

berlinovo

PRIO
TEAM
BERLIN





Inhalt

Im Team für Berlin	4
Bauen für besondere Bedarfe	8
Lebensqualität für die Quartiere	14
Zukunft des Arbeitens	20
Weg in eine neue Gemeinschaft	24
Interview: berlinovo trifft den GdW	28
Geschäftsentwicklung 2022	34
Unser Bestand 2022	40
Kontakt und Impressum	45

Liebe Leserinnen und Leser,

Als „**Team berlinovo**“ haben wir unser Unternehmen in den vergangenen drei Jahren erfolgreich neu ausgerichtet. Und mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin in diesem April 2023 konnten wir unseren neuen Handlungsrahmen auch gesellschaftsrechtlich verstetigen. Als Landesunternehmen und öffentlicher Auftraggeber werden wir in den nächsten Jahren weiteren bezahlbaren Wohnraum schaffen und anbieten – für klassisches Wohnen, vor allem aber für besondere Zielgruppen wie Studierende, Senior:innen und Beschäftigte von Landesunternehmen und landesnahe Unternehmen. Sie stehen auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen nicht im Fokus und haben es im Wettbewerb um Wohnraum entsprechend schwer.

Zudem kehren wir räumlich zu unseren Wurzeln zurück: Nachdem wir unseren überregionalen Bestand inzwischen weitestgehend abgebaut haben, weiten wir ihn jetzt sukzessive wieder dort aus, wo wir zu Hause sind: in Berlin.

Die operative Bilanz für das Geschäftsjahr 2022 reiht sich nahtlos in den erfolgreichen Weg der vergangenen Jahre ein: Unsere Apartmentstrategie greift, die Integration des im vergangenen Jahr erworbenen Wohnungsportfolios NEO läuft erfolgreich an und die Neubauvorhaben entwickeln sich weitestgehend reibungslos. Außerdem konnten wir im Zuge der Bestandsbereinigung weitere Objekte erfolgreich veräußern.



„Bezahlbarer Wohnraum? Wenn alle Stakeholder zusammenarbeiten und bereit sind, neue Wege zu gehen, werden wir auch diese soziale Frage erfolgreich lösen.“

Alf Aleithe



Liebe Leserinnen und Leser,

Als „**Team berlinovo**“ haben wir unser Unternehmen in den vergangenen drei Jahren erfolgreich neu ausgerichtet. Und mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin in diesem April 2023 konnten wir unseren neuen Handlungsrahmen auch gesellschaftsrechtlich verstetigen. Als Landesunternehmen und öffentlicher Auftraggeber werden wir in den nächsten Jahren weiteren bezahlbaren Wohnraum schaffen und anbieten – für klassisches Wohnen, vor allem aber für besondere Zielgruppen wie Studierende, Senior:innen und Beschäftigte von Landesunternehmen und landesnahe Unternehmen. Sie stehen auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen nicht im Fokus und haben es im Wettbewerb um Wohnraum entsprechend schwer.

Zudem kehren wir räumlich zu unseren Wurzeln zurück: Nachdem wir unseren überregionalen Bestand inzwischen weitestgehend abgebaut haben, weiten wir ihn jetzt sukzessive wieder dort aus, wo wir zu Hause sind: in Berlin.

Die operative Bilanz für das Geschäftsjahr 2022 reiht sich nahtlos in den erfolgreichen Weg der vergangenen Jahre ein: Unsere Apartmentstrategie greift, die Integration des im vergangenen Jahr erworbenen Wohnungsportfolios NEO läuft erfolgreich an und die Neubauvorhaben entwickeln sich weitestgehend reibungslos. Außerdem konnten wir im Zuge der Bestandsbereinigung weitere Objekte erfolgreich veräußern.



PRIO
TEAM
BERLIN

PRIO TEAM BERLIN

Auch die wirtschaftlichen Eckdaten können sich in diesem Jahr wieder sehen lassen. Mit dem gewachsenen Portfolio stieg unser Konzernumsatz um 7,3% auf 290,1 Mio. €. Das Konzernergebnis verbesserte sich von 51,6 Mio. € auf 141,4 Mio. €. Gleichzeitig investierten wir wieder erheblich in das Neugeschäft und unseren Bestand: Die Sachanlageinvestitionen kletterten – insbesondere getrieben durch das Projekt NEO – von 112,2 Mio. € auf 616,4 Mio. €. Unser Unternehmen zeichnet sich weiterhin durch eine hohe wirtschaftliche Solidität aus. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich um 4,2 Prozentpunkte auf 51,6%.

Für die Zukunft sehen wir uns gut aufgestellt – trotz steigender Zinsen, wachsender Kosten und zunehmender Regulatorik. Von den im Bau befindlichen 4.000 Wohneinheiten wollen wir 2023 acht Projekte mit insgesamt rund 1.650 Mieteinheiten fertigstellen. Parallel dazu starten wir mit vier neuen Bauprojekten. Das ist wichtig, weil wir ein anspruchsvolles Ziel verfolgen: Innerhalb der nächsten fünf Jahre soll unser Bestand auf 40.000 Wohneinheiten wachsen.

Das ist im aktuellen Umfeld ein anspruchsvolles Ziel. Damit wir es erreichen, richten wir unser Augenmerk in den kommenden Monaten auch auf unsere unternehmerische Fitness. Denn auf diese haben wir selber Einfluss – anders als auf die externen Faktoren. Wir werden unsere Strukturen und Abläufe unter einem gemeinsamen Dach verschlanken, unseren Markenauftritt vereinheitlichen und unsere berlinovo in den Modus eines „kreativen“ Change-Prozesses bringen. Wir wollen für leistungsbereite Teamplayer ein attraktiver Arbeitgeber sein und für den Markt ein inspirierender Impulsgeber.

Ich freue mich darauf, gemeinsam mit allen Mitarbeiter:innen, Kunden, Partnern und Stakeholdern die Erfolgsgeschichte unseres Unternehmens weiterzuschreiben. Ihren Anteil daran wird auch Caroline Oelmann haben, die seit dem 15. August 2023 Geschäftsführerin ist. Auch an dieser Stelle möchte ich Caroline Oelmann herzlich im „Team berlinovo“ willkommen heißen!

Es grüßt Sie herzlich

Alf Aleithe



berlinovo-Geschäftsführer
Alf Aleithe

**Für die Stadt,
in der wir leben.**



4,9 Mrd.€

Wir haben unseren Bestand zwischen 2019 und 2022 kontinuierlich optimiert. Dabei stieg der Portfoliowert um 58%.

Zukunftsvertrag

Mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung im April 2023 ist berlinovo eine öffentliche Auftraggeberin. Wir übernehmen Verantwortung und schaffen bezahlbaren Wohnraum in Berlin.

+ 14%

Mit den Aufgaben wächst auch unser Team. Im vergangenen Jahr stieg die Zahl unserer Beschäftigten auf über 400. Wir freuen uns schon auf die nächsten Neuzugänge!

40.000
Einheiten

Wir setzen uns anspruchsvolle Ziele: Unser Bestand soll in den kommenden fünf Jahren auf 40.000 Wohneinheiten wachsen. Dazu bringen wir jährlich drei bis vier Neubauprojekte auf den Weg.



Unser Anspruch: Das **Wohnen** in Berlin mitgestalten.

So wie Berlin wächst und sich verändert, so entwickeln auch wir, berlinovo, uns permanent weiter. Unsere Arbeit wird von Tag zu Tag vielfältiger. Und anspruchsvoller! Umso wichtiger ist es, dass wir unsere Vorhaben als Team angehen: intern, aber auch in Zusammenarbeit mit unseren Partnern und den Menschen, für die wir Verantwortung tragen.



Service-Center **Kaulsdorf-Nord**



Prenzlauer Promenade

Als strategischer Partner für das Land Berlin übernehmen wir soziale Verantwortung für besondere Bereiche der Wohnraumversorgung: Wir bieten Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum – genauso wie Studierenden, Senior:innen, Mitarbeitenden von landesnahen Unternehmen und Zielgruppen, die temporär eine Hauptstadtfunktion wahrnehmen.



PRIO
TEAM
BERLIN

Projektentwickler Paul Weihermüller (l.)
und Robert Linthe, Teamleiter Abteilung Finanzen



Der Neubau in der
Marchwizastraße

18

Monate Bauzeit sind ein
positiver berlinovo-Rekord

„Als Team
verstehen,
dass ein Dach
überm Kopf
nicht warten
kann.“

Nicht jede:r in Berlin kann sich eine schicke Penthouse-Wohnung leisten. Im Gegenteil: Viele Menschen in Berlin leben an der Armutsgrenze und sind von Wohnungslosigkeit bedroht. Hier wollen wir helfen. Bei unserem Bauprojekt in Marzahn-Hellersdorf haben wir in einer Rekordzeit von eineinhalb Jahren 87 Apartments für das Unionhilfswerk realisiert.

Macht es einen Unterschied, ob man für ein soziales Wohnungsbauprojekt arbeitet oder das x-te Hotel errichtet? Paul Weihermüller kann bei dieser Frage nur

entschieden nicken. Der Neubau in der Marchwizastraße ist das erste Projekt, das der Betriebswirt übernimmt, als er 2021 zu berlinovo kommt. Und er spürte hier von Anfang an, was die Arbeit so erfüllend macht: einen Beitrag zur Lösung eines Problems in Berlin leisten zu können. Zu beweisen, dass man eine Wohnanlage in weniger als zwei Jahren bauen kann, wenn alle an einem Strang ziehen. Robert Linthe, Teamleiter Abteilung Finanzen, agiert nicht nur bei diesem Projekt an seiner Seite. Beide nehmen uns mit hinter die Kulissen.

Besonders ist schon das Segment des Neubaus selbst. Als strategischer Immobilienpartner des Landes Berlin legt berlinovo den Schwerpunkt auf Projekte, die

„Die Arbeit bei berlinovo verläuft immer **multidimensional.**“

Robert Linthe

Die Nahversorgung ist gesichert: ein Rewe-Markt in **Marzahn-Hellersdorf.**

bezahlbares Wohnen für Studierende, Beschäftigte in öffentlichen Landes- und Verwaltungsunternehmen und Senior:innen ermöglichen. Bei diesem und einem zweiten bereits realisierten Projekt kommt nun das Engagement im Segment „Institutionalisiertes Wohnen“ dazu. Die überwiegende Nutzung wird hier durch eine Vermietung an einen sozialen Träger definiert: Im Fall der Marchwitzstraße ist dies das Unionhilfswerk, der große gemeinnützige Verbund in Berlin, der Menschen in den unterschiedlichsten Lebenslagen Hilfe zur Selbsthilfe gibt.

Als die Anfrage vor zwei Jahren an berlinovo herangetragen wird, gibt es schon einen Mietvertrag für die Zukunft, den das Unionhilfswerk abgeschlossen hat. Allein der Gebäudebau gestaltet sich schwierig und die Realisierung gerät ins Straucheln. berlinovo springt ein. Denn die Dringlichkeit ist hoch. „Es ging nicht darum, ob wir diesen speziellen Wohnraum wollen, sondern dass wir ihn brauchen“, betont Projektleiter Paul Weihermüller. Die neuen Apartments sollen von Obdachlosigkeit bedrohten, geflüchteten und/oder Schutz suchenden Menschen eine Unterkunft bieten und gleichzeitig eine Betreuung beinhalten, die hilft, den Weg zurück ins Leben zu finden.

Das kann eine einfache Geflüchteten- oder Notunterkunft nicht leisten. Deswegen erlebt berlinovo auch auf Bezirksebene Rückenwind: Die Baugenehmigung ist innerhalb von drei Monaten da, ein weiterer Rekord. Die erste Schnittstelle mit der Finanzierung gibt es schon sehr früh. „Klar kam man mit der Frage auf mich zu, ob dieses ambitionierte Projekt in dieser Assetklasse überhaupt zu finanzieren ist ohne die Sicherheit einer Standardmiete“, erklärt Robert Linthe.

Nigel **nagelneu:** Freund:innen des Tischtennis können hier ihrem Hobby nachgehen.



Aber auch hier hat sich die Welt weitergedreht und ein Umdenken stattgefunden. So hat der spätere Finanzierungspartner, die HypoVereinsbank, ein Programm aufgelegt, das nachhaltige Kriterien in den Mittelpunkt der Kreditbewilligung stellt. Das „Social Impact Banking“ richtet sich an Investitionsprojekte, die eine messbare soziale Wirkung für die Gesellschaft erzielen. Dafür ist das Wohnhaus in der Marchwitzastraße wie gemacht. Nachhaltige Aspekte erfüllt es etwa durch den sozialen Nutzungszweck, die teilweise barrierefreie Bauweise und die Integration einer Photovoltaikanlage. Also steht der Ausführung nichts mehr im Weg – oder doch?

DIE NACHBARSCHAFT AN BORD HOLEN

Eine berechtigte Sorge ist, bei den Nachbar:innen auf Widerstand zu treffen. „Sobald der erste Bauzaun steht, greifen meist schon wilde Spekulationen um sich“, weiß Robert Linthe aus Erfahrung. Deshalb werden in einem Bürgerdialog die Anwohner:innen transparent über Sinn und Zweck des Neubaus informiert.

Schnell ist allen klar, dass hier eben keine Bahnhofsmision oder ein Containerdorf entsteht, sondern eine Wohnanlage mit moderner, ansprechender Architektur, die sich harmonisch ins Umfeld einfügt. Deren Bewohner:innen wird eine langfristige Perspektive geboten, bei der es vorrangig um die Wiedereingliederung geht. So kommt zur Akzeptanz auch Verständnis. „Ich glaube, falls einem selbst so etwas geschieht, ist man froh, in eine integrative Lage zu kommen, und um mal wieder durchzuatmen, um Kraft zu tanken, um die nächsten Schritte zu gehen“, ergänzt Paul Weihermüller. Tatsächlich umfasst das Konzept des Unionhilfswerks ein lückenloses Betreuungsangebot, das die Bewohner:innen schützt, versorgt und berät. Vor allem zielt die Arbeit des



Für ein Püschchen bestens geeignet: Sitzflächen in der Siedlung gibt es mehrere.

Unionhilfswerks darauf ab, das Selbstvertrauen der Menschen wieder aufzubauen – Selbstvertrauen, das sie brauchen, um zur Behörde zu gehen, die notwendigen Unterlagen aufzubereiten, eine Meldeadresse zu erhalten, Sozialleistungen zu beantragen und so vieles mehr.

TEAMFAKTOR VERTRAUEN

Die Zusammenarbeit zwischen Robert Linthe und Paul Weihermüller hat sich in über zwei Jahren eingespield. Da herrscht spürbar eine große Einigkeit und Zugkraft. Natürlich gehören zum erweiterten Team, sowohl intern als auch extern, viele weitere Menschen dazu. „Die Arbeit bei berlinovo verläuft immer multidimensional“, erklärt der Finanzexperte. Zu dem meist zweiköpfigen Startteam gibt es im Verlauf des Projekts Schnittstellen ins Recht und ins Controlling. Spätestens wenn es in die Ausführung geht, kommen Kolleg:innen aus der Technik dazu. Und dann sind natürlich Fachleute aus der „anderen Welt“ involviert. Teilweise sind dies externe Entwickler:innen, die Projekte vorentwickeln haben, Baufirmen, also Generalunternehmer, die die

„Sozialen Wohnungsbau können wir ganz gut.“

Paul Weihermüller

Ausführungen verantworten, begleitet von entsprechenden Planer:innen. Je nach Nutzungsrat werden die zukünftigen Mieter:innen, wie das Unionhilfswerk, fest in das Projekt eingebunden. Ist berlinovo selbst die Betreiberin, gibt es rechtzeitig einen Austausch mit der Bewirtschaftung. Das verbindende Element? Das Vertrauen in die Fähigkeiten des anderen und das Commitment ans gemeinsame Ziel. Jede:r will die Dinge ins Laufen bringen, ein Rädchen greift in das andere.

ALLES FÜR BERLIN

Jetzt sind die Schlüssel übergeben und die ersten Bewohner:innen eingezogen. Das Fazit zum Projekt ist schnell und positiv gezogen. Die Planung und der Bau sind nahezu reibungslos vonstatten gegangen, die Einrichtung konnte mit gutem Gewissen an das Unionhilfswerk übergeben werden. Stellt sich abschließend die Frage: Welche Rolle spielt der Standort Berlin für das eigene Engagement? Robert Linthe fährt jeden Abend nach Brandenburg zurück und genießt dort die vergleichsweise dörfliche Ruhe. Dennoch hängt sein Herz an seiner Wirkungsstätte. Es bereitet ihm Freude, aus Berlin das Beste rauszuholen und



etwas zur Daseinsfürsorge beizutragen. Auch der gebürtige Berliner Paul Weihermüller schätzt es, in einem Unternehmen zu arbeiten, das Verantwortung in seiner Heimat übernimmt. „Sozialen Wohnungsbau können wir ganz gut“, schließt er lächelnd. Sein nächstes Projekt steht schon in den Startlöchern. Für die Caritas, wieder so etwas Erfüllendes.

PRIO TEAM BERLIN

Mark Wukasch, Paula Hentschel
und Colette Klima (v.l.n.r.)



„Als Team **lernen**, wie man Mieter:innen durch dick und dünn **begleitet.**“

Zuhören. Verstehen. Umsetzen. Die Quartiersarbeit in unseren Wohnanlagen beginnt und endet jeden Tag bei den Mieter:innen, die hier leben. Für sie schaffen wir ein lebenswertes Wohnumfeld. Wir fördern die Gemeinschaft und zeigen soziales Engagement. Im Zentrum dieser Arbeit agiert seit Oktober 2022 das neue Team „QM“.

Colette Klima ist schon „sehr, sehr lange“ bei berlinovo und schätzt seitdem die stete Weiterentwicklung des Unternehmens. Mit dem neuen Team Quartiersmanagement, kurz QM, wirkt sie nun federführend bei einem neuen Geschäftsschwerpunkt. „Durch die Satzungsänderung und den Auftrag der Daseinsfürsorge für das Land Berlin haben sich neue To-dos ergeben“, erklärt die ehemalige Fondsmanagerin. „Es gilt: mehr Nähe zu den Mieter:innen aufzubauen, mehr soziales Engagement, mehr Nachbarschaftsverbindungen zu schaffen.“

„Zur **Lebens-** **qualität** in den **Quartieren** gehören **viele** **Faktoren.**“

Manolya Kovac

Im Herbst 2022 wurde ihr Team im Bereich Immobilienmanagement Apartments/Wohnen zusammengestellt. Es ist Bindeglied und Vermittler zu den Mieter:innen der Bestandsimmobilien und lokalen Akteur:innen wie Stadtteilzentren oder Gemeinden. Gerade Mieter:innen gibt es viele. Durch die Übernahme des Portfolios von Deutsche Wohnen im Falkenhagener Feld und in Hellersdorf Nord wuchs der Bestand um 3.800 Wohneinheiten. Insgesamt gilt es 14 Quartiere zu managen – eine große Herausforderung. Aber Colette Klima ist nicht allein: Zum Team gehören am Start die Stadt- und Regionalplanerin Paula Hentschel, Immobilienkauffrau Manolya Kovac sowie Werkstudent Mark Wukasch – und das Team soll weiter wachsen. Die bestehende Mannschaft baut gemeinschaftlich das Thema Quartiersmanagement quasi von Null aus auf. „Jedes einzelne Dokument, jedes Schreiben müssen wir neu aufsetzen, weil es hierzu noch nichts gibt. Das bedeutet eine Menge Arbeit und Stress, aber durchaus im positiven Sinne, weil wir die Dinge selbst gestalten können und die Ergebnisse sofort sichtbar sind“, so Colette Klima.



Manolya Kovac ist seit **Dezember 2022** Teil des Teams und hauptsächlich für die Mieterbeiräte zuständig.

14

**Quartiere gilt es
zu managen**



DEN GANZEN KIEZ IM BLICK

Entgegen mancher Gerüchte ist das Team keine One-to-One-Betreuung einer klassischen Hausverwaltung, sondern ist übergeordnet für die Koordination gemeinschaftsfördernder Strukturen im Quartier zuständig. Der Fokus des QM-Teams richtet sich zusammen mit dem Mieterbeirat darauf, die strukturellen Probleme für das Wohnumfeld anzupacken und die Wohn- und Lebenssituation in sozialer, kultureller und nachbarschaftlicher Hinsicht zu verbessern. Als Grundlage erfassen sie gebietsspezifische Daten, werten Umfragen

unter den Mieter:innen aus und führen viele Gespräche mit den Akteur:innen vor Ort: Personen aus den Bezirksämtern, Gemeinden, sozialen und kulturellen Trägern oder Vereinen.

Dadurch können soziale Angebote an diejenigen übermittelt werden, die Unterstützung brauchen, aber nicht wissen, wo sie danach suchen sollen. Paula Hentschel: „Indem wir soziale Träger in die Quartiere holen, können wir als Wohnungsunternehmen zwar nicht die Kinderarmut lösen, aber wir können Beratungsangebote der Familienhilfe vermitteln und damit unterstützen.“

Im größeren der beiden neuen berlinovo-Quartiere, dem Falkenhagener Feld, geht es hauptsächlich um die Frage: Wie kann man die Lebensqualität in einem Umfeld verbessern, in dem lange Zeit nicht saniert wurde und viele Wohnungen noch in einem schlechten Zustand sind? „berlinovo will und wird grundlegend sanieren und arbeitet dafür gerade ein Quartiersentwicklungskonzept aus, das aber entsprechende Vorlauf- und Umsetzungszeiten hat“, erklärt Paula Hentschel. „Allerdings können wir auch außerhalb der Wohnungswände viel tun, um das wichtige Grundbedürfnis nach Sicherheit und Sauberkeit zu erfüllen. Wir wollen jetzt die Außenanlagen nutzerfreundlicher gestalten, indem wir z. B. vorhandene Bänke reparieren und zusätzliche aufstellen, die Beleuchtung im Quartier prüfen und die Müllproblematik angehen.“ Dabei werden etwa Müllstandsplätze abschließbar gemacht, weitere Mülleimer aufgestellt und Spender für Hundekotbeutel zur Verfügung gestellt. Bei eigens organisierten Sperrmüllfesten und Clean-up-Tagen werden die

Anwohner:innen direkt miteinbezogen und so der Austausch gefördert. Bei Quartieren, die wie dieses in Randgebieten Berlins liegen, beschäftigt sich das Team zudem mit der Anbindung an Dienstleistungen des täglichen Lebens. Ärzt:innen, Lebensmittelgeschäfte, Spielplätze und Co. sollten gerade für ältere Menschen und Kinder innerhalb von 15 Minuten erreichbar sein. „Wir versuchen das mitzudenken, indem wir mit den Mitarbeiter:innen der Gewerbevermietung unsere Gewerbeeinheiten an die passende Zielgruppe vermieten. Außerdem wollen wir mit der Projektentwicklung das Wohnumfeld so gestalten, dass es gute Rad- und Fußwegeverbindungen gibt und nachhaltige Mobilitätsangebote in die Quartiere gebracht werden“, sagt Paula Hentschel und man spürt, wie sehr ihre Leidenschaft für die Stadtentwicklung in die Arbeit mit einfließt.

„Fühlt sich nicht wirklich wie Arbeit an, sondern wie so ein Projekt mit Freunden.“

Manolya Kovac

WAHLZETTEL UND GÄNSEHAUTMOMENTE

Apropos Leidenschaft. Wenn es etwas gibt, das alle Teammitglieder teilen, dann ist es die Begeisterung dafür, mit Menschen zu arbeiten. Der Austausch mit den vielen Akteur:innen macht Spaß und die Dankbarkeit der Bewohner:innen zu erleben, belohnt für so manche Überstunde. Manolya Kovac ist besonders dicht dran an den Bedürfnissen der Menschen im Wohnquartier, denn sie organisiert die Mieterbeiratswahlen. Die Berlinerin hat 2017 bei berlinovo ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau gemacht und ist im Dezember letzten Jahres ins Team QM gewechselt. Nun ist es unter anderem ihre Aufgabe, Kandidat:innen zu finden, die sich ehrenamtlich für ihr Quartier engagieren und die Interessen ihrer Nachbar:innen vertreten wollen.

Mit Unterstützung ihres Teams initiierte Kovac zum Beispiel Kiezspaziergänge, um für das Ehrenamt zu werben, entwickelte Plakate und Social-Media-Maßnahmen und führte unzählige Gespräche vor Ort. Nun „fuchst sich langsam die Arbeit mit den Mieterbeiräten aus aktuell drei Quartieren ein“. Einer der emotionalsten Momente für Manolya Kovac war der Tag, an dem das Team die Stimmen auszählte und dabei komplett die Zeit vergaß: „So was schweißst dann natürlich noch mal extrem zusammen. Fühlt sich nicht wirklich wie Arbeit an, sondern wie so ein Projekt mit Freunden.“ Diesen positiven Spirit bringt das Team QM ins Unternehmen ein, um alle über ihre Tätigkeiten zu informieren und für noch rundere Abläufe zu sorgen. So steht das Team etwa bei der Mitarbeiterversammlung zum Dialog bereit. „Es braucht ein bisschen Kommunikation, ein bisschen Öffentlichkeitsarbeit und ein bisschen Geduld“, sagt Colette Klima abschließend und klingt dabei rundum zuversichtlich. Denn was nicht ist, kann man ja gemeinsam lernen.



Paula Hentschel,
Colette Klima (v.l.n.r.)

Die Anbindung an Dienstleistungen und Angebote des täglichen Lebens spielt eine große Rolle.

DIE DUAL STUDIERENDEN
Lena Arendt und Niklas Schneider
mit Ausbilderin Meike Fischer



PRIO
TEAM
BERLIN

„Als Team **rocken**, damit bei berlinovo die Zukunft **andockt**.“

Für Berufseinsteiger:innen ist Berlin gerade der richtige Ort zur richtigen Zeit. Überall ist Bewegung, überall trifft man auf Möglichkeiten. Bei berlinovo gibt es die Chance, für die Menschen in Berlin und damit für eine sinnvolle Sache zu arbeiten. Und wir öffnen uns neuen Wegen und Trends.

Über 400 Mitarbeiter:innen halten den Betrieb bei berlinovo am Laufen, sie setzen Tag für Tag die neue Strategie in der Praxis um. Dabei ist fundiertes Wissen und Erfahrung gefragt, schließlich sind die Aufgaben anspruchsvoll. Genauso braucht es aber jugendlichen Sturm und Drang. Denn: 64 Angestellte werden bis 2030 in Pension gehen, zusätzlich zu deren Nachfolger:innen sollen 50 neue Mitarbeiter:innen gefunden werden. Welche Wege beschreitet das Unternehmen dabei, um die neue Generation für sich zu begeistern? Ein Austausch zwischen vier Kolleg:innen: Personalreferentin Antje Scherlitz-Hofmann, Bilanzbuchhalterin und Ausbilderin Meike Fischer sowie die beiden dual Studierenden Lena Arendt und Niklas Schneider.

GEN Z: ALLES AUF AUGENHÖHE

Der Generation Z gehören je nach Definition junge Erwachsene an, die zwischen 1995 und 2010 geboren wurden. Die auch „Digital Natives“ Genannten sind die Ersten, die von Kindesbeinen an mit digitalen Technologien wie Smartphones und Co. aufgewachsen sind und die Unilektüre in der Cloud abrufen. Sie streben nach Weltoffenheit und Selbstverwirklichung, schätzen aber auch die Sicherheit des Familien- und Freundeskreises. Mit ihren 18 Lebensjahren liegt Lena Arendt voll im Z-Zeitraum und kann so einiges, das man über die Generation liest, bestätigen: „Die Jüngeren wollen sich im Unternehmen wohlfühlen und sich mit ihm identifizieren. Und ich glaube, das ist etwas, das vielleicht für Unternehmen, die länger existieren, etwas schwieriger ist.“ Von berlinovo ist sie aber sofort begeistert, als sie im Winter 2022 ein Schnupperpraktikum macht. „Das Team war super, mir haben die Aufgaben Spaß gemacht, ich wurde voll integriert, überallhin mitgenommen, ich habe extrem viel gelernt.“ Also ist sie ab April wieder dabei, jetzt begleitend zu ihrem PR- und Kommunikationsstudium.

Was für Arendt zählt: Respekt in der Zusammenarbeit, flache oder keine Hierarchien und eine Führungsperson, die für sie jederzeit ansprechbar ist, halt das „Augenhöheding.“ Sie findet in der Tendenz auch, dass jüngere Leute das Wohlfühlen in den Mittelpunkt der Arbeit stellen. Ihr Beinahe-Altersgenosse Niklas Schneider sagt dazu: „Wenn ich den Sinn und Zweck von der Aufgabe verstanden habe, das Große und Ganze, dann arbeite ich viel lieber und das erfüllt mich eher mit Leidenschaft, als wenn ich einen Job oder eine Tätigkeit tue, die ich nur fürs Geld tue.“

(ZUSAMMEN-)ARBEIT DER ZUKUNFT

Keine Buchung ohne Beleg: Meike Fischer ist seit 1999 im Unternehmen im Rechnungswesen tätig. Heute erlebt sie die Umstellung auf SAP HANA mit und hat durch ihre Arbeit als Ausbilderin immer wieder Neues auf dem Tisch. „Mich beflügelt unwahrscheinlich die Arbeit mit den jungen Leuten“, sagt sie lachend. Niklas Schneider hat sie zwei Monate lang ihre Leidenschaft für Zahlen nähergebracht – mit Erfolg. Aber auch Schneider hat Fischer inspiriert. Durch den Austausch lernt Meike Fischer zum Beispiel, mehr auf sich selbst zu achten und andere Prioritäten als die Arbeit zu setzen. „Ich kann der Firma nur Gutes tun, wenn es mir selbst gut geht. Da muss man auch mal runterfahren können.“

Für eine gesunde Balance bei der Arbeit wird viel getan bei berlinovo. Niklas Schneider ist als Vertreter der jüngeren Kolleg:innen in einer Arbeitsgruppe, die sich um die Gestaltung des Bürogebäudes kümmert. Hier



DER IMMOBILIENMARKT BERLIN ist durch seine Vielseitigkeit spannend für Berufseinsteiger:innen der Branche in ganz Deutschland.

geht der Umzug gerade in die heiße Phase. Die Gruppe macht sich intensiv Gedanken zu neuen räumlichen Konzepten, die die Kommunikation verbessern und, etwa durch höhenverstellbare Tische, die physische Gesundheit fördern sollen. Schneider freut sich besonders auf die Reaktivierung des Azubiraums, wo man sich austauschen und auch mal durchatmen kann. Hier wird sich übrigens geduzt, während im Gros des Unternehmens noch das Sie auf der Tagesordnung steht – ein kontrovers diskutiertes Thema, das auch für das Recruitment wichtig wird. Schneider fragt sich: Was bringt ein Du in der Stellenanzeige, wenn es im Unternehmen sonst nicht gelebt wird?

INVOLVIEREN UND BEGLEITEN

Während das Du/Sie-Thema zunächst auf Wiedervorlage kommt, spricht Antje Scherlitz-Hofmann unterdessen über Prozesse, die erfolgreich angelaufen sind. Das beginnt bei der Strategie, wie man Stellen nachbesetzt oder auch begehrte IT-Fachkräfte „ranholt“. Um sich die „eigenen Nachwuchskräfte selbst heranzuziehen und



Ich kann der Firma nur Gutes tun, wenn es mir selbst gut geht.

Meike Fischer

auszubilden, vernetzt man sich verstärkt mit Universitäten und Berufsschulen. Und um bei den jungen Talenten von Anfang an eine hohe Bindung aufzubauen, hält das Team um Frau Scherlitz-Hofmann frühzeitig engmaschigen Kontakt – lange bevor der Job losgeht. Konkret verschickt Scherlitz-Hofmann dann eine E-Mail über Aktuelles im Unternehmen, etwa das Sommerfest. Dauerhaft stehen die Pat:innen zwar den Berufseinsteiger:innen nicht zur Verfügung, aber es findet sich immer jemand, der Fragen wie „Wo bekomme ich einen Schlüssel her?“ klären kann. Frau Scherlitz-Hofmann setzt mit den „Dailys“ ein Meeting-Format um, das perfekt auf die Bedürfnisse junger Leute passt und etwas für alle sein könnte. „Für mein Team habe ich festgestellt, wir brauchen gerade in der Einarbeitung eine engere Betreuung. Deswegen nehmen wir uns einfach zehn Minuten jeden Tag Zeit, stellen uns kurz hin und dann erzählt jede:r so, was einem auf dem Herzen liegt.“



Lena Arendt bei einer Ideenskizze

BERLIN ALS KARRIERESTANDORT

Berlin gilt als eine der beliebtesten Universitätsstädte Deutschlands. Die Gründe: attraktive Studiengänge, Kulturvielfalt, viele Freizeitmöglichkeiten und vergleichsweise bezahlbarer Wohnraum. Für Niklas Schneider ist der spannende Immobilienmarkt Berlin ausschlaggebend dafür, dass er hier studieren – und bei berlinovo arbeiten – möchte. Die Vielseitigkeit der Stadt spiegelt sich in den Aufgabenbereichen von berlinovo wider und überzeugt ihn im Vorstellungsgespräch: „Hier wurde mir anschaulich dargestellt, wie viele verschiedene Bereiche berlinovo abdeckt, sei es jetzt die klassische Apartmentvermietung, sei es das Bauen, sei es der Gewerbebereich. Das macht berlinovo für mich zum besten Praxispartner.“ Dem schließt sich auch Lena Arendt an und wir sind alle froh, dass sie genau wie alle derzeit zehn Azubis und Studierenden dabei ist und gemeinsam mit den Babyboomern, Generation X und Y die Zukunft rockt.



PRIO
TEAM
BERLIN

**„Als Team
wachsen und
unsere eigenen
Baustellen
ernst nehmen.“**

Bei berlinovo stehen die Zeichen auf Entwicklung. Mit der organisatorischen Integration von Tochtergesellschaften in berlinovo und vielen neu besetzten Stellen treffen Menschen mit den unterschiedlichsten Erwartungen aufeinander. Jetzt gilt es, eine neue Gemeinsamkeit zu schaffen. Der Leitbild-Workshop im Juli 2023 ist ein guter Auftakt.

„Bislang haben wir uns verändert, um am Markt zu bestehen. Jetzt verändern wir uns, um zu gestalten. Es ist also nicht nur ein Struktur-, sondern auch ein Kulturwandel“, bringt eine der Teilnehmenden die Herausforderung für den Workshop treffend auf den Punkt. Denn genauso ist es. Jede:r Einzelne im Unternehmen soll mitgenommen und motiviert werden für einen Wandel, der auf vielen Ebenen stattfindet. Dass dies ein langer Weg ist, der berlinovo weit über das Jahr 2023 begleiten wird, betont Franziska Wendt aus der Unternehmenskommunikation. Sie leitet den Leitbild-Workshop mit dem Markenstrategen Cornelius Mangold von der Agentur REALACE. Für den Start kommen an diesem sonnigen Sommertag zwölf Mitarbeiter:innen von berlinovo zu dem halbtägigen Event zusammen. Es ist ein repräsentativer Querschnitt des Unternehmens.



**„Schritt für Schritt
zu einer
offenen Arbeits-
kultur für alle.“**

Franziska Wendt

Zu Anfang geht es um den Sinn eines Leitbilds. Ein Unternehmen braucht ein Leitbild für seine Identität, die Jahrzehnte oder länger Bestand haben soll. Im Fall von berlinovo ist es notwendig, weil sich das Unternehmen im Wandel befindet und das neue Leitbild den Mitarbeiter:innen als Handlungsorientierung dienen soll.

LEITBILD MIT LEBEN FÜLLEN

Das Leitbild von berlinovo beinhaltet Werte, eine Mission und eine Vision, zusammen bilden sie die Form einer Pyramide. Die Werte sind die Basis und beschreiben die Art und Weise, wie die Berlinovos perspektivisch zusammenarbeiten wollen. Sie sind also mehr der Soll- als der Ist-Zustand. Die Vision steht ganz oben und ist eine zukunftsorientierte Beschreibung des Unternehmens. Bei berlinovo ist dies eine Kombination aus konsequenter Daseinsvorsorge und einer Weit- und Voraussicht für das Land Berlin. Die Mission beschreibt die Aufgaben, die berlinovo ausführt, um die Vision zu erreichen. Konkret: weitsichtig bauen, umsichtig betreiben, Soziales stärken, gemeinschaftlich arbeiten und verantwortlich handeln.

Das Ziel des Workshops ist es, dieses Leitbild mit Leben zu füllen. Was braucht es im Arbeitsalltag, um die Ziele zu erreichen und für alle Mehrwert zu schaffen? Was fehlt, bis man sich damit 100% identifizieren kann?

Schon beim Update Anfang Juni, der Mitarbeiterversammlung von berlinovo, waren alle Mitarbeiter:innen aufgerufen, ihre Assoziationen mit den Werten berlinovos kundzutun. Die Werte, die in der internen Zusammenarbeit als Basis dienen sollen, heißen NOVO und stehen für Neugier, Offenheit, Vertrauen und Orientierung. Dabei sind die Werte nicht neu, sondern

bestehen schon seit 2019 bei berlinovo. „Wir spüren, dass die Werte noch nicht im Unternehmen angekommen sind. Wir wollen uns darauf konzentrieren, die Bedeutung dahinter zu leben und zu beleben“, erklärt Franziska Wendt.

411

Menschen arbeiten 2023 im Unternehmen, 50 mehr als im Vorjahr



Alexis Demos führt durch einen Abschnitt des Workshops.

OFFENHEIT WÖRTLICH NEHMEN

Dass Potenzial in den Werten steckt, das beweisen nun die Teilnehmenden, die sich in drei kleineren Gruppen aufteilen und schauen: Was bedeuten die Werte im Alltag und was fehlt noch? Die Ergebnisse des Workshops werden im Nachgang festgehalten und ausgewertet. Hier deshalb nur ein kleiner Auszug: Um den Wert „Neugier“ bei der Arbeit zu leben, bräuchte es laut einer Gruppe größere Freiräume, sich neugierig auch zu trauen. Das bedeute mehr Raum, um eigene Entscheidungen zu treffen, und weniger Sorge, etwas falsch zu machen – also eine Feedback- und Fehlerkultur, flachere Hierarchien und eine Belohnung dafür, auf Ideen zu kommen. Das Thema Offenheit wird bewusst auch wörtlich genommen. Denn die Türen bei berlinovo müssten offenstehen, damit ein echter Austausch, auch bereichsübergreifend, stattfinden könne. „Vertrauen“ wünscht man sich vor allem in das Wissen und Können im eigenen Hause. Und beim Wert Orientierung geht es um klare, dafür aber weniger Regeln sowie um ein funktionierendes Prozessmanagement und ein transparentes Führungsverhalten. Besonders praxisorientiert ist der Appell einer Gruppe, die Werte schon ins Onboarding neuer Mitarbeiter:innen und ins Bewerbungsgespräch mit aufzunehmen. Damit bei berlinovo eben auch Gleichgesinnte zusammenarbeiten.

12

berlinovo-Beschäftigte nehmen an dem Workshop teil



Die Sonne steht immer noch hoch am Berliner Himmel, als die Teilnehmenden an diesem Tag auseinandergelassen. Was man mitnimmt, ist die Erkenntnis, dass trotz der Heterogenität der Gruppe überraschend viel Einigkeit untereinander herrscht. Darüber, was in die richtige Richtung läuft, und darüber, was nicht. Vor allem besteht große Lust darauf, beim Kulturwandel mit anzupacken und als Vorbild die Werte ins Unternehmen zu tragen. In den nächsten Wochen und Monaten sind aber erst einmal andere dran. Die Ergebnisse des Workshops werden nun unter anderem mit den Bereichs- und Stabsstellenleiter:innen besprochen und konkrete Maßnahmen abgeleitet. Später kommt man aber in der gleichen Konstellation am gleichen Ort wieder zusammen, um die Entwicklungen zu reflektieren. Vielleicht ist die eine oder andere Baustelle dann ja schon kleiner geworden.

„Wir brauchen mehr **Teamarbeit** und auch mehr **Augenmaß.**“

Alf Aleithe



berlinovo trifft den **GdW**

DIE PERSPEKTIVEN der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Berlins werden von Ingeborg Esser und Alf Aleithe beleuchtet.

Wie können Immobilienunternehmen auch in einem schwierigen Umfeld erfolgreich Wohnraum schaffen? GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und berlinovo-Geschäftsführer Alf Aleithe über serielles Bauen, Fortschritte in der Digitalisierung und Wünsche an die Politik.

Nach den Landtagswahlen 2023 hat der neue Senat mit seiner Arbeit begonnen. Welche Chancen ergeben sich daraus für den Wohnungsmarkt in Berlin?

Ingeborg Esser Ich hoffe, dass die Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau trotz der Kosten- und Zinsentwicklung auf hohem Niveau weiterläuft. Unsere Hauptstadt braucht weiteren bezahlbaren Wohnraum. Ich habe wahrgenommen, dass das Land Berlin auch noch eine Förderung für das bezahlbare Segment auf den Weg bringen will. Das ist ein sehr guter Impuls.

Alf Aleithe Wenn ich die Richtlinien für die aktuelle Regierungspolitik lese, finde ich mich mit meinen Wünschen sehr schnell wieder. Die neue Regierung will pro Jahr 20.000 neue Wohnungen bauen. Davon sollen 5.000 Sozialwohnungen sein. Gleichzeitig will sie innovativen und klimafreundlichen Neubau fördern.



PRIO
TEAM
BERLIN



BEIM RUNDGANG geht's auch um Themen wie die Digitalisierung und die Baustelle der Zukunft.

Mit der Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 1.0“ haben der GdW und berlinovo gezeigt, wie man mithilfe moderner industrieller Bauweise Zeit- und Kostenvorteile erzielen kann ...

Ingeborg Esser So ist es! Der GdW hat die Rahmenvereinbarung 2018 an den Start gebracht. Sie gibt Wohnungsbauunternehmen die Möglichkeit, Wohnungsneubauprojekte quasi „aus dem Katalog“ auszuwählen, um sie dann vor Ort adaptiert umzusetzen. Das war vor fünf Jahren ein großer Schritt und ist inzwischen ein großer Erfolg. Nun wollen wir nach der gerade ausgelaufenen ersten Version noch in diesem Jahr eine neue Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“ auflegen.

Alf Aleithe Wir haben mit berlinovo über den Abruf der Rahmenvereinbarung bisher sechs Projekte bzw. mehr als 1.800 Wohneinheiten auf den Weg gebracht – mit vielen Vorteilen: verkürzte Ausschreibungen und kürzere Baustellenzeit durch die Vorfertigung von Bauteilen im Werk. Für die Nachbar:innen bedeutet dies: weniger Lärm, weniger Staub, weniger Störungszeit. Zudem ist die maschinelle Vorproduktion eine ausgezeichnete Antwort auf den Fachkräftemangel. Last but not least unterscheiden sich die fertigen Gebäude weder in der Qualität noch in der Optik von herkömmlich – aber deutlich langsamer – gefertigten Bauten. Im Gegenteil: Durch die wiederholte Bauteilfertigung unter „klinischen Bedingungen“ erhöht sich die Qualität der Produkte sogar noch.

Warum ist das Schaffen von ausreichend bezahlbarem Wohnraum gerade für eine Stadt wie Berlin so wichtig?

Ingeborg Esser Berlin zieht Jahr für Jahr zahlreiche Fachkräfte aus dem In- und Ausland an – im Moment kommen viele Geflüchtete hinzu. Das verschärft die Wohnraumsituation ungemein. Mit dem Zuzug muss auch das Wohnraumangebot wachsen. Aber: Neu zu bauen ist in einer Phase stark steigender Baupreise und Zinsen kompliziert. Gegenwärtig wird der Spread zwischen dem öffentlich geförderten und dem frei finanzierten Wohnraum immer größer. Öffentlich geförderter Wohnraum wird in Berlin für 8,00 € bis 8,50 € angeboten. Frei finanziertes Wohnraum müsste auf Basis der heutigen Kostensituation für etwa 18,00 € an den Markt gehen.

Alf Aleithe Das Thema Wohnraum für Fachkräfte betrachte ich als ein Schlüsselthema: Wenn gut ausgebildete Menschen zu uns kommen wollen, aber keine

bezahlbare Wohnung finden, dann ist das nicht gut für unsere Zukunft. Gleiches gilt für Studierende: Damit sie das Angebot nutzen können, brauchen sie ein bezahlbares Zuhause.

Wir führen dieses Interview gerade in einem Neubau, in dem schon in wenigen Monaten Studierende wohnen werden. Was ist das Besondere daran?

Alf Aleithe Zunächst einmal ist dieses Projekt Rhinstraße in Berlin-Lichtenberg eines, das aus dem GdW-Rahmenvertrag abgerufen wurde. Nach der Fertigstellung im ersten Halbjahr 2024 werden hier 800 Studierende in voll ausgestatteten, zum Teil barrierefreien Einzel- und Doppelapartments mit Bad und Pantryküche in einem attraktiven Umfeld leben und lernen können. Gemeinschaftsflächen wie eine Learning Lounge, ein Café und Sportflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität und animieren zur Begegnung. Mit einer Kita haben wir eine weitere Nutzungsart eingebunden. Sie stellt auch eine Anbindung zum Quartier her.

Und wie sieht es mit der Klimabilanz aus?

Alf Aleithe Wir berücksichtigen bei all unseren Neubauprojekten so viele Umweltaspekte wie möglich. In diesem Fall sind beide Gebäude BEG-Effizienzhaus-40-gefördert. Zwei PV-Anlagen liefern bei maximaler Ausnutzung zusammen 140 Kilowatt Strom. Und es gibt eine Grauwasseraufbereitung, die für die WC-Spülung genutzt wird. Zusammen mit einer Wärmerückgewinnung via Wärmepumpe können wir 65% des Gebäudeenergiebedarfs aus erneuerbaren Ressourcen sichern.

PRIO
TEAM
BERLIN



Frau Esser, für nachhaltige Gebäude braucht es mehr Innovation und Digitalisierung. Wo stehen wir hier in Deutschland?

Ingeborg Esser Auf den Feldern Innovation und Digitalisierung im Bau sehe ich in Deutschland und Europa noch großen Nachholbedarf. Wenn ich in Japan oder in den USA auf die Baustellen schaue, sehe ich nur noch wenige Menschen auf dem Gelände, weil vieles automatisiert und unter Einsatz von Robotik abläuft. Aber serielles und modulares Bauen und Robotik im Neubau können nur der Anfang sein. Wenn wir unsere Klimaziele tatsächlich erreichen wollen, müssen wir auch die bereits bestehenden Gebäude anfassen. Ein Schlüsselwort lautet hier „serielles Sanieren“.

Herr Aleithe, ist das auch ein Thema für berlinovo?

Alf Aleithe Mit Letzterem beschäftigen wir uns zurzeit tatsächlich bei unseren kürzlich erworbenen Beständen im Falkenhagener Feld, weil die Vorteile deutlich auf der Hand liegen: Wenn wir die Leitungsführungen direkt in die neuen Fassadenelemente integrieren, haben wir ein klares Bild von den Verortungen, halten den Bestandeingriff gering und belasten den Alltag der Mieter:innen minimal.



In diesem Gespräch begegnen sich Interessenvertretung und landeseigenes Unternehmertum. Was würden Sie sich wünschen, damit die Immobilienwirtschaft in Deutschland und Berlin ihre Aufgaben erfolgreich erledigen kann?

Ingeborg Esser Mein Wunsch an die Politik lässt sich in drei Worte fassen: „Gemeinsam ehrlich rechnen.“ Nach meiner Beobachtung erfolgen wohnungspolitische Entscheidungen noch zu oft auf einer zu vagen wirtschaftlichen Grundlage. Hier kann es sehr helfen, im Vorfeld von Entscheidungen die Erfahrungen der Wirtschaft einzubeziehen. Wirtschaftliche Zusammenhänge sind kein Zauberwerk.

Alf Aleithe Ich würde mir für meinen Planungsalltag mehr Kontinuität im Umfeld wünschen. Bis zur Realisierung eines Projekts können bis zu sieben Jahre vergehen. Dazu kommt ein Marktumfeld, das sich ebenfalls laufend verändert. Das macht ein Bauprojekt heute extrem komplex und ist nur mit einem leistungsstarken und verlässlichen Team zu bewältigen. Das haben wir zum Glück bei berlinovo.

Frau Esser, Herr Aleithe, vielen Dank!

Das vollständige Interview finden Sie im Internet:

<https://www.2022.berlinovo-geschäftsbericht.de/interview-mit-der-geschaeftsleitung/>



Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund sechs Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30% aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Ingeborg Esser ist Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und langjähriges Vorstandsmitglied der GdW Revision AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft/Steuerberatungsgesellschaft. Sie bringt ihre Expertise in zahlreiche immobilienwirtschaftliche Ausschüsse und Initiativen ein. So ist sie Vorsitzende des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des IDW Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V.

Geschäfts- entwicklung

2022

Wertentwicklung weiter positiv

Zum 31. Dezember 2022 umfasst das Immobilienportfolio von **berlinovo** 176 Objekte (2021: 153 Objekte) mit rund 29.800 Mieteinheiten (2021: 23.200 Mieteinheiten) und einer Mietfläche von rund 2,4 Mio. m² (2021: 2,1 Mio. m²) sowie einer Sollmiete von rund 250,0 Mio. € pro Jahr (2021: 221 Mio. € pro Jahr). Der Bestand setzt sich aus rund 19.400 Wohn- und rund 1.600 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 8.800 möblierten Apartments zusammen (2021: 15.200 Wohn- und rund 1.500 Gewerbeeinheiten sowie rund 6.500 möblierte Apartments).

Der Wert unseres Portfolios erhöhte sich im Stichtagsvergleich flächenbereinigt um 4,8% auf insgesamt 3.936,0 Mio. €. Dabei trugen die in Berlin liegenden Wohn- und Apartmentimmobilien mit einem Wertzuwachs von 175,0 Mio. € (+6%) signifikant zur Wertentwicklung bei. Die gewerblichen Assetklassen waren wertstabil und verzeichneten eine leicht positive Wertentwicklung.

Neugeschäft stärkt den Bestand

Vom Gesamtportfolio entfallen auf das Neugeschäft (ohne Akquisitionen) elf Objekte mit rund 2.300 Mieteinheiten. Diese Immobilien erwirtschafteten 2022 auf rund 58 Tm² Fläche eine Sollmiete von ca. 10,1 Mio. €. Unterjährige Zugänge durch Vermietungsbeginn sind anteilig berücksichtigt. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende ergänzt durch Beschäftigtenwohnen und institutionalisiertes Wohnen. Das Teilportfolio wurde zum 31. Dezember 2022 durch einen externen Immobiliensachverständigen mit einem Wert von rund 295,6 Mio. € bewertet.

Das von der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE erworbene Ankaufportfolio NEO besteht aus 18 Objekten mit 4.065 Wohn- und 80 Gewerbeeinheiten, die zusammen auf einer Fläche von rund 289 Tm² eine jährliche Sollmiete von ca. 22,1 Mio. € erwirtschaften. Der Wert des Teilportfolios beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 586,2 Mio. €. Zur Finanzierung dieser Transaktion wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Brückenfinanzierung in Höhe von 500,0 Mio. € aufgenommen und im Verlauf des Jahres 2022 vollständig zurückgeführt.

Weitere Fertigstellungen, erfolgreiche Portfoliooptimierung

2022 stellten wir über unsere Tochtergesellschaft BGG vier weitere Projekte fertig und nahmen sie in Betrieb:

Projekt	Assetklasse	Anzahl Plätze/ Einheiten
Pionier-/Radelandstraße	Beschäftigtenwohnen	168 Plätze (168 Einheiten)
Plönzeile	Studierendenwohnen/ Hauptstadtwohnen	216 Plätze (216 Einheiten)
Walter-Friedländer-Straße, 1. Bauabschnitt	Studierendenwohnen	285 Plätze (235 Einheiten)
Brückenstraße 12/13	Studierendenwohnen	92 Plätze (65 Einheiten)

Zur Erweiterung des Portfolios erwarben wir in Berlin-Lichtenberg in der Ruschestraße 103 ein Ärztehaus mit 76 Gewerbeeinheiten und 8 Tm² Mietfläche. Darüber hinaus erwarben wir Ende 2022 in der Luckenwalder Straße 91 in Berlin-Hellersdorf ein Baugrundstück zur Bebauung mit einem Wohnhaus.

Den Verkauf ausgewählter, außerhalb von Berlin gelegener Gewerbeimmobilien setzten wir 2022 erfolgreich fort: Im Geschäftsjahr fanden für neun Immobilien Nutzen-Lasten-Wechsel statt. Hiervon wurden bereits fünf Objekte mit einem Volumen von 102,1 Mio. € im Jahr 2021 beurkundet, welche dann im Jahr 2022 an die neuen Eigentümer übergingen. 2022 wurden vier weitere Objekte mit einem Volumen von 43,3 Mio. € beurkundet, bei denen der Nutzen-Lasten-Wechsel noch im Berichtsjahr erfolgte. Mithin wurden 2022 Verkaufserlöse für veräußerte Objekte des Bestandsportfolios in Höhe von 118,7 Mio. € realisiert.

Leerstand bleibt auf geringem Niveau

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, lag die Leerstandsquote 2022 bei 1,59%. Sie sank im Vergleich zum Vorjahr (2,4%) nochmals. In den Berliner Wohnimmobilien blieb die Leerstandsquote 2022 mit 1,57% auf dem bereits geringen Niveau der vergangenen Jahre.

Im Apartmentbereich stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr leicht an. Grund ist, dass die Apartments, die im Geschäftsjahr fertiggestellt wurden und in die Bewirtschaftung wechselten, einer Anmietphase unterliegen. Grundsätzlich zeigt sich im Apartmentbereich eine anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner:innen, Berliner:innen auf Zeit und Geschäftsleute, welche über das Segment Hauptstadtwohnen bedient werden. Mit dem Ende der meisten Coroneinschränkungen waren wieder steigende Zuzugszahlen insbesondere der Zielgruppen, die nur für eine zeitlich befristete Dauer Wohnraum nachfragen, zu beobachten. Auch Pflegekräfte, Polizeianwärter:innen, Feuerwehrleute etc. kommen in die Stadt und benötigen aufgrund ihrer beruflichen Mobilität darauf zugeschnittenen Wohnraum.

Im Gewerbebestand konnten wir bei einem weiter kleiner werdenden Portfolio 161 Verträge über rund 114,2 Tm² Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 12,2 Mio. € vermieten. Davon entfielen rund 65% auf die Bindung von Bestandsmieter:innen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 710 m² zu 8,88 €/m² vermietet. Der Berliner Gewerbebestand weist – bis auf einige im Vermietungsprozess befindliche Einheiten in der Brunnenstraße (Mitte) sowie einzelne schwer vermietbare Flächen in Wohngebietslagen – weiterhin nahezu Vollvermietung auf.

Investitionen in Substanz, Digitalisierung und Nachhaltigkeit

Mit der weiteren Umsetzung unseres Investitions- und Instandhaltungsprogramms kümmerten wir uns auch 2022 um den Werterhalt bzw. die Wertentwicklung unserer Objekte: Zu den größten Investitionsmaßnahmen zählten Mietflächenausbauten, Brandschutzmaßnahmen und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm lagen im Jahr 2022 bei 26,59 €/m² (2021: 23,77 €/m²).

Auch bei der weiteren Optimierung der Bewirtschaftung kamen wir 2022 gut voran. Themen, mit denen wir uns zurzeit intensiv auseinandersetzen, sind die Digitalisierung (z.B. automatische Verbrauchserfassung), das Nutzen von Smart-Home-Technologien und die nachhaltige Bewirtschaftung (z.B. Grauwasseraufbereitung, Energieeinsparung).

So ist für eine weitere Optimierung sowie Effizienzsteigerung die Digitalisierung der Heizstationen bzw. aller Messstellen in Vorbereitung. Durch die überwiegend automatisierte Erfassung von Verbräuchen lassen sich Effizienzsteigerungen und Handlungspotenziale der Bestandsanlagen aufdecken und sukzessive optimieren. Ein konkretes Pilotprojekt wurde 2022 gestartet.

Leistungsindikatoren

Zur nachhaltigen Steuerung von **berlinovo** nutzen wir im **berlinovo-Konzern** eine Reihe von finanziellen Kennzahlen. Sie entwickelten sich im Jahresvergleich durchweg positiv:

Kennzahl	2022	2021
EBITDA	342,4 Mio. €	140,3 Mio. €
EBIT	175,5 Mio. €	63,8 Mio. €
EK-Quote	51,6%	47,4%
Zinsdeckungsgrad	12,5	6,0
LTV	27,4%	40,2%

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigen wir 411 Mitarbeiter:innen in Voll- und Teilzeit (Vorjahr: 361). Dem Nachwuchs stellen wir neun Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen und Bachelor of Engineering Technisches Facility Management zur Verfügung.

175,5

Mio. €
EBIT sind ein guter Wert

Ertragslage

Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresergebnis von 141,4 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €) ist im Besonderen auf den deutlichen Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 209,2 Mio. € zurückzuführen.

Ertragslage berlinovo-Konzern	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	290.140	94,2	270.275	94,7	19.865	7,3
Bestandsveränderung	10.112	3,3	13.423	4,7	3.311	24,7
Andere aktivierte Eigenleistungen	7.654	2,5	1.598	0,6	6.056	379,0
Gesamtleistung	307.905	100,0	285.296	100,0	22.609	7,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	164.233	53,3	131.411	46,1	32.821	25,0
Personalaufwand	32.462	10,5	26.327	9,2	6.135	23,3
Abschreibungen*	174.339	56,6	76.451	26,8	97.888	>100
Sonstige betriebliche Aufwendungen	44.137	14,3	50.928	17,9	6.791	13,3
./.. sonstige betriebliche Erträge*	284.167	92,3	74.992	26,3	209.175	>100
Steuern (ohne Ertragsteuern)	194	0,1	1.051	0,4	857	81,6
Betrieblicher Aufwand	131.197	42,6	211.176	74,0	79.979	37,9
Betriebsergebnis*	176.708	57,4	74.121	26,0	102.587	>100
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-10.179		-14.881		4.702	-31,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	166.529		59.240		107.289	>100
Ertragsteuern	-25.163		7.613		17.550	n. a.
Konzernergebnis	141.367		51.627		89.739	>100

* Das im Betriebsergebnis enthaltene neutrale Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 beträgt 66,8 Mio. € und umfasst in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene Gewinne aus Finanzderivaten (163,3 Mio. €), Zuschreibungen zu den Sachanlagen (3,2 Mio. €) sowie in den Abschreibungen enthaltene außerplanmäßige Abschreibungen (99,7 Mio. €) auf Sachanlagen.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns sank gegenüber dem Vorjahresstichtag um 78,8 Mio. € und damit um 1,8%. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich nach Verminderung der Rückstellungen und Verbindlichkeiten auf 51,6% (Vorjahresstichtag: 47,4%).

Vermögenslage berlinovo-Konzern	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	591	0,0	4.446	0,1	3.855	86,7
Sachanlagen	3.634.836	86,5	2.981.143	69,6	653.693	21,9
Finanzanlagen	12.401	0,3	5.818	0,1	6.582	n. a.
Vorräte	68.646	1,6	59.253	1,4	9.392	15,9
Kurzfristige Forderungen	65.277	1,6	80.666	1,9	15.389	19,1
Wertpapiere	15.812	0,4	42.812	1,0	27.001	63,1
Flüssige Mittel	400.699	9,5	1.105.090	25,8	704.392	63,7
Rechnungsabgrenzungsposten	5.988	0,1	3.847	0,1	2.141	55,6
	4.204.249	100,0	4.283.076	100,0	-78.827	-1,8
Kapital						
Eigenkapital	2.169.065	51,6	2.029.311	47,4	139.754	6,9
Passiver Unterschiedsbetrag	358.837	8,5	376.686	8,8	17.849	4,7
Langfristige Verbindlichkeiten	1.337.163	31,8	1.143.375	26,7	193.787	16,9
Rückstellungen	76.148	1,8	85.130	2,0	8.982	10,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	215.398	5,1	641.278	15,0	425.880	66,4
Rechnungsabgrenzungsposten	4.402	0,1	6.049	0,1	1.647	27,2
Passive latente Steuern	43.236	1,0	1.247	0,0	41.989	n. a.
	4.204.249	100,0	4.283.076	100,0	-78.827	-1,8

Investitionen und Finanzierung

Der **berlinovo-Konzern** weist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten umfangreichen Sondertilgungen einen niedrigen Verschuldungsstand auf. Die zur Finanzierung des Ankaufs des

Wohnungsportfolios 2021 aufgenommene kurzfristige Brückenfinanzierung in Höhe von 500,0 Mio. € wurde wie vorgesehen zurückgeführt und teilweise in langfristige Finanzierungen überführt. Weitere langfristige Finanzierungen sollen 2023 in Form von Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibungen

aufgenommen werden. Die strategische Planung sieht vor, dass die **berlinovo GmbH** die Finanzierungen der Gruppe bündelt.

Das steigende Zinsumfeld stellt grundsätzlich eine Herausforderung für die Aufnahme von Fremdkapital dar. Dem wirkt **berlinovo** durch eine Derivatestrategie zur Absicherung gegen steigende Zinsen sowie zur Zinsoptimierung entgegen. Die Finanzierung des Konzerns war im Geschäftsjahr 2022 durchgehend gewährleistet.

Finanzlage berlinovo-Konzern

	2022	2021
	T€	T€
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus betrieblicher Tätigkeit	48.708	64.595
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-616.651	15.578
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-137.960	382.678
Nettozunahme (-abnahme) von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	-705.903	462.851
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.105.090	642.239
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	1.512	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	400.699	1.105.090

Der Zufluss des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit betrug im Geschäftsjahr 48,7 Mio. €. Er liegt damit unter dem des Vorjahres (64,6 Mio. €). Auf diesen wirkten sich vor allem die Zuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft aus. Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhten Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen überkompensierten dabei die gestiegenen Umsätze. Der Abfluss des Cashflows aus Investitionstätigkeit betrug 616,7 Mio. €. Er liegt deutlich über dem Zufluss des Vorjahres (15,6 Mio. €). Wesentlicher Grund sind die Auszahlungen für Immobilienkäufe

(Asset Deals) in Höhe von 483,1 Mio. €. Des Weiteren wurden 134,7 Mio. € für den Erwerb von Immobiliengesellschaften (Share Deals) verwendet. Der Abfluss des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr auf 138,0 Mio. €. Im Vorjahr waren Einzahlungen in Höhe von 382,7 Mio. € realisiert worden.

Ausblick: Wir setzen unseren Weg erfolgreich fort

berlinovo bleibt auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld stabil aufgestellt und wird ihren Wachstumskurs auch 2023 erfolgreich fortsetzen. Im laufenden Jahr werden wir rund 950 Wohneinheiten fertigstellen und den Bau von ca. 600 Mietwohnungen starten. Die Ertragsdaten bleiben deutlich im Plus: Auf der Ebene des **berlinovo-Konzerns** erwarten wir ein EBITDA von mindestens 130,0 Mio. € und ein Jahresergebnis in Höhe von rund 45,0 Mio. €. Bereinigt um Sondereffekte landen wir dabei wieder auf dem Niveau des Vorjahres.

400,7

Mio. €
flüssige Mittel sind eine gute Basis für weitere Investitionen

Konzernportfolio

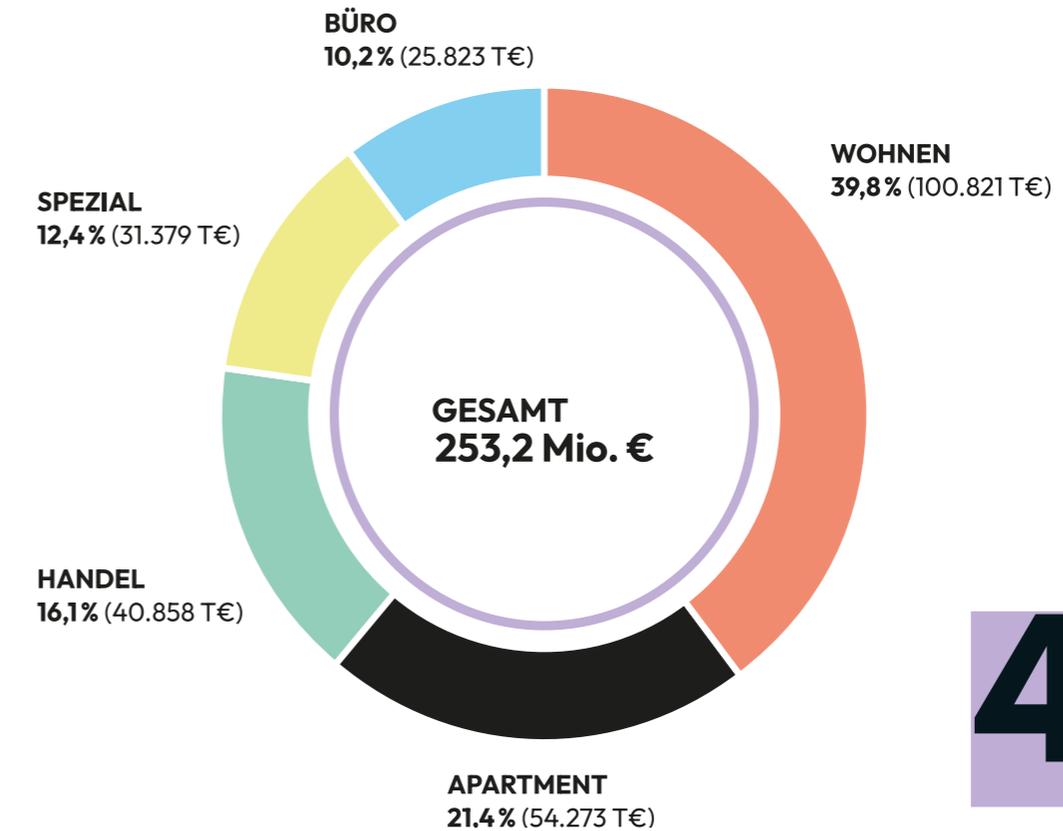
gesamt

Zum Jahresstichtag bewirtschafteten wir mit **411 Mitarbeiter:innen 176 Immobilien mit einem Bestandswert von rd. 4,9 Mrd. €.**

		2022	2021	2020
Einzelobjekte	Anzahl	176	161	173
Mieteinheiten	Anzahl	29.808	24.476	24.687
Mietfläche	Mio. m ²	2,42	2,17	2,24
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	253,2	228,1	237,9
Umsatzerlöse im Konzern	Mio. €	290,1	270,3	270,6
Konzernjahresüberschuss	Mio. €	141,4	51,6	59,8
Konzernbilanzsumme	Mio. €	4.204,2	4.283,1	3.801,6
Konzerneigenkapitalquote	%	51,6	47,4	51,7
Loan to Value (LTV)	%	26	38	33
Fair Value	Mrd. €	4,92	3,91	3,32

Portfoliosplit nach Segmenten gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO) per 31.12.2022

Basis Sollmiete Mieterliste per 31.12.2022
Hochrechnung auf das Jahr inkl. Invalidensiedlung und
Ruschestraße in T€/ 176 EO



4,9

Mrd. €
Bestandswert

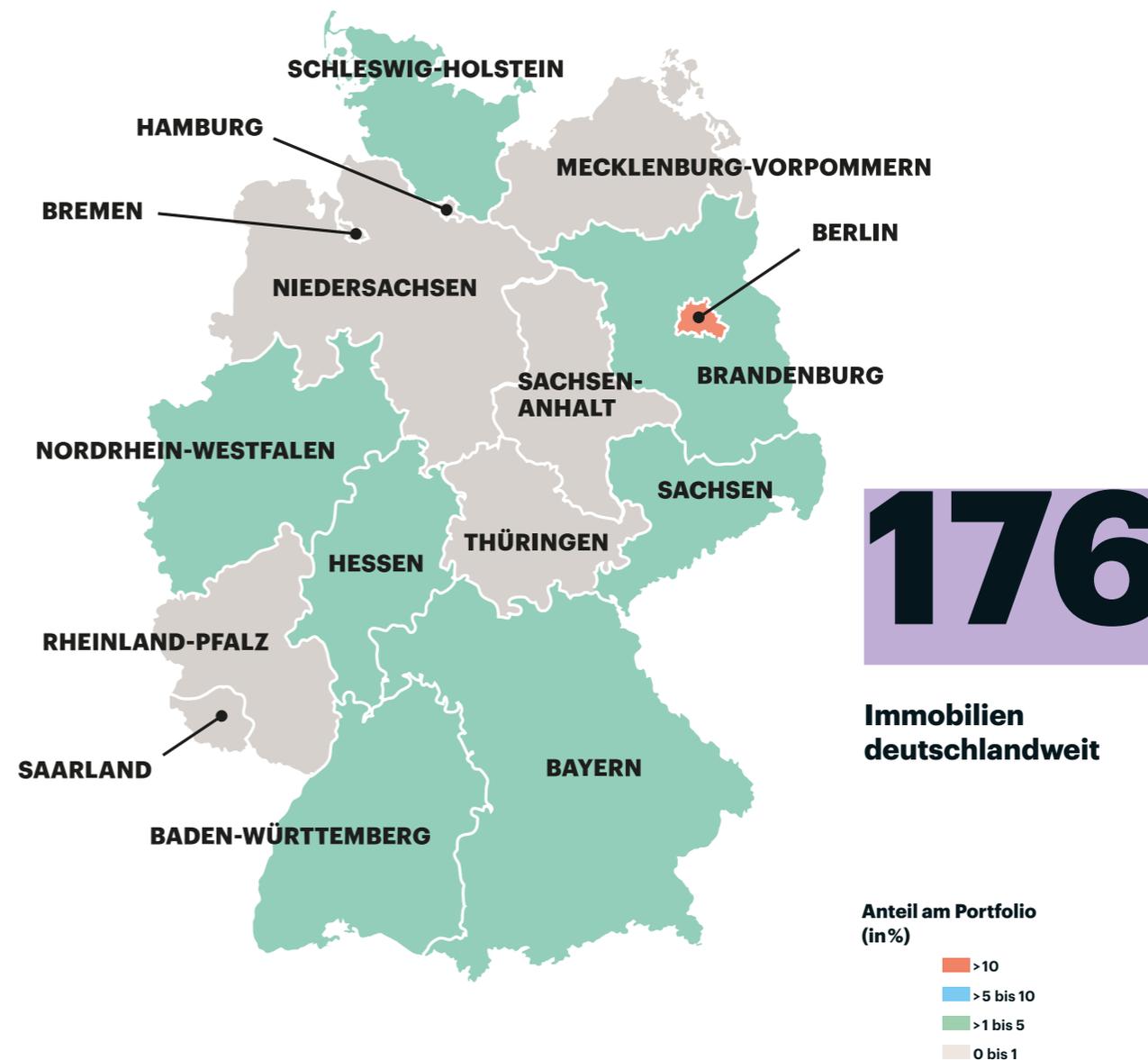
Fair Value

Gesamtportfolio Konzern per 31.12.2022

Fair Value nach Regionen	Fair Value	Anteil am Portfolio	Anzahl der Objekte
	in Mio. €	in%	
Berlin	3.842	82,1	125
Nordrhein-Westfalen	136	2,9	9
Brandenburg	122	2,6	10
Sachsen	101	2,2	4
Schleswig-Holstein	88	1,9	3
Baden-Württemberg	84	1,8	5
Bayern	86	1,8	6
Hessen	59	1,3	3
Hamburg	40	0,9	2
Bremen	38	0,8	2
Rheinland-Pfalz	39	0,8	3
Mecklenburg-Vorpommern	24	0,5	2
Niedersachsen	12	0,2	1
Sachsen-Anhalt	8	0,2	1
Saarland	-	0	-
Thüringen	-	0	-
Gesamtergebnis	4.678	100,0	176

Wertzuwachs im Bestandsportfolio (like-for-like)

Entwicklung der Fair Values	2022	2021	Veränderung	
	in Mio. €	in Mio. €	absolut (in Mio. €)	relativ (in %)
Apartment	677,3	633,9	43,5	6,9
Büro	414,1	424,2	-10,1	-2,4
Handel	469,7	468,1	1,6	0,3
Spezial	391,6	378,7	12,9	3,4
Wohnen	1.925,6	1.793,1	132,5	7,4
Gesamt	3.878,3	3.697,9	180,4	4,9



PRIO TEAM BERLIN

auch
für Dich?

Sprich uns an und
werde Mitgestalter:in
www.berlinovo.de/karriere



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

Konzeption, Design und Realisierung
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie

Markus Altmann, Berlin
Manuel Frauendorfer, Berlin



**BESUCHEN SIE AUCH UNSEREN
ONLINE-GESCHÄFTSBERICHT:
WWW.2022.BERLINOVO-GESCHÄFTSBERICHT.DE/**