stabilsten Ergebnisse ergeben sich über einen Dialog auf Augenhöhe.

„Verantwortlich zu handeln bedeutet immer auch, ausgewogen zu handeln. Aus diesem Verständnis heraus treffe ich meine Entscheidungen. Das Ergebnis ist wichtig, aber auch der Weg, über den man dorthin kommt. Ich bin davon überzeugt: Verantwortliches Verhalten steckt andere an und hat positive Auswirkungen auf das Ergebnis.“

Silke Andresen-Kienz

Eine Brücke zu schlagen von Menschen zu Menschen – das ist berlinovo wichtig.

Im Innenverhältnis, wenn es um betriebliche Vereinbarungen und Weiterentwicklung der Zusammenarbeit geht. Und genauso auch im Außenverhältnis, wenn es heißt, einen Beitrag zur Verbesserung des gesellschaftlichen und sozialen Miteinanders zu leisten.

Mit der jüngsten Neuausrichtung von **berlinovo** verbanden sich in den vergangenen Monaten umfassende Veränderungen in der Organisationsstruktur. Damit standen Geschäftsführung und Betriebsrat vor der Aufgabe, über eine transparente und respektvolle Kommunikation einen neuen Rahmen für die Zusammenarbeit zu finden. Dabei blickten Geschäftsführung und Betriebsrat gemeinsam auf die Themen. Das Ziel war immer, einen Lösungsweg zu vereinbaren, der für alle passt. Geschäftsführerin Silke Andresen-Kienz ist mit dem beschrittenen Weg und mit den erzielten Ergebnissen sehr zufrieden: „Umstrukturierungen sind nie einfach. Deshalb haben wir uns in den zahlreichen und intensiv geführten Verhandlungsrunden immer wieder vergegenwärtigt, dass wir eine gemeinsame Linie aufbauen müssen.“ Das haben die Parteien getan – durch wechselseitige Transparenz und in einem respektvollen Umgang miteinander.

Gabriela Lutter teilt diese Einschätzung. Als Syndikus-Rechtsanwältin, ehrenamtliche Vorsitzende des Konzernbetriebsrats und Betriebsrats von **berlinovo** und Sprecherin des Wirtschaftsausschusses bekleidet sie bei **berlinovo** gleich vier Funktionen. Der Vorteil: Sie hat den Weg mit einem entsprechend differenzierten Blick begleitet: „Die erzielten Vereinbarungen sind im sozialen Interesse der Mitarbeitenden und zugleich realistisch im Sinne der Möglichkeiten des Unternehmens.“ Und Gabriela Lutter ist sich sicher: „Wir haben heute mit der Geschäftsführung einen gemeinsamen Erwartungsrahmen, innerhalb dessen wir die Zusammenarbeit in Zukunft sehr gut weiterentwickeln können.“

Dementsprechend gehen auch die Mitarbeitenden von **berlinovo** den neuen Weg überzeugt mit – trotz anfänglicher Zurückhaltung: Die Neuordnungsvereinbarung und die damit verbundene strategische Repositionierung bedeuteten für sie zunächst eine erhöhte Unsicherheit. Die neuen Strukturen mussten vereinbart, Verantwortlichkeiten neu zugewiesen und Aufgaben neu definiert werden. Hinzu kam die Frage: Wie würde das Unternehmen dahin kommen, die anspruchsvollen neuen Aufgaben wie Ankauf und Neubau erfolgreich zu bewältigen?



„Ein geteilter Erwartungsrahmen gibt allen Beteiligten Sicherheit und vereinfacht das Miteinander im Arbeitsalltag deutlich. Ich freue mich, dass ich diese Rahmenbedingungen stellvertretend für die Mitarbeiter verantwortungsvoll mitgestalten darf.“

Gabriela Lutter

Mit der Verabredung zwischen Betriebsrat und Geschäftsführung, sich darauf zu verständigen, möglichst betriebsbedingte Kündigungen zu vermeiden und alle Mitarbeitenden in die neue Welt mitzunehmen, gelang ein guter Start in die Zukunft. Neben dem Interessenausgleich wurden zur Umsetzung der neuen Struktur auch die Sicherung von Arbeitsplätzen mit weiteren Betriebsvereinbarungen flankiert. „Intern vor Extern“ bei den Positionsbesetzungen, Altersteilzeit und verstärkte Bildungsangebote sind wichtige Signale, die den Beschäftigten Stabilität und Sicherheit geben. Gabriela Lutter: *„Die Mitarbeitenden sehen: Es gibt einen Neuanfang und eine Perspektive für die Zukunft. Aber es gibt auch Kontinuität. Und: Alle werden gebraucht – wenn auch manche in neuen Rollen.“* Damit die Migration in die neuen Aufgaben gelingt, investiert **berlinovo** auch in den kommenden Monaten weiter gezielt und umfangreich in Weiterbildung.

Einen großen Teil der neuen Ausrichtung von **berlinovo** haben Geschäftsführung und Betriebsrat geschafft. Auf die verbleibende Strecke schaut Silke Andresen-Kienz sehr zuversichtlich: *„Ein angemessener Interessenausgleich, ein fair ausgehandelter Sozialplan und das damit einhergehende stark gewachsene gegenseitige Vertrauen sind eine ausgezeichnete Basis, auf der wir im Spätsommer mit unserem weiteren Team-Building aufsetzen können.“*

Die aussichtsreiche Perspektive des Unternehmens strahlt auch nach außen. Dies belegt nicht zuletzt die steigende Zahl der eingehenden Bewerbungen. In der Tat hat das Boarding bei **berlinovo** viele Vorzüge: Zur Sicherheit eines Landesunternehmens kommen arbeitnehmerfreundliche Betriebsvereinbarungen, mobiles Arbeiten, Gesundheits- und Sportangebote hinzu.

berlinovo ist schon seit Langem auch nach außen sozial engagiert. Silke Andresen-Kienz: *„Wir schauen uns an, was in unseren Kiezen benötigt wird: bei den Mietern und in ihrem Quartiersumfeld, aber auch bei Menschen und Gruppen mit besonderem Förderungsbedarf. Wir verstehen uns als integraler Partner in unserer Stadt, der das Zusammenleben aktiv mitgestalten möchte.“*

Bereits seit 2014 besteht die Partnerschaft mit dem deutschen Basketballmeister ALBA BERLIN. Sie entstand aus der Erkenntnis, dass gerade der Sport einen wichtigen Beitrag zur Integration leisten kann. Dass die Förderung auch vor Ort ankommt, zeigt ein Schulprojekt im Bezirk Kaulsdorf-Nord: Hier wurde unter dem Motto „ALBA macht Schule“ eine Basketball-AG ins Leben gerufen, die heute bei Schülern und Lehrern viel Anerkennung und Begeisterung findet.

Mit unseren Projekten wollen wir das Miteinander in den Kiezen bestmöglich fördern.



341

Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigte **berlinovo** zum Jahresende 2019.

61%

betrug im vergangenen Geschäftsjahr der Anteil der weiblichen Beschäftigten.

Kooperieren und gemeinsam wachsen



Das langjährige Sportförderprojekt in Kooperation mit ALBA BERLIN leistet einen wichtigen Beitrag zur Integration.

Junge Menschen fördern

Zu den inzwischen etablierten Förderprojekten gehört das Diesterweg-Stipendium. Als Familienbildungsmaßnahme begleitet es Kinder aus der 6. Jahrgangsstufe gemeinsam mit ihren Familien und Geschwistern auf der Schullaufbahn. Mit dem Ansatz der familienbezogenen Förderung in Berlin genießt **berlinovo** mit ihrem Beitrag in der Förderlandschaft ein Alleinstellungsmerkmal.

Im Juni 2016 hat **berlinovo** dazu einen Kooperationsvertrag mit dem Initiator des Stipendiums, der Stiftung Polytechnische Gesellschaft, Frankfurt/Main, geschlossen. Das Diesterweg-Stipendium wird im Bezirk Spandau durch den AWO Kreisverband Spandau e.V. koordiniert. Dank der Mittel wurden bisher 19 Stipendiaten beim Übergang von der Grundschule an weiterführende Schulen begleitet. Aufgrund der positiven Resonanz wird das Projekt bis 2024 fortgesetzt und parallel dazu ein zweites Projekt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf etabliert.

Die Projekte entstehen initiativ und werden aktuell von unterschiedlichen Mitarbeitern im Rahmen ihrer „normalen“ Tätigkeit mitverantwortet. Michaela Kaboth, Teamleiterin Vermietung Wohnen, koordiniert zurzeit zwei spannende neue soziale Projekte in den Bezirken Spandau und Hellersdorf: *„Mit beiden Vorhaben wollen wir den Bewohnern in unseren Wohnquartieren ein „Raumgeschenk“ machen, in dem sich das soziale Miteinander entwickeln kann – unter Einbindung von Mietern, sozialen Trägern und der Stadt.“*

„Mit unserem Engagement wollen wir ein gutes Miteinander in unseren Kiezen fördern. Eine Möglichkeit dazu ist, dass wir unseren Mietern Raum für das soziale Miteinander zur Verfügung stellen. Bei diesen Vorhaben arbeiten wir eng mit den Bezirken und sozialen Einrichtungen zusammen.“

Silke Andresen-Kienz



Wir wollen den Menschen in unseren Kiezen soziale Anlaufstellen bieten.

Das Team um Michaela Kaboth, Teamleiterin Wohnen, Immobilienmanagement Apartments/Wohnen

In Berlin-Spandau heißt das Projekt **„HEIMATEN bei berlinovo“**. In dem Quartier fehlt den Kindern und Jugendlichen bisher nach der Schule oder am Nachmittag ein Treffpunkt. Dies wird sich nun rasch ändern: Voraussichtlich schon im kommenden Jahr werden die Heranwachsenden einen Ort haben, an dem sie Mittagessen erhalten, Schularbeiten verrichten können und auch die Möglichkeit haben, Nachhilfe und Sprachunterricht zu erhalten. Darüber hinaus soll dieses Raumgeschenk mit einem kleinen Café und einem innenliegenden Spielplatz, aber auch allen Bewohnern und Nachbarn des Quartiers ein wenig Heimat für vielfältige Begegnungen bieten. Sozialer Träger und Betreiber der Begegnungsstätte wird die GIZ Gesellschaft für interkulturelles Zusammenleben GmbH sein.

In Kaulsdorf-Nord hat **berlinovo** hier das Projekt „Kaffeestube Spreewald“ initiiert. Dort fehlt es vor allem für die älteren Mieter an einem Angebot. Zur Abhilfe richtet **berlinovo** hier ein bestehendes Gebäude grundlegend neu her, sodass die Einrichtung den Bedürfnissen der Senioren entspricht. Nach Fertigstellung im kommenden Jahr haben die Senioren nicht nur einen Raum zur Begegnung und zu gemeinsamen Aktivitäten, sondern erhalten auch vielfältige Unterstützung für die Bewältigung der alltäglichen Dinge. Dies kann das Ausfüllen eines Formulars sein, das Organisieren einer Einkaufshilfe oder die Begleitung beim Umzug.

Beide Projekte, das in Spandau und das in Kaulsdorf-Nord, sind mit Entwicklungsperspektive angesetzt. Silke Andresen-Kienz: *„Auch anderswo ist noch einiges möglich. Wir wollen den Menschen mit unseren Projekten etwas zurückgeben. Das ist uns sehr wichtig.“ Ob es die Zusammenarbeit im Innenverhältnis ist oder das Engagement nach außen: **berlinovo** meint es mit dem Thema Verantwortung ernst – und belegt dies mit konkreten erfolgreichen Taten. Darauf lässt sich bauen.*

Das Förderprojekt Diesterweg-Stipendium stellt familienbezogene Förderung in den Fokus.



**Die Wohnungsbaukonzepte
aus der GdW-Rahmenvereinbarung
sind ein wichtiger Baustein, um
zügig mehr bezahlbaren Wohnraum
zu schaffen.**

**Wir kennen die
Möglichkeiten
und nutzen sie
für unsere Stadt.**

Orientierung

Berlin hat sich zu einer der dynamischsten Städte Deutschlands entwickelt.

Da geht noch was



Alexandra Stammer und Christian Marschner sind Geschäftsführer der Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH.



35

Bauprojekte betreut die BGG aktuell.

Gute Standortfaktoren, Internationalität und Erreichbarkeit tragen zur positiven Entwicklung bei. Im aktuellen Ranking des HWWI punktet die Hauptstadt mit einem hohen prozentualen Bevölkerungsanstieg, einem starken Wachstum bei der Erwerbstätigkeit sowie einer deutlichen Verbesserung der Produktivität.

Laut Analysen des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts HWWI belegt Berlin im Ranking der wettbewerbsfähigsten Städte Deutschlands aktuell den ersten Platz. Diese hohe Wirtschaftskraft zieht die Menschen an. In der Hauptstadt werden 2030 voraussichtlich 180.000 mehr Menschen leben als noch zwölf Jahre zuvor. Der Bau der dafür erforderlichen neuen Wohnungen ist anspruchsvoll: Denn es muss nicht nur schnell gebaut, sondern auch klug geplant werden, da die zur Verfügung stehenden Flächen begrenzt sind.



Daran, dass dies gelingt, beteiligen sich auch Christian Marschner und Alexandra Stammer. Die beiden Geschäftsführer der Berlinovo Grundstücksentwicklung GmbH (BGG) betreuen mit einem wachsenden Team von mehr als 30 Mitarbeitern gegenwärtig 35 Bauprojekte über alle planerischen und baulichen Leistungsphasen hinweg. Fünf davon befinden sich bereits in der Vermietung. Alexandra Stammer berichtet: *„Die Nachfrage nach Wohnraum für Ein- und Zweipersonenhaushalte ist groß. Zur Deckung der Bedarfslücke werden wir in den nächsten vier Jahren Projekte mit einem Volumen von 860 Mio. € auf den Weg bringen und aufsetzen.“* Dabei konzentriert sich die BGG gemäß den Vorgaben von **berlinovo** auf kleinflächige, sozialverträgliche Wohnraumangebote für Studierende, Senioren und Geflüchtete sowie für Berufseinsteiger und Pendler. Außerdem entwickelt und baut die BGG (in Kooperation mit Vivantes als künftigem Betreiber) Pflegeheime.

attraktiv



Der „Kampf um qualifizierte Köpfe“ geht zunehmend über das Wohnen. Mit einem guten Wohnraumangebot kann das Land Berlin seine Attraktivität für systemrelevante Berufsgruppen erhöhen.“

Ingeborg Esser,
Hauptgeschäftsführerin des GdW

180.000

Menschen mehr als heute werden 2030 voraussichtlich in Berlin leben.

Nahezu

90%

Vorfertigungsgrad sind bei Modulbauweise erreichbar.

Rund 3.900 studentische Wohnplätze will die berlinovo-Tochter innerhalb der nächsten drei Jahre errichten und betreiben. In konventioneller Bauweise wäre die zügige Errichtung solcher Volumina kaum zu stemmen. Deshalb geht die BGG einen anderen Weg. Christian Marschner erläutert: „Für unsere Aufgabenstellungen bietet sich eine Projektrealisierung über standardisierte Prozesse an, die vor allem serielle Bauverfahren nutzen oder über den Modulbau umgesetzt werden.“ Wie in vielen anderen Branchen ist auch hier die Digitalisierung der zentrale Entwicklungstreiber: Mithilfe modernster Software lassen sich heute schnell Flächen identifizieren, Optionen durchspielen und nicht zuletzt auch Bauprozesse sehr effizient und damit kostenbewusst gestalten. Christian Marschner vergleicht dies mit Prozessen in der Fahrzeugindustrie: „Moderne Fahrzeuge werden heute weitgehend in Modulbauweise geplant und gebaut. Mit der Bestellung konfiguriert man sie lediglich noch.“

Gerade mit der Modulbauweise verbinden sich für die BGG viele Vorteile. Deshalb arbeitet das Unternehmen hier mit erfahrenen Partnern zusammen, die die Projekte als Generalunternehmer oder auch als Generalübernehmer zuverlässig umsetzen. Die Erstellung der Module erfolgt in großen Hallen und damit unter kontrollierten Bedingungen. „Die Bauteile entstehen also saisonunabhängig und werden zum Teil parallel gefertigt anstatt wie auf der normalen Baustelle nacheinander“, erläutert Christian Marschner. Das hat zudem positive ökologische und ökonomische Nebeneffekte: Es entsteht deutlich weniger Lärm, Schmutz und der Materialverbrauch sinkt – beim Bau in der Halle, aber auch vor Ort für die benachbarten Bewohner: „Viele unserer Einheiten errichten wir auf Flächen in der Nachverdichtung. Durch unser ressourcenschonendes und anwohnerfreundliches Bauen ist die Akzeptanz der Anwohner deutlich höher.“



Funktionell
und
exzellent

2,7%

Mit einem Anstieg von +107 Einwohnern je Quadratkilometer verzeichnete Berlin zwischen 2015 und 2017 die stärkste Verdichtung in den 30 größten deutschen Städten.





Hinzu kommt die höhere Geschwindigkeit: Bei Nutzung des Modulbaus ist die Bauzeit der Gebäude auf durchschnittlich 10 bis 14 Wochen verkürzt, was gerade bei innerstädtischen Baustellen ein weiterer Vorteil ist. Christian Marschner erklärt die beschleunigte Bauweise: *„Bei guter Planung lässt sich ein Vorfertigungsgrad der Module von nahezu 90% erreichen. Die Apartmentmodule werden dann zur Baustelle transportiert und die saubere und leise Montage dauert nur wenige Wochen. Anschließend müssen die übergreifenden Bauteile wie Dach und Fassade fertiggestellt werden. Zusätzlich können bei der Vorfertigung der Module sogar schon viele Einrichtungsgegenstände vormontiert werden, was den Einzug der Mieter beschleunigt und darüber hinaus durch die werksseitige Einrichtung der Möbel später so manche Macken im Hausflur verhindert.“* Dies geht nur mit einem gewissen Standardisierungsgrad. Deshalb plant die BGG die Einheiten mit möglichst gleichen Grundrissen. Diese sind aber gut durchdacht und lassen, wie beim Autobau, bedarfsorientierte Anpassungen zu. Die sehr hohe Wirtschaftlichkeit und Qualität wird aufgrund der Kontinuität des Herstellungsprozesses und des sich daraus ergebenden Skalierungseffektes erreicht.

Mit **9**

Firmen hat die BGG eine GdW-Rahmenvereinbarung für den Neubau abgeschlossen.



Ein anderer wichtiger Aspekt für eine schnelle Planung und Realisierung ist die Vergabestrategie. Als öffentlicher Auftraggeber unterliegt die BGG strengen Vergabebedingungen. So müssen die Projekte europaweit ausgeschrieben werden, was allein für die Vergabe von Planungsleistungen einen Zeitraum von bis zu sieben Monaten und bei Bauleistungen von bis zu zehn Monaten in Anspruch nehmen kann. Um diese Zeit deutlich zu verkürzen, nutzt die BGG bei ihren Ausschreibungen regelmäßig den sogenannten GdW-Rahmenvertrag. Er beinhaltet vertragliche Mustervorgaben speziell für den seriellen Wohnungsbau. Diese lassen sich auf die jeweiligen Ausschreibungen anpassen und führen zu einer deutlichen Verkürzung des gesamten Vergabeprozesses auf bis zu drei Monate.



Qualität und Wirtschaftlichkeit

Die Umsetzung von Wohnungsbaukonzepten aus der GdW-Rahmenvereinbarung ist ein wichtiger Baustein, um schnell mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu schaffen.“

Ingeborg Esser

Ingeborg Esser ist Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Sie begrüßt die Einbindung des GdW-Rahmenvertrags in den Vergabeprozess der BGG ausdrücklich: *„Die Umsetzung von Wohnungsbaukonzepten aus der GdW-Rahmenvereinbarung ist ein wichtiger Baustein, um schnell mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu schaffen.“* Für sie ist die Geschwindigkeit aber nur ein Teil der Lösung, um rasch den erforderlichen Wohnraum zu schaffen: *„Die Kommunen müssen verstärkt Bauflächen entwickeln und ausweisen sowie eigene Flächen nach dem Prinzip des besten Konzepts statt nach Höchstpreis vergeben. Denn auf teuren Grundstücken wächst kein bezahlbarer Wohnraum.“*

So sieht das auch die Geschäftsführung der BGG. *„Aufgrund unseres sozialen Auftrags und unserer Rolle als öffentlicher Auftraggeber setzen wir sowohl die Interessen des Landes Berlin als auch die bezirklichen Interessen um. Die Baugenehmigungsverfahren werden im kooperativen Dialog mit den Bezirksämtern geführt.“*, betont Alexandra Stammer. *„Befreiungen von baurechtlichen Beschränkungen sind im Rahmen der Ermessensausübung der Bezirksämter durchaus möglich.“* Dafür liefert die BGG den genehmigenden Bezirksämtern selbstverständlich tragfähige Argumente.

BGG

Die Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft von **berlinovo**. In ihr bündelt **berlinovo** ihre Neubauprojekte, die der Daseinsfürsorge dienen und dem Europäischen Vergaberecht unterliegen.



Unternehmen



42	Brief der Geschäftsführung
44	Bericht des Aufsichtsrats
48	Organe
49	Corporate Governance

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

das Leitmotiv dieses Berichts **novo*berlin** und die vorangegangenen Beiträge haben Ihnen bereits gezeigt: Wir sind mit **berlinovo** in der Zukunft angekommen. Nachdem wir unsere alten Aufgaben erfolgreich gelöst haben, richten wir den Blick auf neue Ziele. Statt hauptsächlich als Dienstleister aufzutreten, nimmt **berlinovo** nun eine Rolle ein, aus der heraus wir aktiv mitgestalten und Veränderung bewirken können. Das bedeutet, dass wir Immobilienpolitik weiterdenken und unseren Bestand nachhaltig weiterentwickeln. Dies tun wir natürlich weiterhin als Gesellschaft des Landes Berlin und stimmen unsere Aufgaben eng mit unserem Gesellschafter ab.

Als aktiver Bestandshalter und ideenreicher Lösungspartner werden wir uns von jetzt an verstärkt daran beteiligen, dass Berlin die Herausforderungen einer wachsenden Stadt erfolgreich meistern kann. Als landeseigenes Wohnungsunternehmen stehen wir in der Pflicht der Stadtgesellschaft. Verantwortungsvoll zu handeln, hat deshalb eine hohe Priorität für **berlinovo**. Dazu engagieren wir uns verstärkt im Bereich Neubau: In den kommenden Jahren planen wir den Bau von 3.700 Wohnplätzen für Studierende. Darüber hinaus werden wir den von uns bewirtschafteten Wohnungs- und Apartmentbestand um mehr als 2.000 Mikro-Wohnungen ausbauen. Diese Wohnform benötigen vor allem Berufsanfänger in Verwaltung, Polizei, Feuerwehr oder Krankenhäusern sowie Senioren. Damit kommt **berlinovo** seiner sozialen Verantwortung nach.

Wir wissen: Das sind anspruchsvolle Ziele. Aber wir haben alle Voraussetzungen dafür, diese zu erreichen. Zumal wir an dieser Stelle unserer Stadt zurzeit besonders helfen können: Wohnraum ist knapp – nicht nur für Familien, sondern gerade auch für die Zielgruppe Junges Wohnen.

Wir wollen mit unserem Bestand in Berlin weiter wachsen und dabei auch unsere Bewirtschaftung ausbauen.“

Ähnlich ist es im gewerblichen Bereich: Der Wettbewerb um Flächen in unserer Stadt ist groß. Deshalb werden wir auch hier unsere Kompetenz für Lösungen einbringen, die insbesondere den Landesunternehmen sowie den landesnahen Organisationen weiterhelfen. Dabei fokussieren wir uns vor allem auf Projekte mit signifikantem Büroanteil.

Das alles können wir tun, weil **berlinovo** aus einer gesunden Gesamtaufstellung heraus agiert. Dazu trug auch das vergangene Geschäftsjahr bei, das sich operativ wie wirtschaftlich erneut sehr zufriedenstellend entwickelte: Unsere Leerstandmietenquote bei unseren Wohnimmobilien liegt weiter bei niedrigen 2,4 %, was in der Praxis nahezu einer Vollvermietung entspricht. Dabei investierten wir gleichzeitig intensiv in die Qualität unseres Bestands. Im Rahmen unseres investitions- und Instandhaltungsprogramms flossen 2019 pro Quadratmeter 27,50 € in unsere Wohnimmobilien. Das sind 25 % mehr als im Vorjahr. Unter anderem arbeiteten wir mit Hochdruck an notwendigen Asbestsanierungen, um unsere Mieter vor gesundheitlichen Gefahren zu schützen.

Die Bereiche Neubau und Gewerbe nehmen ebenfalls weiter Fahrt auf: Im vergangenen Jahr brachten wir den Bau von 450 Apartments auf den Weg und zahlreiche weitere Apartments in die Neuvermietung. Im Gewerbebereich konnten wir mehr als 120.000 m² neu vermieten und bonitätsstarke Mieter langfristig an uns binden.



Der Verkehrswert unseres Portfolios wuchs um 6,7 % auf 3,0 Mrd. €. Dies ist ein überproportional hoher Anstieg. Denn gleichzeitig haben wir Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von knapp 109 Mio. € veräußert, sodass die Bezugsgröße geschrumpft ist. Mit 65 % ist unsere Eigenkapitalquote weiterhin sehr hoch. Dank einer erneut guten Ertragsentwicklung, weiter verbesserter Abläufe und nicht zuletzt aufgrund der guten Wertentwicklung stieg das Jahresergebnis um 4,5 % auf 280 Mio. €.

So kann und so soll es in den kommenden Jahren weitergehen. Wir wollen mit unserem Bestand in Berlin weiter wachsen und dabei auch unsere Bewirtschaftung ausbauen. Ein Plus auf diesem Weg wird dabei unsere Erfahrung in den Bereichen Modul- und Systembau sein. Aber auch in der klassischen Projektentwicklung bleiben wir am Ball. Dank unserer vielfältigen Erfahrung sind wir für anspruchsvolle Aufgaben – wie zum Beispiel für Projekte mit unterschiedlichen Nutzungen – ein ausgezeichneter Ansprechpartner.

Im Verlauf des ersten Halbjahres konnten wir unsere Verbindlichkeiten zu sehr guten Konditionen refinanzieren, sodass unser wirtschaftlicher Spielraum noch einmal weiter gestiegen ist. Auch dies ist ein wichtiges Plus.

Das Wichtigste für das erfolgreiche Beschreiten unseres weiteren Wegs sind unsere Mitarbeiter, mit denen wir unsere Vorhaben angehen. In den vergangenen Monaten haben wir uns gemeinsam intensiv auf die neuen Aufgaben vorbereitet, sodass wir sagen können: Die Einstellung stimmt. Und die Motivation ist groß, das Potenzial, das in **berlinovo** steckt, umfassend zu heben.

Wir danken unseren Mitarbeitern für ihren besonderen Einsatz im vergangenen Jahr. Unseren Partnern danken wir für das Vertrauen, das sie uns erneut geschenkt haben. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen den Weg in diesem Jahr erfolgreich fortzusetzen.

Es grüßen Sie herzlich

Berlin, den 01.04.2020

Alf Aleithe
Geschäftsführung

Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dr. Matthias Kollatz

Vorsitzender des Aufsichtsrats,
Senator für Finanzen
des Landes Berlin



nach der erfolgreichen Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre wendet sich die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (im Folgenden: **berlinovo**) nun neuen Aufgaben zu. Der Entschuldungsprozess ist abgeschlossen, sodass das Landesunternehmen auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament steht. Aus einer rechtlich neuen Aufstellung heraus kann und soll das Unternehmen nun seine bestehenden Segmente beschleunigt ausbauen und neue Felder im Sinne des Landes Berlin erschließen. In Verbindung mit einem internen Umbau schafft und sichert **berlinovo** den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein zukunftsfähiges Arbeitsumfeld, aus dem heraus sie sich in Zukunft erfolgreich entwickeln können.

Auch im vergangenen Jahr 2019 konnten wir als Aufsichtsrat die Geschäftsführung von **berlinovo** durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten: Das Unternehmen hat seine für das Jahr gesteckten Ziele erreicht und konnte auf der Grundlage der operativen Fortschritte ein wirtschaftlich zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielen.

In unserer Funktion als Kontrollgremium haben wir die Leitung von **berlinovo** in ihrer Geschäftsführung im Jahr 2019 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben kontinuierlich überwacht. Wir standen in einem regelmäßigen Austausch mit der Leitung und haben sie bei der Führung des Unternehmens regelmäßig beraten. Dabei konnten wir uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Bericht des Aufsichtsrats

In Entscheidungsprozesse der Geschäftsführung wurden wir, soweit sie wesentlich waren, einbezogen. Die schriftliche und mündliche Berichterstattung der Geschäftsführung an uns erfolgte regelmäßig und umfassend. Sie beinhaltete relevante Informationen zur Geschäftsentwicklung, zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens, zum Stand der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung, zum Beteiligungsmanagement, zur Risikolage und zum Risikomanagement sowie zu anderen bedeutsamen Einzelgeschäften und Maßnahmen.

ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr zum Teil aus sieben Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 folgende Personen an:

- Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellv. Vorsitzende
- Dr. Jochen Lang (seit dem 13.08.2019), Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters
- Dr. Uwe R. Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D.
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (Mandat zum 01.04.2019 niedergelegt), Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
- Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Agnes Maria Wildner (seit dem 28.11.2019, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2019 bestellt:

- Alf Franz Aleithe, Berlin (seit dem 02.01.2019)
- Silke Andresen-Kienz, Berlin

ZUSAMMENKÜNFTE UND ARBEITSSCHWERPUNKTE

Entsprechend den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns in den Sitzungen der vergangenen Geschäftsperiode ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung von **berlinovo** sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung.

Einen zentralen Arbeitsschwerpunkt bildete die Begleitung des „Projekt Valentin“. Darin bereitet das Unternehmen seine strategische Neuausrichtung unter dem Gesichtspunkt der Begrenzung der Staatsverschuldung durch die nationale und europäische Schuldenbremse vor. Dies beinhaltet den Ausstieg aus der Garantie gegenüber dem Land und gegenüber den Fondsgesellschaften, die Fokussierung der Immobilienstrategie sowie die Schaffung einer Unternehmensstruktur, die in bestimmten Geschäftsfeldern Neugeschäftsaktivitäten erlaubt.

Daneben begleiteten wir weiter eingehend die Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des studentischen Wohnens, die Tätigkeiten der Minderheitsbeteiligung von **berlinovo** im Geschäftsfeld Flüchtlingsunterbringung sowie die Veräußerung diverser Einzelhandelspakete.

Darüber hinaus beschäftigten wir uns sorgfältig mit der Untersuchung des Berliner Immobilienportfolios auf bauliche Nachverdichtungspotenziale sowie mit der Implementierung einer Organisationsstruktur, die zu dem geplanten Aufbau der Neugeschäftstätigkeit passt.

Unser Gremium trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier turnusmäßigen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen. Darüber hinaus trafen wir einen Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren sowie drei Eilentscheidungen stellvertretend durch mich als Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Teilnahme an den fünf Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 82,1%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahmen zwei Mitglieder an drei von fünf, ein weiteres Mitglied an vier von fünf Sitzungen teil, wirkten aber an den übrigen Sitzungen durch Stimmbotschaften mit.

In den Sitzungen des Aufsichtsrats wurden u. a. folgende Themen behandelt:

Aufsichtsratssitzung vom 29.04.2019 (54. ordentliche Sitzung):

- Jahresabschluss von **berlinovo** zum 31.12.2018
- Entlastung der Geschäftsführung für 2018
- Verkauf von acht Einzelobjekten aus diversen Fonds
- Weitere Strangsanierungen im Apartmentbestand
- Verschmelzung der Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 10.05.2019:

- Zustimmung zur Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung

Aufsichtsratssitzung vom 03.07.2019 (55. ordentliche Sitzung):

- Neubau von Apartments für Jugendliche und junge Erwachsene in Treptow-Köpenick
- Zustimmung zum wirtschaftlichen Finanzierungskonzept für das Neubauprojekt Holzmarktstraße
- Wechsel der Geschäftsführung der BEFU Geschäftsführungs GmbH/BEFU Verwaltungs GmbH zum 15.07.2019
- Bestellung Liquidatorin der Baurako Bauträger und Koordinierungsgesellschaft mbH i. L. zum 15.07.2019

Aufsichtsratssitzung vom 18.09.2019 (56. ordentliche Sitzung):

- Auflösung Cash-Pool-Vertrag
- Veräußerung der Kino-/Freizeitimmobilie in Manassas, USA
- Finanzierung projektbezogener Vorlaufs- und Planungskosten für in der Anbahnungs- bzw. Konzeptionsphase befindliche Projekte der BGG
- Darstellung der zukünftigen Ausschüttungspolitik
- Strukturierungskonzept für das Herauslösen von Bestandsimmobilien aus der Fondsstruktur
- Information zur Nachverdichtung des Fonds- und Apartmentbestandes

Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2019 (57. ordentliche Sitzung):

- Verkauf von sieben Einzelobjekten aus diversen Fonds
- Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung
- Aufhebung der IBG Generalmiet-/Mietgarantievereinbarung
- Finanzierung projektbezogener Erwerbs-, Vorlauf- und Planungskosten für die Projekte der BGG Rhinstraße und Wernersee
- Zielvereinbarung für die Geschäftsführung von **berlinovo** für das Jahr 2020
- Zustimmung zum Interessenausgleich/Sozialplan
- Bestellung zweite Geschäftsführerin der Berlinovo Projektentwicklungs GmbH zum 01.01.2020

Schriftliche Umlaufbeschlüsse:

- Zustimmung zur Prämienzahlung für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von **berlinovo** und von **berlinovo** Apartment

Schriftliche Umlaufbeschlüsse im Eilverfahren:

- Zustimmung zum Abschluss von zwei Aufhebungsverträgen mit jeweils einer leitenden Angestellten zum 31.12.2019 in Verbindung mit der Löschung der Prokura zum 15.06.2019 bzw. 15.07.2019 und Niederlegung sämtlicher Geschäftsführungsmandate
- Entscheidung über die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts des Landes Berlin für das Grundstück Rathenower Straße 59 in Berlin-Mitte/OT Moabit

Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 25.07.2019 am 27.08.2019 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2019 beauftragte Ernst Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2019 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen rechtzeitig erhalten. Nach eingehender Prüfung der Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Berlin, 01.04.2020

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
– Aufsichtsrat –



Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender

Organe

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alf Aleithe

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (mit Wirkung zum 02.01.2019)

Der Diplom-Kaufmann ist seit 1999 als Führungskraft in diversen Unternehmen der Immobilienwirtschaft tätig. Zunächst als Vice President im Bereich Assetmanagement bei der Deutsche Bank Real Estate Investment GmbH und später als stellvertretender Geschäftsführer für den Bereich Risikomanagement bei der BCIA GmbH in Berlin. Seit 2008 leitet Herr Aleithe als Prokurist bei **berlinovo** den Bereich Fondsmanagement, zusätzlich ist er als Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH tätig. Mit Wirkung zum 2. Januar 2019 wurde Alf Aleithe zum neuen Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich von **berlinovo** bestellt.

Silke Andresen-Kienz

Kaufmännische Geschäftsführerin

Die diplomierte Volkswirtin hat den größten Teil ihrer beruflichen Laufbahn seit 1989 als Führungskraft bei der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zunächst als Leiterin der Abteilung Organisation und Datenverarbeitung, später als Generalbevollmächtigte und von 2001 bis 2006 als Mitglied des Vorstands, zuständig für Marktfolge, absolviert. Es folgten zwischen 2006 und 2011 Geschäftsführungs-, Aufsichtsrats- und Vorstandspositionen bei verschiedenen Privatbanken im Auftrag der Investorengruppe OCWEN Financial Corporation. Nach Tätigkeiten als Interimsmanagerin und selbstständige Managementberaterin war Frau Andresen-Kienz zuletzt als kaufmännische Direktorin und Stiftungsvorstand bei der Domäne Dahlem tätig. Seit Dezember 2015 ist Silke Andresen-Kienz kaufmännische Geschäftsführerin von **berlinovo**.

Roland J. Stauber

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (bis 31.12.2018)

AUFSICHTSRAT

Dr. Matthias Kollatz

Aufsichtsratsvorsitzender
Senator für Finanzen

Erika Jaeger

Stellv. Aufsichtsratsvorsitzende
Beraterin

Dr. Uwe Lissau

Vizepräsident Staatsgerichtshof
Freie Hansestadt Bremen

Sebastian Scheel

Staatssekretär, Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen

Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

(bis 01.04.2019)

Corporate Governance

ERKLÄRUNG GEMÄSS

BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (BCGK)

Anlage zum zusammenfassenden Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

berlinovo hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung in den Gesellschaftsvertrag und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung aufgenommen.

Aufsichtsrat und Geschäftsführung von **berlinovo** erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) im Geschäftsjahr 2019 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde.

Geschäftsführung

(BCGK II. 10)

In den Anstellungsverträgen der Mitglieder der Geschäftsführung ist kein Abfindungs-Cap geregelt. Die Vorgaben des BCGK werden jedoch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages berücksichtigt.

Aufsichtsrat

(BCGK III. 3)

Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für das Ausscheiden aus dem Unternehmen festgelegt. Aktuell ist dies jedoch nicht von Relevanz.

Bildung von Fachausschüssen

(BCGK III. 5. und 6.)

Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe und der Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Fachausschüsse gebildet.

Berlin, 26.03.2020



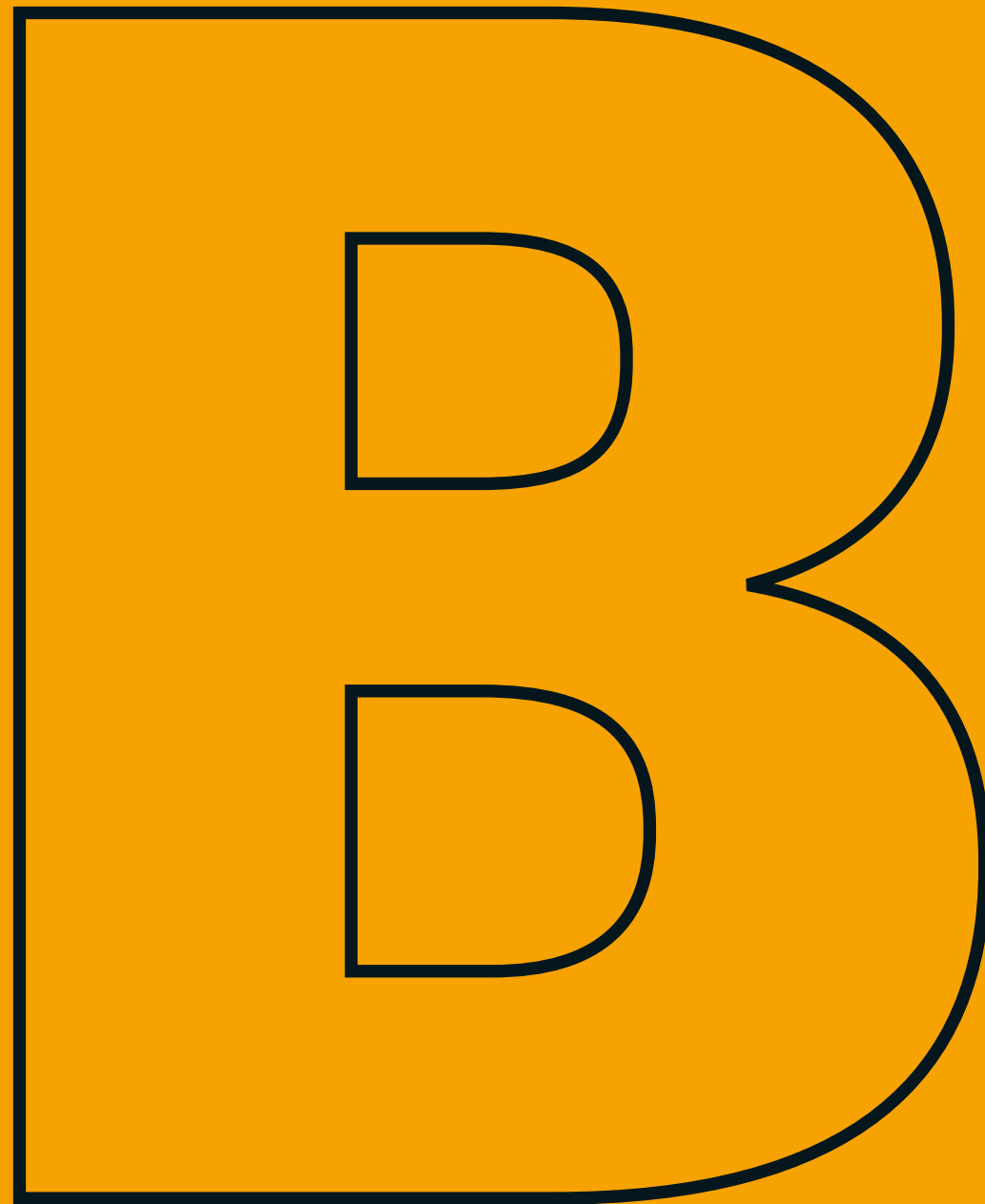
Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Alf Aleithe
Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung



Bericht zum Gruppenabschluss



52	1 Grundlagen des Unternehmens, des Konzerns und der Gruppe
56	2 Wirtschaftsbericht
63	3 Weitere Angaben

1 Grundlagen

des Unternehmens, des Konzerns und der Gruppe

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo GmbH**“) ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements. Sie bewirtschaftet derzeit im Wesentlichen den Immobilienbestand von 25 geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 22 in Mehrheitsbesitz des Landes Berlin befinden. An diesen Rückkauffonds hält das Land Berlin zum Jahresende durchschnittlich 99,6%.

Die **berlinovo**-Gruppe umfasst neben dem **berlinovo**-Konzern die 22 Rückkauffonds inklusive 39 zugehöriger Objektgesellschaften. An diesen Fonds und Objektgesellschaften ist der **berlinovo**-Konzern nur mit Minderheitenanteilen beteiligt, sodass diese nicht in den Konzernabschluss konsolidiert werden. Die nachfolgenden Informationen betreffen deshalb nicht nur den Konzernabschluss der **berlinovo GmbH**, sondern auch die verwalteten Fonds und Objektgesellschaften.

Am 31. Dezember 2019 umfasst das Immobilienportfolio in den 22 Rückkauffonds 200 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rd. 2,4 Mio. m² und einer Sollmiete von 242 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio teilt sich in rd. 15.200 Wohn- und rd. 1.700 Gewerbeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rd. 6.500 möblierte Apartments in Berlin auf. Rund 68% des Immobilienportfoliowerts entfällt auf die 104 Berliner und Brandenburger Objekte mit einem Verkehrswert in Höhe von 2.055 Mio. €. Der Verkehrswert des bundesweit gelegenen Immobilienportfolios, das größtenteils aus den Segmenten Handel und Spezial besteht, beträgt 978 Mio. €.

Der von der **berlinovo GmbH** bewirtschaftete Immobilienbestand der Fonds ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert.

Die **berlinovo GmbH** verfolgt weiterhin die Strategie, das Immobilienengagement in Zukunft verstärkt auf Berlin und Cashflow-starke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessiv Verkäufe ausgewählter Immobilien.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten der **berlinovo**-Gruppe liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt, wobei durch die ergänzenden Segmente Spezial, Büro und Handel eine Diversifizierung besteht.

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

Daneben wickelt die **berlinovo GmbH** für ihre Tochtergesellschaft IBG die mit den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse ab. Diese resultieren aus in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG eingegangenen Verpflichtungen gegenüber den von ihr aufgelegten Fonds.

berlinovo bewirtschaftet derzeit einen Immobilienbestand von 25 geschlossenen Immobilienfonds – davon 22 im Mehrheitsbesitz des Landes Berlin

1 Grundlagen

Neben den bereits in der Bewirtschaftung befindlichen Immobilien plant die **berlinovo GmbH** die Errichtung und Bewirtschaftung von rd. 3.800 Wohnplätzen für Studierende in Berlin. Dieses Neugeschäft wird über die Tochtergesellschaft **Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)** betrieben. Neben den Studierendenunterkünften ist die BGG für das Segment der Flüchtlingsunterkünfte zuständig.

Ferner plant die **berlinovo GmbH** erstmals, den in Berlin betreuten Wohnungs- und Apartmentbestand durch die Errichtung und anschließende Bewirtschaftung von rd. 2.000 Mikro-Wohnungen zu erweitern. Die Neubauten fungieren als arrondierende Ergänzungen zum Bestand und dienen im Wesentlichen dazu, die vorhandenen Mietwohnanlagen weiterzuentwickeln, um den demografischen Herausforderungen begegnen zu können. Im Fokus der Neubauten steht daher insbesondere das Senioren- und Single-Wohnen.

1.2 KONZERNSTRUKTUR

Im Geschäftsjahr 2019 umfasste der **berlinovo**-Konzern neben der **berlinovo GmbH** die folgenden Gesellschaften (alle mit Sitz in Berlin):

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)
- Berlinovo Apartment GmbH (BAp)
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)

Die **Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (BOB)** wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen.

Im 1. Halbjahr 2019 wurde die gesellschaftsrechtliche Zusammenführung der BGG und der **BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften GmbH & Co. KG (BEFU KG)** abschließend realisiert.

Neben den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften hält die **berlinovo GmbH** am 31. Dezember 2019 mittelbar und unmittelbar Anteile an weiteren 82 (Vorjahresstichtag: 87) Gesellschaften.

An 68 (Vorjahresstichtag: 71) Fonds- und deren Objektgesellschaften sind Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns in überwiegend geringem Umfang beteiligt. Von diesen betreffen 61 (Vorjahresstichtag: 62) Gesellschaften die 22

(Vorjahresstichtag: 22) Rückkauffonds und ihre Objektgesellschaften, an denen das Land Berlin zum 31. Dezember 2019 mittelbar und unmittelbar mit insgesamt 99,6% beteiligt ist. Eine Einbeziehung in den **berlinovo**-Konzernabschluss erfolgt nicht, da die Anteilmehrheiten an diesen Gesellschaften nicht im wirtschaftlichen Eigentum des Mutterunternehmens stehen, sondern treuhänderisch für das Land Berlin gehalten werden.

Zur Information von Aufsichtsrat und Gesellschafter der **berlinovo GmbH** wird darüber hinaus ein so genannter **Gruppenabschluss (vormals: Pro-forma-Konzernabschluss)** erstellt. Hierbei handelt es sich um eine konsolidierte Darstellung der Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns sowie der Rückkauffonds (inklusive zugehöriger Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet werden damit **berlinovo** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Daneben sind die in den **berlinovo**-Konzern einbezogenen Gesellschaften an 14 (Vorjahresstichtag: 16) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

1.3 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

In der **berlinovo GmbH** sind die in der Vergangenheit von verschiedenen Konzerngesellschaften ausgeführten Tätigkeiten, im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management, effektiv zusammengefasst.

2,4

Mio. m²

vermietbare Fläche im Portfolio bei 200 Objekten

1 Grundlagen

Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie darüber hinaus wesentliche bzw. sämtliche Funktionen (IT, Recht, Rechnungswesen etc.) für ihre Tochtergesellschaften. Zwischen der **berlinovo GmbH** und den Gesellschaften BAp, IBV und IBG bestehen Ergebnisabführungsverträge.

Die Fondsgeschäftsführung sowie die Verwaltung der betreuten Bestände umfasst ein breites Spektrum an Assetklassen und immobilienbezogenen Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der Mieteinheiten erfolgt durch ein spezialisiertes Asset- und Propertymanagement, welches ein separates Vermietungsteam sowie eine Organisationseinheit für die WEG-Verwaltung beinhaltet. Darüber hinaus erfolgt aufgrund der strategischen Ausrichtung die sukzessive Abwicklung von Immobilienverkäufen für die betreuten Fondsgesellschaften. Daneben sind im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Fondsgesellschaften die Umsetzung und effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Realisierung von Investitionen von hoher Bedeutung.

In der Tochtergesellschaft BGG wurde im Jahr 2019 das Neugeschäft weiter forciert. Dieses umfasst insbesondere die Anschaffung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Entwicklung im Bereich studentisches Wohnen und Flüchtlingsunterkünfte.

Im Dezember 2019 konnte mit dem Objekt Friedenhorster Straße in Lichtenberg das zweite fertiggestellte Wohnobjekt für Studierende in Betrieb genommen werden. Zusammen mit den Objekten in der Storkower bzw. Gotthardstraße befinden sich bei der BGG damit rund 600 Wohnplätze für Studierende in Bewirtschaftung. Für ein weiteres, bei der Kunstmaschine in der Prenzlauer Promenade angesiedeltes Projekt im Bereich studentischen Wohnens fand im November 2019 der Spatenstich statt.

Die IBG fungiert originär als Garantin im Hinblick auf die Garantien, mit denen die Fondsgesellschaften in der Vergangenheit bei Vertriebsausgestattet wurden. Sie übernimmt zudem

das Vertragsmanagement und die Abwicklung der verbliebenen Verpflichtungen. Des Weiteren ist sie Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der von der **berlinovo GmbH** verwalteten Fonds und deren Immobilien.

Das restliche Gewährleistungsvolumen aus ehemaligen Bauträger-, Immobilienentwicklungs- bzw. Generalübernehmeraktivitäten wurde bis zum Zeitpunkt der Verschmelzung durch die BOB abgewickelt. Diese Tätigkeit wird nun von der IBG übernommen.

Die BAp ist seit vielen Jahren im Segment temporäres Wohnen im Stadtgebiet von Berlin tätig. Hier finden Projektmitarbeiter und zuziehende Fach- und Führungskräfte aus der Industrie, Handwerk, aber auch aus Ministerien und Verbänden auf dem aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt eine erste vorübergehende möblierte Wohnung. So bietet die BAp unter der Marke EasyLiving® an verschiedenen Standorten Wohnraum für Auszubildende an und bedient auf diese Weise die Nachfrage nach möblierten Apartments.

Darüber hinaus stellt die BAp an drei Standorten in Berlin rund 360 seniorengerechte Wohnungen bereit. Zudem bietet sie seit rund 20 Jahren regelmäßig Wohnraum für soziale Zwecke an. Hierzu gehört insbesondere die Vermietung an soziale Träger zur Unterbringung von Obdachlosen, Demenzzkranken und ehemaligen Suchtkranken.

1.4 RECHTSBEZIEHUNGEN ZUM LAND BERLIN

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

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

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

Die Finanzierung der Garantieverpflichtungen erfolgte über die Tochtergesellschaft IBG, der die Ausschüttungsansprüche aus den vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteilen zustehen. Sie war im Rahmen der Neuordnungsvereinbarung gegen Insolvenzzrisiken abgesichert. Diese Absicherung umfasste die Gewährleistung einer bestimmten Mindestliquidität sowie die Absicherung von Verpflichtungen aus Garantiezusagen gegenüber Fondsgesellschaften. Im Gegenzug war die IBG verpflichtet, im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten dafür Sorge zu tragen, dass eine Inanspruchnahme des Landes Berlin aus bestehenden Garantien für Kreditverhältnisse aus der Finanzierung der Fondsgesellschaften vermieden wird. Die **berlinovo GmbH** hatte die IBG hierbei zu unterstützen.

Die **berlinovo GmbH**, die IBG und die IBV haben mit Datum vom 17. Dezember 2019 mit dem Land Berlin einen „Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der **berlinovo-Gruppe** und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den **berlinovo-Konzern**“ abgeschlossen. Hierdurch werden zum Stichtag 1. Januar 2020 die Garantieverpflichtungen des Landes Berlin gegenüber dem **berlinovo-Konzern** endgültig beendet,

im Gegenzug legt das Land Berlin die bisher von ihr gehaltenen Treuhandanteile in den **berlinovo-Konzern** ein.

Die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung erfolgt in zwei Schritten: Zunächst tritt die **berlinovo GmbH** anstelle des Landes Berlin in dessen Neuordnungsvereinbarung-Rechtstellung ein und erhält zum Ausgleich die bisher vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteile. In einem zweiten Schritt werden dann die Regelungen der Neuordnungsvereinbarung im Verhältnis zwischen **berlinovo GmbH** und IBG aufgehoben. Insbesondere werden die Abtretungen der Ausschüttungsansprüche und die Insolvenzsicherungsinstrumente beendet bzw. aufgehoben. Die IBG wird für die restlichen verbleibenden Garantiebelastungen von der **berlinovo GmbH** freigestellt.

1.5 ZIELE UND STRATEGIE

Die **berlinovo GmbH** wird sich zukünftig verstärkt den Herausforderungen einer wachsenden Stadt stellen und ihr Immobilienengagement auf den Großraum Berlin fokussieren. Sie wird sukzessive ihr Portfolio gemäß den Anforderungen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes neu ausrichten und dabei auf Basis ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabenfelder in das Bestandsportfolio integrieren. Dabei sollen insbesondere die Synergien aus der langjährigen Tätigkeit als Asset- und Propertymanager in Verbindung mit dem großen Erfahrungsschatz als Apartmentdienstleister in Berlin genutzt werden. Das Neugeschäft wird in weiteren Marktsegmenten ausgebaut.

Ein Schwerpunkt zukünftiger Geschäftstätigkeit in Berlin wird es daher sein, kleine bezahlbare Wohneinheiten sowie altersgerechte Wohnformen in das Bestandsportfolio durch aktive Neubautätigkeit zu integrieren. Umgesetzt werden soll dies durch das sogenannte „Mut zu Mikro“-Konzept mit nutzungsorientierten Grundrissen, einer – auch dem aktuell günstigen Kapitalmarkt zu verdankende – optimierten Finanzierung, der modularen Bauweise sowie mit der Nachverdichtung in den eigenen Wohnungsbeständen.

600

Wohnplätze für Studierende in der Bewirtschaftung bei der BGG

360

seniorengerechte Wohnungen stellt die BAp in Berlin bereit

2 Wirtschaftsbericht

2.1 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

2.1.1 Vermietung

Durch ein aktives Asset- und Vermietungsmanagement durch die **berlinovo GmbH** sowie den Verkauf von Leerstandsobjekten konnte die **berlinovo**-Gruppe die immobilienwirtschaftlichen Ergebnisse auf hohem Niveau stabil halten.

Bei den Wohnimmobilien liegt die Leerstandsmietenquote mit 2,4% im Jahr 2019 fast unverändert auf dem Stand des Vorjahres. Der ausgewiesene Leerstand bewegt sich damit weiterhin stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve. Einem weitergehenden Leerstandsabbau standen insbesondere die Kapazitätsengpässe bei den Baufirmen entgegen, die in verlängerten Leerstandszeiten bei Wiedervermietung resultierten.

Im Apartmentsegment verzeichnet die Leerstandsmietenquote aufgrund größerer Sanierungsmaßnahmen einen leichten Anstieg. Gleichzeitig zeigt sich die anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner, Berliner auf Zeit und Geschäftsleute. Aber auch Pflege-, Bau- und Montagekräfte kommen in die Stadt und benötigen aufgrund ihrer beruflichen Mobilität darauf zugeschnittenen Wohnraum.

Bei den Gewerbeimmobilien (Segmente Büro, Handel und Spezial) wurden im Gesamtjahr 2019 insgesamt rund 121.000 m² Mietfläche mit rund 13,5 Mio. € Jahresnettokaltmiete vermietet, wobei hiervon anteilig rund 79% auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Mithin ist es gelungen, die Vermietungsstände in den gewerblichen Segmenten weiterhin auf einem hohen Niveau zu halten.

Erfolge sind ferner bei der Bindung von bonitätsstarken und zuverlässigen Bestandsmietern, wobei der Fokus auf Filialisten und auf marktführenden, überregionalen Betreibern liegt, erzielt worden.

2.1.2 Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm der **berlinovo**-Gruppe zielte auch 2019 auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Zu den größten Projekten gehörten Mietflächenausbauten und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 22 Rückkauffonds lagen im Jahr 2019 bei 27,50 €/m² (Vorjahr: 21,95 €/m²).

Im Rahmen eines umfangreichen Programms zur Bad- und Strangsanierung verschiedener Apartmenthäuser erfolgte die Instandsetzung der kompletten Stränge mit Schmutzwasser- und Regenwasseranlagen, der Trinkwasseranlagen sowie der Austausch der Keramik und Sanitärobjekte in sieben Objekten mit rund 1.900 Bädern. Mitte Dezember 2019 wurden diese Arbeiten baulich abgeschlossen.

**121.000 m² vermietete
Gewerbefläche
mit rd. 13,5 Mio. €
Jahresnettokaltmiete**

Weiterhin wurden in den Apartmentobjekten die Asbestsanierungen fortgeführt. Von insgesamt inzwischen rund 3.600 betroffenen Apartments mit asbesthaltigen Bodenbelägen bzw. asbesthaltigem Kleber wurden bisher rund 1.600 Apartments saniert und mit neuen Bodenbelägen ausgestattet.

Außerdem wurden die Wohnungs- und Apartmentbestände mit den gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern ausgerüstet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zahlreiche Maßnahmen zur Bewirtschaftungsoptimierung durchgeführt. Für die bis 2025 erforderliche Erneuerung der Energieausweise für das Gewerbeportfolio konnte durch eine zentrale Ausschreibung eine deutliche Kosteneinsparung gegenüber der letzten Erstellung erzielt werden. Für das Berlin- und Brandenburgportfolio wurden 80% der Bewirtschaftungsflächen neu vermessen, sodass bei zukünftigen Ausschreibungen infrastruktureller Dienstleistungen präzise Flächen und Maße berücksichtigt werden. Die Pilotphase zur Ausrüstung einiger Apartments mit intelligenter Gebäudeleittechnik wurde erfolgreich abgeschlossen und die Vorbereitungen für ein flächendeckendes Roll-out aufgenommen. Zur Optimierung der Steuerung und Überwachung infrastruktureller Dienstleistungen wurde die Einführung einer Qualitätsmanagement-Software vorbereitet. Außerdem wurde durch die Berliner Stadtwerke auf den Dächern von rund 100 Häusern in Berlin-Kaulsdorf die größte Mietersolarstromanlage Deutschlands mit einer Gesamtleistung von bis zu 2,7 Megawatt errichtet.

2.1.3 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Auch im Jahr 2019 zeigten sich die Immobilieninvestmentmärkte sehr robust. Neben dem anhaltend hohen Kapitalfluss in Immobilien entwickelten sich auch die Vermietungsmärkte sehr positiv. So war das zurückliegende Jahr von großen Nachfrageüberhängen nach Flächen sowohl im gewerblichen Sektor als auch im Bereich der Wohnimmobilien gekennzeichnet. Die anhaltend positive Entwicklung an den Immobilieninvestment- und Vermietungsmärkten in Verbindung mit der kontinuierlichen Umsetzung der Immobilienstrategie führten auch im Jahr 2019 zu einem Wertzuwachs des Immobilienportfolios der 22 Rückkauffonds. So erhöhte sich der Verkehrswert des gesamten Bestandes der 22 Fonds zum 31. Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahr um 6,7% auf 3.033,4 Mio. €.

Die weiterhin positive Bevölkerungsentwicklung in Berlin und die damit verbundene unterbrochen hohe Nachfrage nach Mietwohnungen/Apartments ist ursächlich für den unverändert angespannten Wohnungsmarkt. Die Neubauproduktion im Wohnsegment konnte auch im Jahr 2019 nicht mit der hohen Nachfrage schritthalten. Daneben hat sich die Stellung Berlins als eine der deutschen Investmenthochburgen weiter stabilisiert.

Von dieser Entwicklung profitiert auch der Immobilienbestand der **berlinovo**-Gruppe, gekennzeichnet durch kontinuierlich steigende Immobilienwerte und hohe Auslastungsquoten im Bereich der Vollvermietung. An dieser positiven Entwicklung hat aktuell auch die Verunsicherung durch die politischen Rahmenbedingungen nichts geändert.

Von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Berlin konnte im gewerblichen Sektor im Jahr 2019 insbesondere der Büroimmobilienmarkt stark profitieren. Die hohe Marktdynamik sowie steigende Angebotsmieten in Verbindung mit anhaltend positiver Nachfrageprognose führte zu einem überproportionalen Anstieg der Immobilienwerte. Von dieser positiven Entwicklung konnte auch das von der **berlinovo GmbH** geschäftsbesorgend betreute Bestandsportfolio profitieren.

2.1.4 Veräußerung von Objekten

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 47 inländische Objekte an die neuen Eigentümer übergeben. Für diese wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 125,8 Mio. € realisiert. Für sieben dieser Objektverkäufe erfolgte 2019 sowohl die Beurkundung als auch der Nutzen-Lasten-Wechsel.

Außerdem wurden 31 inländische Objekte bis Ende 2019 mit Verkaufspreisen von insgesamt 108,8 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 31. Dezember 2019 eingetreten.

6,7%

Steigerung des Verkehrswerts des Bestands ggü. dem Vorjahr

2,4%

Leerstandsmietenquote

2.1.5 Refinanzierung des Portfolios

Im ersten Quartal 2019 hat die **berlinovo GmbH** als Dienstleister der Fonds die Refinanzierung des ursprünglich kreditgarantierten Darlehensportfolios umgesetzt. Hierbei wurde eine marktgerechte Finanzierung ermöglicht, die das derzeitige niedrige Zinsniveau langfristig bis zu einer Laufzeit von 20 Jahren sichert. Die Parameter der Refinanzierung hinsichtlich Laufzeit und Zinsbindung, verbunden mit einer marktgerechten Zins- und Tilgungsgestaltung, setzen für die nächsten Jahre wesentliche monetäre Ressourcen für die Immobilienfonds frei. Darüber hinaus konnten durch die Reduzierung der Anzahl der Darlehen und Kreditgeber eine Vereinfachung des administrativen Aufwandes erzielt werden. Weiterhin profitiert der Mehrheitsgesellschafter vom Wegfall der Kreditgarantie und erlangt eine Verbreiterung seiner strategischen Handlungsoptionen.

2.1.6 Neugeschäft

Die Nachfrage nach studentischem Wohnraum ist ungebrochen hoch.

Nachdem im Dezember 2019 das Projekt in der Friedenhorster Straße mit 101 Apartments fertiggestellt worden ist, umfasst das Immobilienportfolio der BGG für Studierenden-Apartments per 31. Dezember 2019 rd. 600 Wohneinheiten.

Zudem erfolgte zum Ende des Jahres der Spatenstich für das Wohngebäude für Studierende an der Prenzlauer Promenade. Auf einer Gesamtfläche von 15.800 m² werden hier weitere rd. 450 Apartments für Studierende errichtet.

Durch den **berlinovo**-Konzern sollen mittelfristig rd. 3.800 Wohnplätze für Studierende konzipiert, geschaffen und verwaltet werden.

2.2 NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

2.2.1 Erfüllung der Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin

Zum Geschäftsjahresende 2019 bestanden noch Garantieverpflichtungen aus Generalmiete bzw. Mietgarantie gegenüber 14 Fonds. Durch die

erfolgreiche Veräußerung garantiebehafteter Immobilien konnten im Geschäftsjahr weitere Garantieverträge durch den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen zwischen der IBG und den Fonds beendet werden.

Das Land Berlin strebt im Rahmen von sogenannten Rückkaufprogrammen („FAE-Programme“) weiterhin den Erwerb der restlichen Anteile an den verbliebenen 22 Rückkauffonds an. Mit der Abwicklung dieser Programme ist die **berlinovo GmbH** beauftragt. Die Abwicklung ist für die Gesellschaft grundsätzlich ergebnisneutral, da die anfallenden Kosten jeweils erstattet werden. Im Jahr 2019 verfügt das Land über durchschnittlich 99,6% der Fondsanteile.

Die **berlinovo GmbH**, die IBG und die IBV haben am 17. Dezember 2019 mit dem Land Berlin einen „Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der **berlinovo**-Gruppe und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den **berlinovo**-Konzern“ abgeschlossen. Hierdurch werden zum Stichtag 1. Januar 2020 die Garantieverpflichtungen des Landes Berlin gegenüber dem **berlinovo**-Konzern endgültig beendet, im Gegenzug legt das Land Berlin die bisher von ihr gehaltenen Treuhandanteile in den **berlinovo**-Konzern ein.

2.2.2 Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2019 beschäftigt der **berlinovo**-Konzern 341 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo GmbH** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Die Geschäftsführung wird sowohl bei der **berlinovo GmbH** wie auch bei der BGG

paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Die Geschäftsführung der BAp wird von der Geschäftsführerin der **berlinovo GmbH** ausgeübt. Fünf weibliche und sieben männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene, die Bereichsleitung, was einer Frauenquote von 42% entspricht. Auf der Ebene der Stabsstellenleitung sind jeweils zwei weibliche und zwei männliche Führungskräfte vertreten. Die Abteilungsleitung (einschließlich des Assetmanagements) wird von vier Frauen und sieben Männern verantwortet, was einer Frauenquote von 36% entspricht. Und die Ebene der Teamleitung, zu welcher auch das Propertymanagement gehört, ist mit 13 Frauen und elf Männern besetzt. Dies entspricht einer Frauenquote von 54%. Insgesamt liegt der Frauenanteil bei den Führungskräften somit bei 47% (bezogen auf die Ebenen Geschäftsführung, Bereichs-, Stabsstellen-, Abteilungs- und Teamleitung insgesamt). Insgesamt beschäftigt der **berlinovo**-Konzern am Jahresende 214 Frauen, was einer Frauenquote von 61% entspricht.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung noch stärker zu fördern und zu ermutigen sowie einen besonderen Schwerpunkt auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu legen. Der Frauenförderplan legt die Zielvorgaben für die nächsten Jahre fest und beschreibt die geplanten Maßnahmen.

Auch in der Ausbildung ist die **berlinovo GmbH** aktiv. Zum 31. Dezember 2019 stellt sie zehn Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts sowie Bachelor of Engineering zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für kompetente, gut ausgebildete und sich weiter entwickelnde Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Entwicklungs- und Förderprogramme. Zur Verbesserung der in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich etablierten Entwicklungs- und Förderprogramme hat die **berlinovo GmbH** einen Bildungskatalog aufgesetzt, der regelmäßig und wiederkehrend entsprechend den Bedürfnissen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasst wird.

Darüber hinaus fördert die **berlinovo GmbH** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm „aktinovo“. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden vielfältige Maßnahmen angeboten, um ihre Gesundheit, Leistungsfähigkeit sowie ihre Arbeitszufriedenheit nachhaltig zu fördern. aktinovo bietet dabei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Möglichkeit, sich mit den Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung auseinanderzusetzen.

Die Entwicklung des Unternehmens hin zu einem Bestandhalter, die mit weiteren Immobilienverkäufen verbunden ist, hat eine Umstrukturierung und Neuausrichtung zur Konsequenz. Diese befindet sich mit den zuständigen Gremien in Abstimmung. Bereits im Jahr 2018 wurde ein Altersteilzeitprogramm aufgelegt, um für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Unternehmenszugehörigkeit einen sozialverträglichen und respektvollen Übergang in den Ruhestand zu gestalten.

Ein Interessenausgleich, in dem die Änderungen der Organisationsstruktur sowie damit verbundene personelle Maßnahmen geregelt sind, wurde am 12. Dezember 2019 zwischen den Betriebsparteien abgeschlossen. Gleichzeitig wurden Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme verstärkt, um im Rahmen der Veränderung von Funktionen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf neue Aufgaben vorzubereiten. Im Jahr 2019 haben im **berlinovo**-Konzern rd. 150 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 280 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Zusätzlich wurden 17 Trainingsveranstaltungen für ganze Teams oder Bereiche inhouse angeboten, die für einen großen bzw. breiten Teilnehmerkreis instruktiv waren. Insgesamt wurden 237 T€ in die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert.

61%

Frauenquote, kontinuierliche Nachwuchs-, Entwicklungs- und Gesundheitsförderung

rd. 3.800 Wohnplätze für Studierende als mittelfristige Zielsetzung

2.3 ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der **berlinovo**-Gruppe stellt sich wie folgt dar:

berlinovo-Gruppe	2019	2018	Veränderung	
			absolut	relativ (in %)
in TC				
Gesamtleistung	292.691	305.956	-13.265	-4,3
sonstige betriebliche Erträge	39.390	49.108	-9.718	-19,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-144.337	-136.328	-8.009	5,9
Personalaufwand	-26.565	-23.345	-3.220	13,8
übrige Aufwendungen	-49.051	-74.126	25.075	-33,8
BETRIEBSERGEBNIS	112.128	121.265	-9.137	-7,5
Ergebnis Neubewertung von Anlageimmobilien	203.928	179.549	24.379	13,6
Finanzergebnis	-35.225	-31.569	-3.656	11,6
Steuern (Aufwandssaldo)	-521	-1.086	565	-52,0
JAHRESERGEBNIS	280.310	268.159	12.151	4,5

Das **Jahresergebnis** von +280,3 Mio. € (Vorjahr: +268,2 Mio. €) ist maßgeblich vom Ergebnis der Immobilienbewertung (+203,9 Mio. €; Vorjahr: +179,5 Mio. €) geprägt.

Die geringfügige Verschlechterung des Finanzergebnisses um 3,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den um 2,0 Mio. € gesunkenen Zinsaufwendungen, die vorwiegend Darlehenszinsen betreffen.

Die **Gesamtleistung** der **berlinovo**-Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Gruppe	2019	2018	Veränderung	
			absolut	relativ (in %)
in TC				
Mieterlöse	233.432	249.373	-15.941	-6,4
Erlöse aus Mietnebenkosten	41.209	46.498	-5.289	-11,4
Förderzuschüsse	3.115	3.303	-188	-5,7
sonstige Mieterlöse	5.554	4.209	1.345	32,0
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	283.310	303.383	-20.073	-6,6
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	2.360	2.352	8	0,3
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.676	2.711	965	35,6
SUMME UMSATZERLÖSE	289.346	308.446	-19.100	-6,2
BESTANDSVERÄNDERUNGEN	2.887	-2.550	5.437	
ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN	458	60	398	n.a.
GESAMTLEISTUNG	292.691	305.956	-13.265	-4,3

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen

setzen sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Gruppe	2019	2018	Veränderung	
			absolut	relativ (in %)
in TC				
Betriebskosten	66.028	66.736	-708	-1,1%
Instandhaltung	68.051	59.615	8.436	14,2%
sonstige Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.764	6.040	-276	-4,6%
AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	139.843	132.391	7.452	5,6%
sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.494	3.937	557	14,1%
SUMME AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN	144.337	136.328	8.009	5,9%

2.3.2 Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenslage der **berlinovo**-Gruppe zeigt folgendes Bild:

berlinovo-Gruppe	2019	2018	Veränderung	
			absolut	relativ (in %)
in TC				
AKTIVA				
langfristiges Vermögen				
Anlageimmobilien	3.033.422	2.952.182	81.240	2,8
übriges Anlagevermögen	99.678	88.431	11.247	12,7
	3.133.100	3.040.613	92.487	3,0
kurzfristiges Vermögen				
flüssige Mittel	685.602	441.336	244.266	55,3
übrige Aktiva	108.418	111.017	-2.599	-2,3
	794.020	552.353	241.667	43,8
	3.927.120	3.592.966	334.154	9,3
PASSIVA				
Eigenkapital einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	2.547.855	2.271.166	276.689	12,2
Fremdkapital				
Rückstellungen	76.049	87.146	-11.097	-12,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.201.580	1.146.166	55.414	4,8
Übrige Passiva	101.636	88.488	13.148	14,9
	1.379.265	1.321.800	57.465	4,3
	3.927.120	3.592.966	334.154	9,3

Der Anstieg der **Bilanzsumme** gegenüber dem Vorjahresstichtag (+334,2 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der flüssigen Mittel sowie des Eigenkapitals und ist unter anderem auf die Umschuldung der Immobilienfonds zurückzuführen.

Das **langfristige Vermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 92,5 Mio. € erhöht und betrifft im Wesentlichen den Anstieg der Anlageimmobilien.

Der Anstieg des **kurzfristigen Vermögens** um 241,7 Mio. € betrifft im Wesentlichen die Zunahme der flüssigen Mittel.

Das **Eigenkapital** der Gruppe (einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung) ist vor allem aufgrund des Gruppenjahresüberschusses um 276,7 Mio. € angestiegen.

Der stichtagsbedingte Anstieg des **Fremdkapitals** um 57,5 Mio. € betrifft hauptsächlich den Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (+55,4 Mio. €).

Das Verhältnis der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu den Zeitwerten der Anlageimmobilien (Loan to Value) hat sich per 31. Dezember 2019 leicht auf 40 % (Vorjahresstichtag: 39 %) verschlechtert.

Die Anlageimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Gruppe	2019	2018	Veränderung	
			absolut	relativ (in %)
in T€				
Stand 01.01.	2.952.182	3.010.248	-58.066	-1,9
Zugänge	810	1.018	-208	-20,4
Abgänge (zu Restbuchwerten)	-124.212	-239.534	115.322	-48,1
Neubewertung der Anlageimmobilien	189.128	179.549	9.579	5,3
Umgliederungen	14.800	0	14.800	
Effekte aus der Währungsumrechnung	714	901	-187	-20,8
STAND 31.12.	3.033.422	2.952.182	81.240	2,8

3 Weitere Angaben

3.1 ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Hamburg.

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellvertretende Vorsitzende
- Herr Dr. Jochen Lang, Beamter des Landes Berlin, Berlin (seit 13. August 2019)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin (bis 31. März 2019)
- Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse, Berlin (seit 28. November 2019).

3.2 BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Den Geschäftsführern und einem ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 1.421 T€ (Vorjahr: 593 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Herr Alf Aleithe:

	2019
in €	
Grundvergütung	195.000,00
Variable Vergütung	33.456,00
Sachbezug Altersvorsorge	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	6.833,04
	262.289,04

- Frau Silke Andresen-Kienz:

	2019
in €	
Grundvergütung	180.000,00
Variable Vergütung	54.550,00
Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	12.000,00
	273.550,00

Herr Roland J. Stauber war bis zum 31. Dezember 2018 zum Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich bestellt. Sein Dienstvertrag endete zum 31. August 2019. Die Bezüge teilen sich wie folgt auf:

- Herr Roland J. Stauber:

	2019
in €	
Grundvergütung	173.333,36
Variable Vergütung	123.036,67
Sonderzahlung	553.800,00
Sachbezug Dienstwagen	5.048,00
	885.218,03

3 Weitere Angaben

3.3 AUFWANDSENTSCHÄDIGUNGEN AN AUFSICHTSRAT

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 48 T€ (Vorjahr: 51 T€) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

- Herr Dr. Matthias Kollatz:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	10.900,00
Erstattung Reisekosten	396,64

- Frau Erika Jaeger:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	9.758,00

- Herr Dr. Jochen Lang:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	2.496,19

- Herr Dr. Uwe Lissau:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00
Erstattung Reisekosten	1.883,74

- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	1.626,00

- Herr Sebastian Scheel:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00

- Frau Sabine Usinger:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.735,00

- Frau Agnes Maria Wildner:

	2019
in €	
Aufwandsentschädigung	594,09

3.4 GLEICHER LOHN FÜR GLEICHE ARBEIT

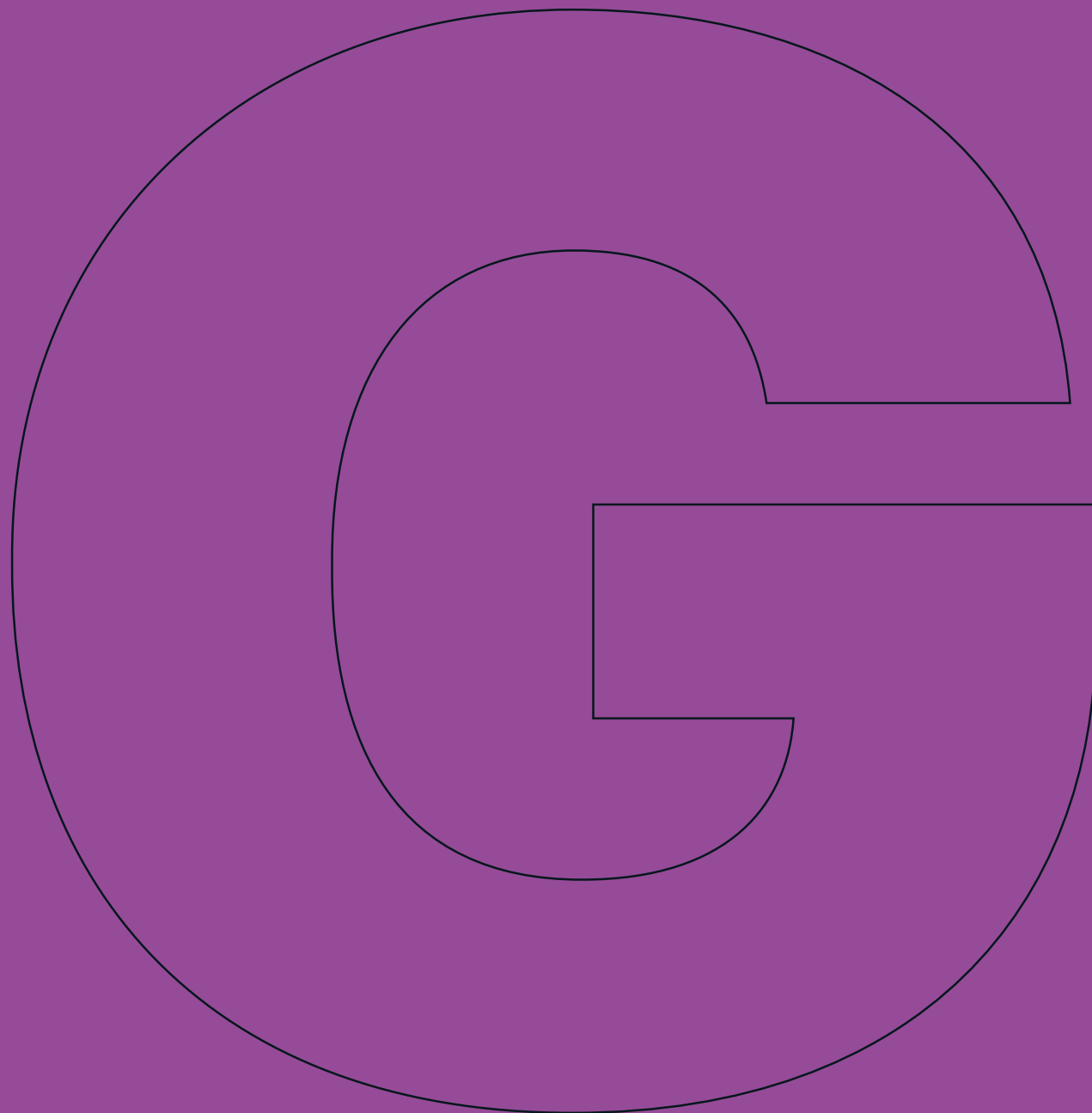
3.4.1 Anteil von Frauen und Männern in den Gehaltsgruppen

Gehaltsgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher Stundenlohn*
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
1	2	50	2	50	0	0	97,10
2	6	40	9	60	0	0	60,84
3	6	37,5	10	62,5	0	0	42,31
4	14	53,8	12	46,2	0	0	33,71
5	55	44,7	68	55,3	0	0	28,03
6	99	78,0	28	22,0	0	0	18,59
7	22	100	0	0	0	0	21,32
8	1	50	1	50	0	0	33,76

*arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Gehaltsgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

3.4.2 Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	2	50	2	50	0	0
2 (BL)	6	40	9	60	0	0
3 (StbSL, AL)	6	37,5	10	62,5	0	0
4 (TL)	14	53,8	12	46,2	0	0



Gruppenabschluss

- 68** Gruppenbilanz
- 70** Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe
- 71** Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss



Gruppenbilanz

zum 31.12.2019

Aktiva	31.12.2019	31.12.2018
<i>in €</i>		
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	702.638,50	302.618,00
II. Sachanlagen		
1. Anlageimmobilien	3.033.422.021,00	2.952.182.142,00
2. übrige Grundstücke und Bauten	77.133.284,68	62.383.529,54
3. technische Anlagen und Maschinen	172.462,00	147.770,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.923.110,00	5.325.686,00
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	15.706.787,20	5.463.141,85
	3.131.357.664,88	3.025.502.269,39
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.028.703,60	1.004.068,49
2. Beteiligungen	10.483,87	3.502.538,38
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.301.927,81
	1.039.187,47	14.808.534,68
	3.133.099.490,85	3.040.613.422,07
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. unfertige Leistungen	45.863.406,09	42.814.893,85
2. andere Vorräte	11.382,09	15.738,66
	45.874.788,18	42.830.632,51
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.638.622,13	9.334.780,97
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.538,61	5.625,61
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,29	672.038,48
4. sonstige Vermögensgegenstände	50.596.085,66	50.881.734,85
	57.240.247,69	60.894.179,91
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	685.601.889,08	441.335.701,58
	788.716.924,95	545.060.514,00
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.303.235,36	7.288.719,69
D. AKTIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER VERMÖGENSVERRECHNUNG	0,00	3.757,13
	3.927.119.651,16	3.592.966.412,89

Passiva	31.12.2019	31.12.2018
<i>in €</i>		
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	134.922.911,16	134.740.044,63
III. Gewinnrücklagen	11.378.649,93	11.378.649,93
IV. Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung	14.602.186,82	13.781.288,18
V. Gewinnvortrag	1.707.739.067,51	1.442.740.904,04
VI. Konzerngewinn	278.559.552,15	264.998.163,47
VII. nicht beherrschende Anteile	10.511.655,20	13.386.498,31
	2.157.764.022,77	1.881.075.548,56
B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG	390.090.732,18	390.090.732,18
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.112.553,00	2.841.176,00
2. Steuerrückstellungen	545.997,00	306.103,54
3. sonstige Rückstellungen	72.390.290,46	83.999.214,42
	76.048.840,46	87.146.493,96
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.201.580.325,87	1.146.165.774,22
2. erhaltene Anzahlungen	46.916.551,10	47.702.037,47
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.134.376,75	6.718.533,26
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.555.696,95	12.081.632,12
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.232,34	14.916,41
6. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 2.083.270,51 € (31.12.2018: 3.488.882,35 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (31.12.2018: 40,00 €)	34.854.054,18	14.089.463,23
	1.297.058.237,19	1.226.772.356,71
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	6.157.818,56	7.881.281,48
	3.927.119.651,16	3.592.966.412,89

Gewinn- und Verlustrechnung der Gruppe

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019	2018
in €		
1. Umsatzerlöse	289.346.073,44	308.445.765,10
2. Erhöhung (+) / Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	2.886.546,50	-2.549.981,40
3. andere aktivierte Eigenleistungen	457.910,00	60.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge	39.390.398,03	49.107.560,11
5. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-144.337.499,14	-136.327.553,57
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-22.279.773,42	-19.489.998,33
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 552.031,95 € (Vorjahr: 427.624,19 €)	-4.284.807,81	-3.855.213,28
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-8.791.919,90	-2.880.666,20
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.258.943,16	-71.244.797,28
9. Ergebnis aus der Neubewertung von Anlageimmobilien	203.927.883,29	179.549.156,67
10. Erträge aus Beteiligungen	5.510,23	0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	92.216,91	260.001,15
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	234.361,16	1.691.957,55
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 25.232,84 € (Vorjahr: 38.503,95 €) davon aus Abzinsungen: 673.418,89 € (Vorjahr: 1.569.353,90 €)	-35.556.804,01	-33.521.203,93
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwandssaldo; Vorjahr: Ertragssaldo)	-508.482,79	-1.074.575,44
15. ERGEBNIS NACH STEUERN	280.322.669,33	268.170.451,15
16. sonstige Steuern	-12.825,63	-11.212,74
17. KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	280.309.843,70	268.159.238,41
18. auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn (+) bzw. Verlust (-)	1.750.291,55	3.161.074,94
19. KONZERNGEWINN	278.559.552,15	264.998.163,47

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

(vormals: Pro-forma-Konzernabschluss) zum 31. Dezember 2019

1. ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo GmbH**) managt ein Immobilienportfolio für mehrere geschlossene Immobilienfonds, deren Anteile im Mehrheitsbesitz des Landes Berlin stehen. An diesen sogenannten Rückkauffonds hält das Land Berlin am Abschlussstichtag durchschnittlich 99,6% der Anteile.

In den Konzernabschluss („Legal-Konzern“) zum 31. Dezember 2019 der **berlinovo GmbH** werden fünf (31. Dezember 2018: sechs) Gesellschaften einbezogen, die zum Teil eigene Anteile an den Rückkauffonds halten.

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

Objektgesellschaften). Wirtschaftlich betrachtet werden damit **berlinovo** als Immobiliendienstleisterin und die von ihr betreuten bestandshaltenden Immobilienfonds einschließlich deren Objektgesellschaften in einem Gruppenabschluss – für einen speziellen Zweck – zusammengefasst.

Die im Rahmen des Rückerwerbs von Fondsbeteiligungen treuhänderisch durch die **berlinovo GmbH**, die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG) sowie die Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV) gehaltenen Anteile sind aus handels- und steuerbilanzieller Sicht allein dem Land Berlin als wirtschaftlichem Eigentümer zuzurechnen. Aus diesem Grunde werden sie in den Einzelabschlüssen der **berlinovo GmbH**, der IBG sowie der IBV

jeweils als Treuhandvermögen unter der Bilanz ausgewiesen. In den nach handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten **berlinovo**-Konzernabschluss werden die treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile dagegen nicht einbezogen.

Dem Gruppenabschluss liegen die handelsrechtlichen Abschlüsse der konsolidierten Einheiten zugrunde. Abweichungen von den handelsrechtlichen Vorschriften zur Erstellung eines Konzernabschlusses betreffen im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Abgrenzung des Konsolidierungskreises
- Bewertung von Anlageimmobilien (zu Zeitwerten)
- Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung
- latente Steuern.

2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

2.1 Konsolidierungskreis

In den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss werden zum 31. Dezember 2019 neben den fünf (31. Dezember 2018: sechs) Gesellschaften des **berlinovo**-Konzerns auch 61 (31. Dezember 2018: 62) Fonds-/Objektgesellschaften einbezogen. Die in den Gruppenabschluss einbeziehenden Unternehmen sind in der Anlage aufgeführt.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises wurden die Wahlrechte analog des § 296 HGB genutzt und bei sieben (31. Dezember 2018: sechs) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis aufgrund untergeordneter Bedeutung (analog § 296 Abs. 2 HGB), Weiterveräußerungsabsicht (analog § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB) oder Insolvenz/Liquidation (analog § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB) verzichtet.

Die Beteiligungen mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% werden nicht als assoziierte Unternehmen klassifiziert, da auf diese kein maßgeblicher Einfluss analog § 311 Abs. 1 HGB ausgeübt wird bzw. Liquidationsabsicht besteht.

Komplementärgesellschaften werden aufgrund fehlender Beteiligungsverhältnisse bzw. wegen Unwesentlichkeit nicht in den Konsolidierungskreis für den Gruppenabschluss einbezogen.

Die Bewertung der nicht konsolidierten Beteiligungen erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten.

2.2 Grundlagen der Konsolidierung und Konsolidierungsstichtag

Dem Gruppenabschluss liegt grundsätzlich die Einheitstheorie analog § 297 Abs. 3 Satz 1 HGB zugrunde. Grundlage der Konsolidierung sind die nach einheitlichen Grundsätzen aufgestellten Abschlüsse der einbezogenen Gesellschaften.

Die Abschlüsse aller in die Konsolidierung einbezogenen Gesellschaften sind auf den 31. Dezember 2019 aufgestellt.

2.3 Kapitalkonsolidierung

2.3.1 **berlinovo**-Konzern

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

Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem

Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV; mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen) und der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i.L. (mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen) entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der Berlinovo Apartment GmbH wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

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

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

2.3.2 Fonds-/Objektgesellschaften

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt für die Fonds-/Objektgesellschaften nach der Neubewertungsmethode. Stichtag für die Erstkonsolidierung ist der 31. Dezember 2009.

Das neubewertete Eigenkapital der Fonds-/Objektgesellschaften hat sich zum Erstkonsolidierungsstichtag von den Einzelabschlüssen vor allem hinsichtlich der Bewertung der Grundstücke und Gebäude einschließlich der Barwerte zukünftiger Förderzuschüsse aus dem sozialen Wohnungsbau unterschieden.

Die Anlageimmobilien der einbezogenen Fonds-/Objektgesellschaften wurden per 31. Dezember 2008 zu Zeitwerten bewertet und auf den Erstkonsolidierungsstichtag 31. Dezember 2009 fortgeschrieben.

Die von der **berlinovo GmbH**, der IBV sowie der IBG treuhänderisch gehaltenen Fondsanteile werden der Gruppe zugerechnet, obwohl das wirtschaftliche Eigentum beim Land Berlin liegt. Im Rahmen der Gruppe werden für diese Anteile Anschaffungskosten von jeweils 0,00 € angesetzt.

Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Erstkonsolidierungsstichtag verrechnet.

Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwerte aktiviert und im Zugangszeitpunkt vollständig abgeschrieben, da ihnen kein Goodwill beizumessen war. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert.

Direkte und indirekte Anteile konzernfremder Dritter am Eigenkapital der konsolidierten Gesellschaften sind als „nicht beherrschende Anteile“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Unternehmen werden im Gruppenabschluss als reine Eigenkapitaltransaktion (Transaktion zwischen Konzerngesellschaftern) abgebildet. Differenzen aus den Anschaffungskosten der Beteiligung und dem aus Konzernsicht erworbenen anteiligen Ausgleichsposten

für Minderheiten werden erfolgsneutral in der Konzernkapitalrücklage verrechnet. Ein aktiver Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem darauf entfallenden anteiligen Eigenkapital im Zeitpunkt des Hinzuerwerbs wird mit der Kapitalrücklage verrechnet. Ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem darauf entfallenden anteiligen Eigenkapital im Zeitpunkt des Hinzuerwerbs wird der Kapitalrücklage hinzuaddiert.

2.4 Schuldenkonsolidierung

Ausleihungen und andere Forderungen, Rechnungsabgrenzungsposten, Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten zwischen den in den Gruppenabschluss einbezogenen Gesellschaften werden verrechnet.

Die von konsolidierten Konzernunternehmen eingeforderten ausstehenden Einlagen werden im Rahmen der Schuldenkonsolidierung mit den korrespondierenden Verbindlichkeiten des Mutterunternehmens verrechnet. Nicht eingeforderte ausstehende (konzerninterne) Einlagen führen grundsätzlich zu einer Kürzung des konsolidierungspflichtigen Eigenkapitals und sind damit im Rahmen der Kapitalkonsolidierung aufzurechnen. Da bei den Fondsgesellschaften in der Regel auch bei nicht eingeforderten ausstehenden Einlagen (beteiligungsbuchwerterhöhende) Verbindlichkeiten bilanziert werden, sind diese ebenfalls im Rahmen der Schuldenkonsolidierung zu eliminieren.

Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt, wenn diese im laufenden Geschäftsjahr erfolgswirksam waren. In Vorjahren entstandene Aufrechnungsdifferenzen und in Vorjahren erfolgswirksam erfasste Veränderungen dieser Differenzen werden erfolgsneutral verrechnet.

Die sogenannten „echten“ Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung betreffen zum

31. Dezember 2019 im Wesentlichen die folgenden Sachverhalte:

- Aus der unterschiedlichen Verfahrensweise bei der Bilanzierung der Gebühren für die Übernahme der Mietgarantie durch die IBG resultieren Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung in Höhe von 11,8 Mio. € (31. Dezember 2018: 16,6 Mio. €): Während bei den Fonds eine aktive Abgrenzung über die Laufzeit der Garantieverträge vorgenommen wird, erfolgte bei der IBG in den 1990er Jahren eine sofortige ergebniswirksame Vereinnahmung.
- Bei den Unternehmen des **berlinovo**-Konzerns werden zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen in Höhe von 14,4 Mio. € (31. Dezember 2018: 47,5 Mio. €) bilanziert, die aufgrund der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) gebildet wurden. Diese Rückstellungen berücksichtigen teilweise Verpflichtungen gegenüber den in den Gruppenabschluss einbezogenen Fondsgesellschaften. Die nachträgliche Zuordnung der Positionen der TSBP zu den jeweiligen Anspruchsberechtigten wurde auf Basis einer Plausibilisierung vom 6. April 2009 durch einen externen Gutachter bestätigt. Der auf die Fondsgesellschaften entfallende Anteil wird durch Fortschreibung dieser Aufteilung ermittelt und im Rahmen der Schuldenkonsolidierung aufgerechnet. Zum 31. Dezember 2019 wurden die TSBP-Rückstellungen in Höhe von 2,0 Mio. € (31. Dezember 2018: 30,2 Mio. €) konsolidiert.

Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

2.5 Aufwands- und Ertragseliminierung

Gruppeninterne Aufwendungen und Erträge werden verrechnet.

Der Differenzbetrag aus der Eliminierung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (Aufwandsüberhang 2019: 1,3 Mio. €; Aufwandsüberhang 2018: 0,8 Mio. €) ist als Bestandteil der Bewertung der Endmietforderungen zu interpretieren. Der Ausweis erfolgt unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen (vgl. Abschnitt 3.2).

2.6 Zwischenergebniseliminierung

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

2.7 Ausschüttungseliminierung

Die innerhalb des Konsolidierungskreises mit einer Phasenverschiebung übernommenen Beteiligungserträge sowie Substanz Ausschüttungen werden beim empfangenen Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrages – in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

2.8 Fremdwährungsumrechnung

Die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen in Fremdwährung erfolgt analog § 308a HGB nach der modifizierten Stichtagskursmethode, das heißt, die Bilanzen werden zum Devisenkassamittelkurs am Bilanzstichtag (Ausnahme: Eigenkapital zu historischen Kursen) und die Gewinn- und Verlustrechnung zum Jahresdurchschnittskurs umgerechnet. Sich daraus ergebende Differenzen werden erfolgsneutral in den Posten „Eigenkapitaldifferenz aus Währungsumrechnung“ eingestellt, der als Teil des Eigenkapitals nach den Rücklagen ausgewiesen wird.

2.9 Latente Steuern

Latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) sowie aufgrund von Anpassungen an konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (§ 274 i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB) werden nicht ermittelt.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1 Allgemeine Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten.

Der Gruppenabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt. Die sich weltweit ausbreitenden Infektionen mit dem sogenannten Corona-Virus sowie die eingeleiteten Maßnahmen zur Eindämmung der Folgen beeinträchtigen zunehmend das öffentliche Leben und die Wirtschaft in Deutschland, Europa und zahlreichen anderen Ländern. Aktuell zeichnet sich immer mehr ab, dass die Corona-Pandemie zumindest temporär die deutsche Wirtschaft deutlich negativ beeinflussen wird. In welchem Ausmaß diese negative Entwicklung über das Jahr 2020 hinaus anhalten wird, ist derzeit nicht vorhersehbar.

¹ Die Garantiemiete entspricht der im Fondsprospekt ausgewiesenen Miete. Die IBG bilanziert die gegenüber den Fonds zu konsolidierenden Aufwendungen aus Mietgarantie in Höhe der sogenannten Plan-Soll-Differenz (= nicht erlöste prospektierte Mieten) zuzüglich der Soll-Ist-Differenz (= noch nicht gezahlte Endmieten). Die Plan-Soll-Differenzen werden ertragswirksam von den Fonds vereinnahmt und mit den korrespondierenden Aufwendungen der IBG verrechnet. Dagegen werden bei den Fonds die Soll-Ist-Differenzen nur bilanziell abgebildet und stattdessen Mieterlöse aus Endmietverhältnissen gezeigt. Die sich aus der im Geschäftsjahr 2012 abgeschlossenen Neuordnungsvereinbarung ergebenden Ausgleichsansprüche werden im Gruppenabschluss nicht gezeigt (vgl. Abschnitt 3.2). Gleichzeitig sind Ansprüche der IBG (bis 2015: LPFV) auf – im Rahmen der Mietgarantie abgetretene – Forderungen gegen Endmieter zu aktivieren. Deshalb sind die sogenannten Kompensationskonten (= im Rahmen der Mietgarantie geltend gemachte Soll-Ist-Differenz) im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils (2,2 Mio. €; 31. Dezember 2018: 3,5 Mio. €) – aufzulösen. Im Ergebnis werden die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Endmietforderungen wieder bilanziert. Die Konsolidierungsdifferenz aus Mietgarantieforderungen und -erträgen ist als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren.

Da die weltweite Ausbreitung der Infektionen und die daraus folgenden wirtschaftlichen Auswirkungen erst nach dem Geschäftsjahr 2019 aufgetreten sind, handelt es sich um ein wertbegründendes Ereignis im Jahr 2020. Die bilanziellen Konsequenzen sind dementsprechend noch nicht im Abschluss zum 31. Dezember 2019 zu berücksichtigen.

Für das Vermietungsgeschäft und die Liquidität der **berlinovo GmbH** mbH und der Gruppe bestehen überwiegend Risiken aus Objekten mit Mietern aus dem Hotellerie- und Freizeitbereich, mit gastronomischer Nutzung und Einzelhandel aus dem Non-Food-Bereich. Im Rahmen eines „Stress-Tests“ hat die Geschäftsführung die Auswirkungen von Mietausfällen auf die Liquidität und die Folgen im Hinblick auf den Fortbestand des Unternehmens und der Gruppe analysiert. Für den betrachteten Zeitraum bis zum Jahresende 2020 werden Mietstundungen bzw. Mietausfälle zu keinen Liquiditätsengpässen führen. Selbst bei einem Fortdauern der Krise bis zum Jahresende 2021 ist von einer auskömmlichen Liquidität auszugehen. Zum Aufstellungszeitpunkt ist der Fortbestand des Unternehmens und der Gruppe nicht gefährdet.

Sollte die Corona-Pandemie zu einer nachhaltigen Eintrübung der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes mit langfristigen negativen Einflüssen im Immobiliensektor führen, kann es zu einem Rückgang der Marktwerte im Portfolio der **berlinovo GmbH** und der Gruppe kommen und zu entsprechendem Abwertungsbedarf bei den Sachanlagen und Anteilen an verbundenen Unternehmen.

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

Für den Gruppenabschluss werden – beginnend mit dem Geschäftsjahr 2010 – die Grundstücke und Gebäude der Fonds-/Objektgesellschaften als Anlageimmobilien klassifiziert. Die Immobilien

der Fonds-/Objektgesellschaften werden grundsätzlich zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten und nur zu unwesentlichen Teilen vom Konzern selbst genutzt.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde – mit Rückwirkung ab dem Geschäftsjahr 2010 – die Bewertung der Anlageimmobilien auf das Modell des beizulegenden Zeitwertes umgestellt. Seitdem sind die Fördermittel bereits bei der Immobilienbewertung berücksichtigt. Bis zum Umstellungszeitpunkt wurden bewilligte und künftig zufließende Fördermittel als gesonderter Vermögensgegenstand aktiviert.

Im Zugangszeitpunkt werden die Anlageimmobilien mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. In den Folgeperioden erfolgt der Ansatz zu beizulegenden Zeitwerten. Diese werden nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt und spiegeln grundsätzlich die Marktbedingungen zum Bilanzstichtag wider.

Grundlage für die Folgebewertung zum 31. Dezember 2019 bilden grundsätzlich externe Immobilienverkehrswertgutachten.

Erträge und Aufwendungen aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden unter einem gesonderten Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des

Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

§ 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten sowie erworbenen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Unfertige Leistungen sind Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftheit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Anteile an anderen Unternehmen, die nicht dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu dienen, werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag

ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt.

Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2019 (31. Dezember 2018) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- **Rechnungszins:** 2,71% bzw. 2,82% (3,21% bzw. 3,29%)
- **Gehaltstrend:** 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- **Rententrend:** 0%, 1%, 1,36% bzw. 1,5% (0%, 1%, 1,36% bzw. 1,5%)
- **Fluktuation:** 1% bzw. 0% (1% bzw. 0%).

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 30. November 2019 (Vorjahresstichtag: 31. Oktober 2018) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 2,00% (Vorjahresstichtag: 2,40%) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt.

Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Die Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung dieser Verbindlichkeiten und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Das resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Übersteigt das Deckungsvermögen den Wertansatz der Rückstellungen, ist ein Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz auszuweisen. Ein sich ergebender Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen

erfasst. Auf eine Verrechnung der Zinseffekte aus der Rückstellungsbewertung mit realisierten Zinsansprüchen aus den Kapitalisierungsverträgen wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

3.2 Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung

Am 20. Dezember 2012 haben das Land Berlin, **berlinovo GmbH**, die LPFV und die IBG eine Vereinbarung zur Neuordnung der Rechtsbeziehungen zwischen dem Land Berlin und der **berlinovo**-Gruppe (Neuordnungsvereinbarung) abgeschlossen. Die Vertragsparteien verzichten mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 endgültig und unwiderruflich auf die Geltendmachung von Ansprüchen nach Artikel 37 bis 43 Detailvereinbarung (Erfüllungsübernahme).

Zum Ausgleich der entstandenen und der zukünftigen Ansprüche aus der Erfüllungsübernahme hat die LPFV im Geschäftsjahr 2012 einen Ablösebetrag von 419,34 Mio. € erhalten.

Des Weiteren wurden die laufenden Ausschüttungsansprüche des Landes Berlin aus der Beteiligung an den von der Detailvereinbarung umfassten Immobilienfonds an die LPFV abgetreten. Sofern die Zahlungen aus den

abgetretenen laufenden Ausschüttungen die Ausgleichsansprüche gemäß Neuordnungsvereinbarung übersteigen, ist der Unterschiedsbetrag in die Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung einzustellen und zum Ausgleich zukünftiger Garantibelastungen einzusetzen.

Die Neuordnungsvereinbarung sieht im Übrigen zugunsten der LPFV eine Absicherung gegen Insolvenzsrisiken vor.

Aufgrund der Verschmelzung der IBG mit der LPFV sind die Ansprüche der LPFV aus der Neuordnungsvereinbarung mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG übergegangen.

Am Bilanzstichtag übersteigen die kumulierten Zahlungseingänge auf die abgetretenen Fondsausschüttungen die kumulierten Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung. Deshalb werden im **berlinovo**-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung von 275,4 Mio. € passiviert. Zum 31. Dezember 2018 wurden Ausgleichsansprüche gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung in Höhe von 170,1 Mio. € gezeigt.

Da die Vertragsparteien bereits bei Abschluss der Neuordnungsvereinbarung davon ausgingen, dass das Land Berlin aus der Insolvenzsicherung der IBG (bis 2015: LPFV) nicht in Anspruch genommen werden muss, werden seit dem Geschäftsjahr 2012 Ausgleichsansprüche (bzw. Rückstellungen) gegen das Land Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung nicht mehr im Gruppenabschluss gezeigt. Die Veränderungen der Ausgleichsansprüche (bzw. Rückstellungen) sind grundsätzlich gegen die korrespondierenden Erträge (bzw. Aufwendungen) auszubuchen.

Laufende Fondsausschüttungen auf die – für das Land Berlin gehaltenen – Treuhandanteile mindern im Einzelabschluss der IBG (bis 2015: LPFV) die Ausgleichsansprüche aus der Neuordnungsvereinbarung (bzw. erhöhen die Rückstellungen

Gruppenabschluss

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

gemäß Neuordnungsvereinbarung); sie sind auf Ebene des Gruppenabschlusses zu stornieren.

Am Bilanzstichtag vorhandene garantierte Endmietforderungen werden in den einbezogenen Fondsabschlüssen nicht bilanziert. Stattdessen erfolgt ein Ausweis von Ansprüchen aus Mietgarantien. Aufgrund des Verzichts auf den Ausweis von Ausgleichsansprüchen aus der Neuordnungsvereinbarung (bzw. Rückstellungen gemäß Neuordnungsvereinbarung) sind die im Rahmen der Mietgarantie an das Land Berlin abgetretenen Forderungen gegen Endmieter im Gruppenabschluss – in Höhe des werthaltigen Anteils – zu aktivieren. Die aus dem Ansatz der werthaltigen garantierten Endmietforderungen resultierenden Ergebniseffekte werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen bzw. sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt.²

Am 17. Dezember 2019 hat das Land Berlin mit der **berlinovo GmbH**, IBG und IBV einen Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der **berlinovo**-Gruppe und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den **berlinovo**-Konzern geschlossen. Danach wurden zum 1. Januar 2020 die Verpflichtungen des Landes Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung auf die **berlinovo GmbH** übertragen. Im Gegenzug wurden die bisher treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Rechte – insbesondere Anteile an Fondsgesellschaften – in den **berlinovo**-Konzern eingebracht und anschließend die Neuordnungsvereinbarung aufgehoben. Nach einem Bewertungsergebnis, das auf den Zahlen und Vorgängen bis einschließlich 30. Juni 2019 basiert, übersteigt der Zeitwert der vom Land Berlin einzubringenden Vermögensgegenstände den Wert der vom **berlinovo**-Konzern aufgegebenen Garantieposition um 1.363 Mio. €, sodass im Ergebnis das Land Berlin zum 1. Januar 2020 eine Einlage

in die Kapitalrücklage des **berlinovo**-Konzerns geleistet hat. Ab dem 1. Januar 2020, dem Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums an den Treuhandanteilen vom Land Berlin auf die **berlinovo GmbH**, IBG bzw. IBV sind die Fondsgesellschaften – sowie die zugehörigen Objektgesellschaften – grundsätzlich in den Konsolidierungskreis des **berlinovo**-Konzerns einzubeziehen. Damit ist die Aufstellung des Gruppenabschlusses künftig nicht mehr erforderlich.

3.3 Zinssicherungsinstrumente

Für Hypothekendarlehen wurden zur Absicherung von Risiken aus einem steigenden Marktzinsniveau Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinscaps abgeschlossen. Die bei Abschluss der Zinsbegrenzungsgeschäfte (Caps) gezahlten Prämien werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen bilanziert und vereinfachend linear über die Vertragslaufzeit aufgelöst. Darüber hinaus erfolgen gegebenenfalls außerplanmäßige Abschreibungen auf die am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Werte.

Berlin, den 26. März 2020



Alf Aleithe

Silke Andresen-Kienz

² Die Veränderung des werthaltigen Anteils der garantierten Endmietforderungen (-1,3 Mio. €; Vorjahr: -2,0 Mio. €) sowie der Differenzbetrag aus der Aufrechnung der Aufwendungen der IBG aus Mietgarantien und der diesbezüglichen Fondserträge (-1,3 Mio. €; Vorjahr: -0,8 Mio. €) sind im Gruppenabschluss als Bestandteil der Forderungsbewertung zu interpretieren. Die Aufwandsalden des Geschäftsjahres 2019 (2,6 Mio. €) sowie des Vorjahres (2,8 Mio. €) werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen gezeigt.

**ANLAGE: KONSOLIDIERUNGSKREIS
FÜR DEN GRUPPENABSCHLUSS
(VORMALS: PRO-FORMA-KONZERN)**

I. berlinovo-Konzern:

- Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH (verschmolzen auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2019)
- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH

II. FinTech Einundzwanzigste Beteiligungs- und Management GmbH

(verschmolzen auf die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH mit Wirkung zum 01.01.2018)

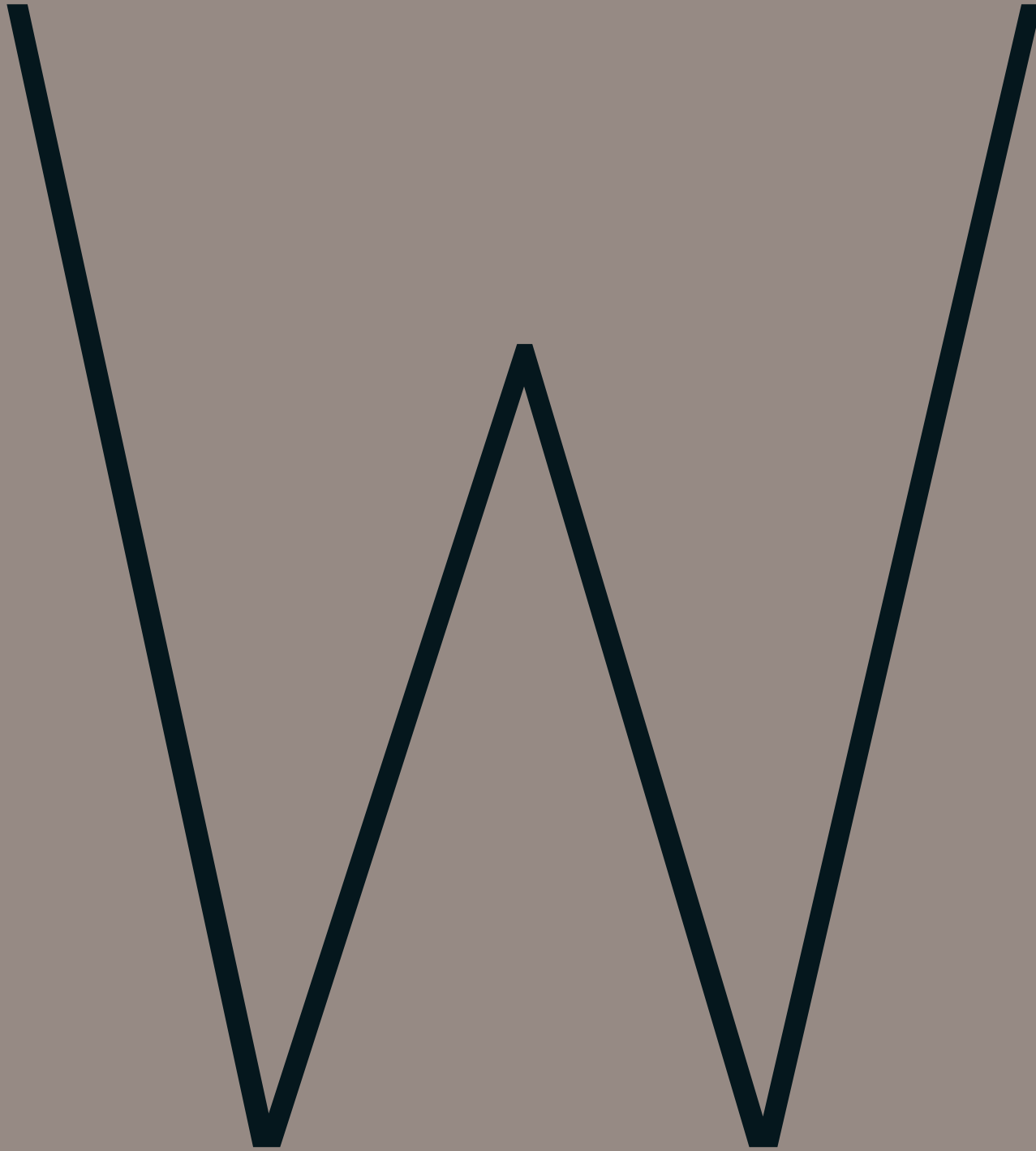
III. Fonds-/Objektgesellschaften:

- Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds
- Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB-Fonds 3
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht
- Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7–8 KG
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG
- Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben –
 - Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds –
- Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –
 - Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd
- Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG Objektgesellschaft Wohnanlage Schwerin (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG
 - Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun –
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn –
 - Bavaria Immobilien GmbH & Co. Rößleareal KG
 - Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG

Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und
Bewertungsgrundsätze für den Gruppenabschluss

- Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Hannover-Kronsberg KG (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –
 - Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wilhelmshaven KG (angewachsen auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn – mit Wirkung zum 31.01.2019)
- Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG
 - Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG
- Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Eins –
- Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Berlin Hyp Fonds Zwei – (Abschluss der Liquidation im September 2018)
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I –
- Bavaria Immobilien Projektsteuerungs GmbH & Co. KG – Bavaria Ertragsfonds Zwei –
- Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
- Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Wolfsburg KG
 - Nemesis Immobilien Verwaltungs Gesellschaft Objekt Hamburg-Schenefeld KG (angewachsen auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland – mit Wirkung zum 30.09.2018)
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG
 - Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG
 - BIV Bingartes GmbH & Co. KG

- Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG
 - Grundstücksentwicklungsgesellschaft Sülte GmbH & Co. KG (Abschluss der Liquidation im Dezember 2018)
 - Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG
- Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International –
 - Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds International –
- Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –
 - Gaia Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Zweiten IBV-Immobilienfonds International – (Abschluss der Liquidation im September 2018)
 - Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG
 - IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP
- Folgende Gesellschaften bilden den IBV Leasing Fonds 1:
 - Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG
 - Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Zweite Leasing Fonds KG (Abschluss der Liquidation im Februar 2018)



86

**Portfoliodaten auf
einen Blick**

89

Kontakt & Impressum

Weitere Informationen

Portfoliodaten auf einen Blick

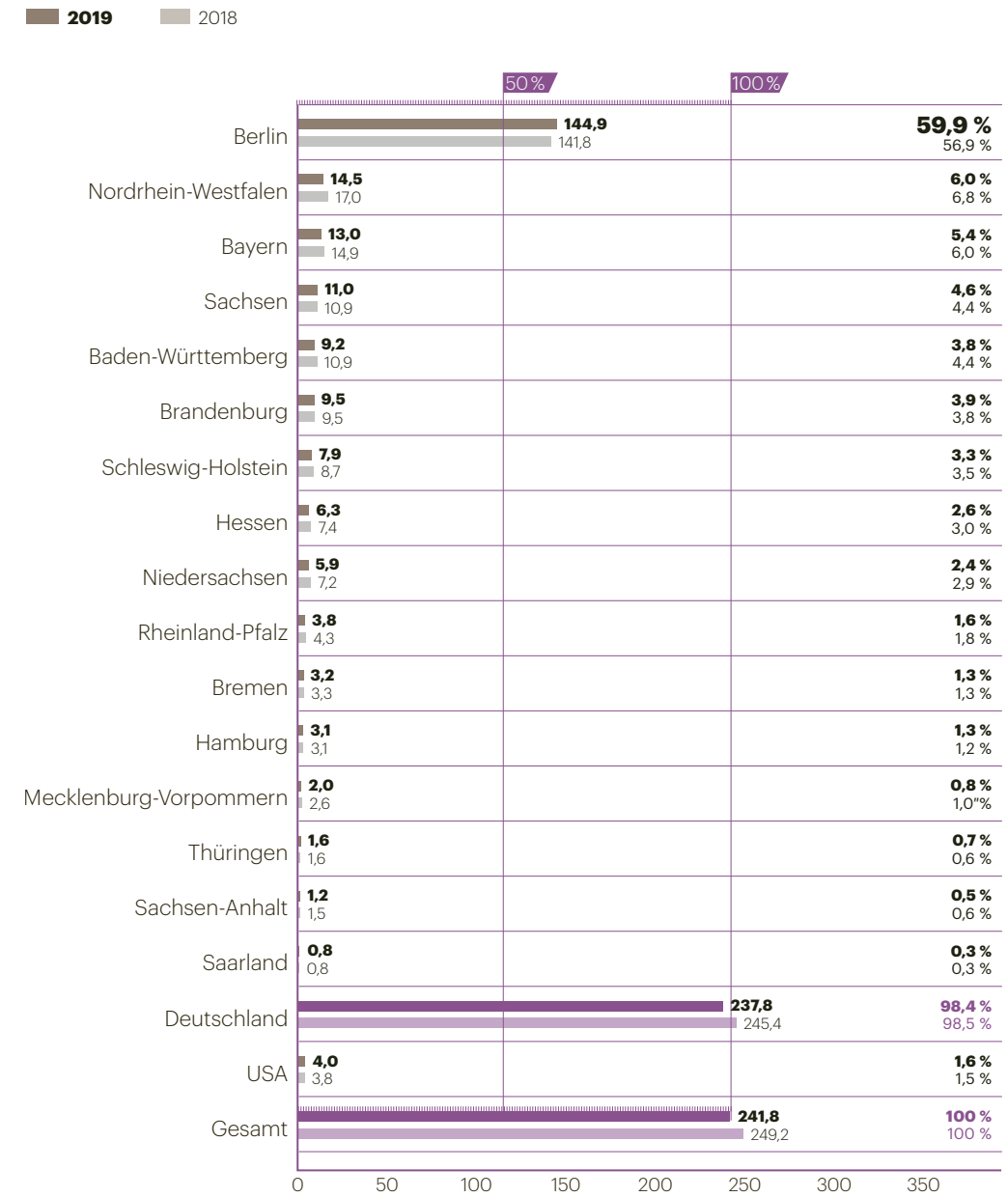
Grunddaten zum 31.12.2019

Segment/Objekttyp	Einzelobjekte	Mieteinheiten	Mietfläche		Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete
			in Tm ²	in Mio. €	in €/m ² /Monat	in %	
Büro- und Geschäftshaus	6	131	47	10,28	18,11	4,3	
Bürogebäude	6	14	51	13,32	21,75	5,5	
Büro	12	145	98	23,60	20,00	9,8	
Bau- und Gartenmarkt	10	15	99	8,14	6,82	3,4	
Einkaufszentrum	8	442	138	16,34	9,87	6,8	
Fachmarkt	5	12	63	3,19	4,23	1,3	
Fachmarktzentrum	9	106	157	15,00	7,97	6,2	
Nahversorgungszentrum	7	52	20	2,07	8,56	0,9	
SB-Warenhaus	5	49	51	6,57	10,65	2,7	
Supermarkt/Discounter	12	14	14	1,45	8,43	0,6	
Handel	56	690	543	52,76	8,10	21,8	
Arztehaus	2	37	9	1,01	8,89	0,4	
Autohof/Tankstelle	8	11	58	1,80	2,57	0,7	
Betreutes Wohnen	1	1	9	0,60	5,60	0,3	
Hotel	10	136	80	12,11	12,63	5,0	
Kino-/Freizeitimmobilie	2	48	41	4,69	9,51	1,9	
Klinik	2	2	32	8,34	21,73	3,5	
Kombiobjekt Senioren	2	217	32	4,30	11,14	1,8	
Logistik-/Lagerimmobilie	10	45	210	8,31	3,29	3,4	
Produktionsgebäude	1	1	11	0,38	2,92	0,2	
Restaurant/Fast Food	4	4	2	0,63	25,49	0,3	
Seniorenpflegeheim	1	5	5	0,50	8,08	0,2	
Spezial	43	507	490	42,67	7,26	17,7	
Mietwohnanlage	52	14.573	924	70,40	6,35	29,1	
Wohn- und Geschäftshaus	7	832	78	6,37	6,85	2,6	
Wohnen	59	15.405	1.002	76,77	6,39	31,7	
Apartmentanlage	30	6.683	267	45,99	14,34	19,0	
Apartment	30	6.683	267	45,99	14,34	19,0	
Gesamtergebnis 22 Fonds	200	23.430	2.400	241,79	8,39	100,0	

Weitere Informationen

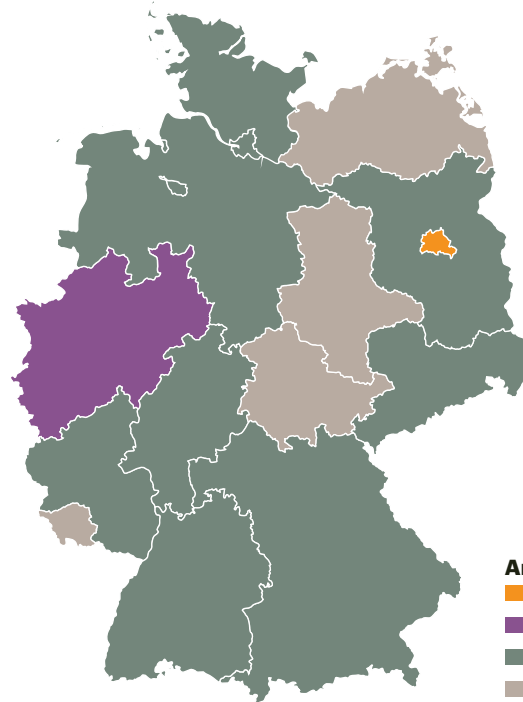
Portfoliodaten auf einen Blick

Sollmieten: Portfolio nach Bundesländern (31.12.2019)



Wertentwicklung: Wertzuwachs um 6,7%

Fair Value nach Regionen (ohne US-Immobilie)	Fair Value in Mio. €	Anteil am Portfolio	Zahl der Objekte
Baden-Württemberg	97	3,2%	8
Bayern	137	4,6%	13
Berlin	1.943	64,7%	93
Brandenburg	111	3,7%	11
Bremen	41	1,4%	3
Hamburg	40	1,3%	2
Hessen	85	2,8%	6
Mecklenburg-Vorpommern	23	0,8%	2
Niedersachsen	67	2,2%	12
Nordrhein-Westfalen	169	5,6%	25
Rheinland-Pfalz	45	1,5%	5
Saarland	9	0,3%	1
Sachsen	102	3,4%	9
Sachsen-Anhalt	10	0,3%	2
Schleswig-Holstein	107	3,6%	4
Thüringen	12	0,4%	3
GESAMT	3.001	100,0%	199



Entwicklung des Fair Values in Mio. €	2019	2018	Veränderung	
			ABSOLUT	RELATIV
Wohnen	1.253,8	1.192,0	61,8	5,2%
Apartment	336,4	282,9	53,4	18,9%
Spezial	483,8	454,1	29,7	6,5%
Büro	351,6	327,4	24,3	7,4%
Handel	576,0	557,0	19,0	3,4%
Summe Deutschland	3.001,5	2.813,4	188,1	6,7%
Ausland	31,9	29,4	2,5	8,4%
GESAMT	3.033,4	2.842,8	190,6	6,7%

Weitere Informationen

Portfoliodaten auf einen Blick
Kontakt und Impressum

Kontakt und Impressum

KONTAKT

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation
T +49 30 25441-1200
F +49 30 25441-1222
presse@berlinovo.de
www.berlinovo.de

IMPRESSUM

Herausgeber:
Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Konzept, Text, Design, Produktion:
berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie:
Titel und Rücktitel, S. 02, 04: Ben Gross
S. 07, 08, 16/17, 19, 20, 22, 23, 26, 28, 29, 30, 31, 32/33, 34, 35, 36, 38, 39, 43, Postkarten: Patrick Desbrosses
S. 03: iStock
S. 10/11, 12/13, 17, 10, Postkarten: unsplash
S. 12: Senatsverwaltung für Inneres und Sport
S. 13: Polizei Berlin
S. 14: Supermarket Lab

S. 15: Frank Nürnberger für berlinovo
S. 19: Manuel Frauendorf für berlinovo, REALACE GmbH
S. 20/21: Manuel Frauendorf für berlinovo
S. 21: Edeka
S. 23: Mathias Gussmann, GATE Gussmann Atelier
S. 29, 31: berlinovo
S. 37: Enrico Verworner für berlinovo, GdW
S. 44: Dittmer

Stand: September 2020

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Hinweise: Dieser Bericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese Aussagen basieren auf den gegenwärtigen Einschätzungen und Prognosen der Unternehmensführung auf der Grundlage der ihr zur Verfügung stehenden Informationen. Die zukunftsgerichteten Aussagen sind nicht als Garantien der darin genannten zukünftigen Entwicklungen und Ergebnisse zu verstehen.

Durch grafische Gestaltung und sprachliche Vereinheitlichung können bei den in diesem Bericht dargestellten Informationen Abweichungen zum

Prüfungsdokument auftreten. Maßgeblich ist das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehene, nicht offengelegte Dokument.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird für Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter in den Texten dieses Berichts mehrheitlich die männliche Form verwendet. Diese gilt im Sinne der Gleichbehandlung stellvertretend für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

