

berlinovo

PRIO

TEAM
BERLIN

FINANZBERICHT

2022

- barrierearm -

Inhalt

berlinovo im Profil

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen, das über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stabile Erträge erwirtschaftet. Als Dienstleister und 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. In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten.

Zum Jahresstichtag bewirtschafteten wir mit 411 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 176 Immobilien mit einem Bestandswert von 4,9 Mrd €.

1	Überblick	3
	Unternehmen	4
	Grußwort der Geschäftsführung	5
	Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022	7
	Organe	11
	Corporate Governance	12

2	Konzernlagebericht	13
	Grundlagen des Unternehmens	14
	Wirtschaftsbericht	21
	Geschäftsverlauf	24
	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	33
	Prognosebericht	39
	Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex	40

3	Konzernabschluss	41
	Konzernbilanz	42
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	44
	Konzern-Eigenkapitalpiegel	45
	Konzernkapitalflussrechnung	47
	Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022	48
	Anlage I Anlagenspiegel	66
	Anlage II Anteilsbesitzliste	67

4	Informationen	72
	Personalangaben	73
	Portfolioangaben	74
	Kontakt und Impressum	79

Überblick

Konzernportfolio gesamt

		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
Konzernerneigenkapitalquote	%	51,6	47,4	51,7
Loan to Value (LTV)	%	26	38	33
Fair Value	Mrund €	4,92	3,91	3,32

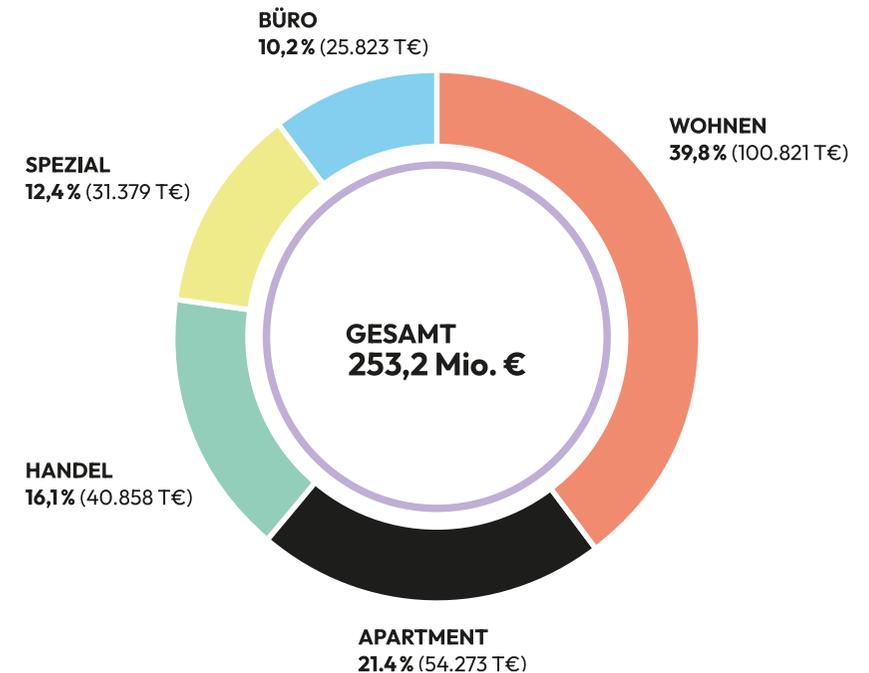
Besuchen Sie auch unseren Online-Bericht:
www.2022.berlinovo-geschäftsbericht.de



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 Rusche-
 straße in T€/ 176 EO



Unternehmen

1

Grußwort der Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022	7
Organe	11
Corporate Governance	12

Grußwort der Geschäfts- führung

Sehr geehrte Damen und Herren,
 liebe Freunde und Geschäftspartner,

Erfolg kann unterschiedlich wirken: Man kann sich zufrieden fühlen oder man kann stolz darauf sein. Bei mir ist es letzteres. Der Grund dafür ist einfach: Stolz wirkt motivierend – und ist in unserem Fall auch etwas, was Menschen verbindet.

Als „Team **berlinovo**“ haben wir unser Unternehmen in den vergangenen drei Jahren neu ausgerichtet. Und mit dem Abschluss der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin in diesem April 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, Senioren 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 Zuhause sind: in Berlin. Überregional werden wir zukünftig nur noch wenige ausgewählte Immobilien mit hohem Ertragsbeitrag oder besonderem Wertentwicklungspotenzial halten.

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 läuft erfolgreich an und die Neubauvorhaben entwickeln sich weitestgehend reibungslos. Außerdem konnten wir im Zuge der Bestandsbereinigung vier weitere Objekte mit einem Volumen von 43,3 Mio. € erfolgreich veräußern, sodass zum Bilanzstichtag nur noch sieben Immobilien zur Veräußerung anstanden.

Die wirtschaftlichen Eckdaten können sich in diesem Jahr erneut sehen lassen. Aufgrund des gewachsenen Portfolios stieg unser Konzernumsatz um 7,3% auf 290,1 Mio. €. Ebenfalls erfreulich: Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir Sicherungsgeschäfte, sogenannte Swaps, die wir zur Reduzierung von Zinsrisiken abschließen, in größerem Umfang auflösen. Die daraus erfolgten Bargeldausgleiche und Prämienzahlungen trugen wesentlich dazu bei, dass sich das Konzernergebnis von 51,6 Mio. € auf 141,4 Mio. € verbesserte. Gleichzeitig investierten wir wieder erheblich in das Neugeschäft und unseren



Bestand: Die Sachanlageinvestitionen kletterten von 112,2 Mio. € auf 616,4 Mio. €, insbesondere durch das Ankaufsprojekt NEO.

Unser Unternehmen zeichnet sich weiterhin durch eine hohe wirtschaftliche Solidität aus. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich im Stichtagsvergleich um 4,2 Prozentpunkte auf 51,6%. Der Loan to Value (LTV) – er steht für das Verhältnis des Fremdkapitals zum Verkehrswert – verringerte sich um 13 Prozentpunkte auf eine Quote von 27%, einen sehr niedrigen Wert.

Der Wert unserer Immobilien (Fair Value) stieg im Stichtagsvergleich um 23,3% auf 4,7 Mrd. €. Dieser deutliche Zuwachs ergibt sich aus dem Zugang des NEO-Portfolios sowie aus der allgemeinen Preisentwicklung an den Immobilienmärkten.

Steigende Zinsen, wachsende Kosten, zunehmende Regulatorik: Die Rahmenbedingungen könnten im Moment besser sein. Trotzdem sehe ich die **berlinovo** gut gerüstet – für 2023, 2024 und darüber hinaus. Denn wir verfolgen eine tragfähige Strategie. Wir arbeiten mit einer soliden Bilanz. Und wir können auf ein kompetentes Team setzen, das in den nächsten Jahren

weiterwachsen wird. Diese Stärken werden wir 2023 nutzen, um unseren Auftrag für das Land erfolgreich zu erfüllen: Wohnraum schaffen.

Für das laufende Jahr haben wir uns wieder viel vorgenommen: Von den im Bau befindlichen 4.000 Wohneinheiten wollen wir acht Projekte mit insgesamt rund 1.650 Mieteinheiten in 2023 fertigstellen. Parallel dazu starten wir den Bau von vier weiteren Neubauprojekten. Innerhalb der nächsten fünf Jahre soll unser Bestand auf 40.000 Wohneinheiten wachsen. Dafür bringen wir jährlich drei bis vier Neubauprojekte auf den Weg.

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 einen Modus eines „kreativen“ Change-Prozesses bringen. Wir wollen für leistungsbereite Teamplayer ein attraktiver Arbeitgeber sein und für den Markt ein inspirierender Impulsgeber.

Ich danke unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die zu jeder Zeit und in allen Themen konstruktive Begleitung. Und ich danke allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihren großartigen Einsatz für die **berlinovo** – und damit für die Interessen der Menschen in unserer Stadt Berlin.

Nun freue ich mich darauf, gemeinsam mit Ihnen auch im laufenden Jahr die Erfolgsgeschichte unseres Unternehmens weiterzuschreiben. Ihren Anteil daran wird auch Caroline Oelmann haben, die am 15. August in die Geschäftsführung eintritt. An dieser Stelle möchte ich Caroline Oelmann herzlich im „Team **berlinovo**“ willkommen heißen!

Es grüßt Sie herzlich



Alf Aleithe

Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2022

Die gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren 2022 alles andere als günstig: Der russische Angriff auf die Ukraine versetzte das weltpolitische Zusammenspiel in einen Krisenmodus und löste in Europa die größte Flüchtlingswelle der Nachkriegszeit aus – auch in Richtung Deutschland und Berlin. Inzwischen sind in unserem Land eine Million Geflüchtete aus der Ukraine registriert. Steigende Preise und eine massive Erhöhung der Energiekosten trieben die Inflation und veranlassten auch die Europäische Zentralbank über den Weg von Leitzinserhöhungen zu spürbaren Gegenmaßnahmen. Dies verschärfte die Situation auf dem Kapitalmarkt innerhalb von kürzester Zeit grundlegend.

Trotz des schwierigen Marktumfelds hat die **berlinovo** ihre Neupositionierung fokussiert vorangetrieben, die Apartmentstrategie fortgeführt und den Ankauf des Bestands von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgreich abgeschlossen. Die operative Integration der erworbenen 4.144 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist bereits angelaufen. Auch wirtschaftlich erzielte das Unternehmen erneut ein gutes Ergebnis. Dies ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass die **berlinovo** die Umsetzung ihrer Ziele weiter erfolgreich vorantreiben kann.

Dazu zählt vor allem die Umsetzung der Apartmentstrategie: In den kommenden Jahren wird das Unternehmen für besondere Zielgruppen unserer Stadt passgenaue Wohnraumangebote entwickeln – über Ankauf, über Neubau und über die bauliche Anpassung von Bestandsobjekten. Bis 2026 soll sich das Apartmentportfolio für sie von aktuell 6.500 Einheiten im Bereich Neugeschäft auf rund 15.000 verdoppeln.

Das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum ist in Berlin und damit auch für die Führung des Landes gegenwärtig ein Thema von hoher Priorität. Die **berlinovo** ist für die Lösung der sich daraus ergebenden Aufgaben ein wichtiger strategischer Partner. Seit September besitzt das Unternehmen den Status eines öffentlichen Auftraggebers. Dies unterstreicht noch einmal formal seine besondere Verantwortung: In Zukunft soll und darf die **berlinovo** im Interesse des Landes Berlin einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Wohnraumangebot in Berlin im mittleren und unteren Preissegment leisten.

Nachdem die strategischen Weichen für die weitere Entwicklung erfolgreich gestellt wurden, konzentriert sich das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr verstärkt auch auf interne Themen: Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 wurde die Berlinovo Apartment GmbH rechtlich in die **berlinovo** integriert. Damit werden die Abstimmungswege innerhalb des Unternehmens deutlich kürzer. Weitere Schwerpunkte werden die Überarbeitung der betrieblichen Vereinbarungen sowie die Einführung eines Tarifvertrags zum 1. Januar 2024 sein. Die angepassten Vergütungsstrukturen sollen die Position von **berlinovo** als attraktiven Arbeitgeber weiter stärken. Bis Ende 2024 ist darüber hinaus der Umzug in ein neues Bürohaus geplant. Dies wird im Geschäftsjahr 2023 weiter vorbereitet.

Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

Gemäß der uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns auch im Geschäftsjahr 2022 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung von **berlinovo** sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Dazu verfolgten wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen mit angemessener Aufmerksamkeit.

Als Aufsichtsrat haben wir die Unternehmensleitung in ihrer Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und sie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Dabei konnten

wir uns zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat die Unternehmensführung uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Ihren Informationspflichten kam die Unternehmensleitung stets und in angemessener Tiefe nach.

Regelmäßige Berichts- und Austauschthemen zwischen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat waren:

- die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- der Stand der Unternehmensplanung (Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) einschließlich Investitions- und Personalplanung
- das Beteiligungsmanagement
- die Risikolage und das Risikomanagement
- die Neubautätigkeit im Konzern sowie
- bedeutsame Einzelgeschäfte.

Zusammensetzung Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr aus acht Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

- Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen von Berlin a. D., Vorsitzender (bis zum 28.03.2022)

- Barbro Dreher, Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen von Berlin, (ab 04.04.2022), Vorsitzende
- Dr. Uwe R. Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., stellv. Vorsitzender
- Carla Dietrich, Gewerkschaftssekretärin beim ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg (ab 14.11.2022)
- Christian Gaebler, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (ab 09.02.2022)
- Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (bis 31.03.2022)
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Berlin
- Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes, Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin, Berlin (ab 25.04.2022)
- Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse
- Doro Zinke, im Ruhestand, frühere DGB-Vorsitzende Berlin-Brandenburg (bis 20.09.2022)

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2022 bestellt:

- Alf Aleithe, Berlin
- Silke Andresen-Kienz, Berlin (bis zum 14.12.2022)

Arbeitsschwerpunkte

Zu den Arbeitsschwerpunkten der Sitzungen zählten die strategische und operative Umsetzung der Apartmentstrategie, die Integration der Wohneinheiten von Vonovia und Deutsche Wohnen und die Auswirkungen der veränderten Situation auf den Kapitalmärkten auf die Investitionsstrategie.

Weitere Arbeitsschwerpunkte waren:

- die Entwicklung der Neugeschäftstätigkeit und Begleitung von einzelnen Neubauprojekten
- die Kosten- und Terminentwicklung bei aktuellen Bauprojekten
- die Prüfung baulicher Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand
- die Veräußerung von Objekten im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie
- die zukünftige Organisations- und Konzernentwicklung.

Zusammenkünfte

Unser Gremium trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier turnusmäßigen und einer Strategiesitzung zusammen. Darüber hinaus trafen wir sieben Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren.

Die Teilnahme an den stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 84,4%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahm ein Mitglied an nur 50% beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gab aber sein Votum durch hinterlegte Stimmbotschaften ab. Ein weiteres Mitglied nahm an nur 33% der beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gab jedoch keine Stimmbotschaften ab.

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

Aufsichtsratssitzung vom 04.05.2022 (66. ordentliche Sitzung)

- Jahresabschluss von **berlinovo** zum 31.12.2021
- Entlastung der Geschäftsführung für 2021
- Refinanzierung der Brückenfinanzierung für die Portfoliotransaktion (Vonovia und Deutsche Wohnen)
- Ankauf von diversen Entwicklungsgrundstücken zum Zwecke der Bebauung

Aufsichtsratssitzung vom 06.07.2022 (67. ordentliche Sitzung)

- Implementierung der Stabsstelle Zentrale Beschaffung
- Freigabe eines Bruttomietpreismodells für Studierendenwohnen 2023 ff.
- Information zum Eintritt in den Arbeitgeberverband – Implementierung Tarifvertrag

Aufsichtsratssitzung vom 14.09.2022 (68. ordentliche Sitzung)

- Anpassung der Gesellschaftsverträge und Geschäftsordnungen von **berlinovo** und den Töchtern zur Stärkung der öffentlichen Ausrichtung des Unternehmens
- Ankauf von diversen Entwicklungsgrundstücken zum Zwecke der Bebauung
- Kapitaleinlage für Projekt Holzmarktstraße

Aufsichtsratssitzung vom 14.12.2022 (69. ordentliche Sitzung)

- Abberufung der Geschäftsführungstätigkeit von Frau Silke Andresen-Kienz
- Anpassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats von **berlinovo** sowie der Gesellschaftsverträge diverser Tochter- und Enkelgesellschaften zur Bildung von Ausschüssen
- Erhöhung der bestehenden Geldmarktklinie bei der LBBW um 50 Mio. € auf 100 Mio. €
- Genehmigung Spenden- und Sponsoringkonzept 2023
- Kooperationsmodell mit der BSR zum Projekt Südkreuz und Kapitaleinlage

Umlaufbeschlüsse im schriftlichen Verfahren

Am 18.02.2022:	Genehmigung zum Spenden- und Sponsoring-Konzept 2022 und Zustimmung zur Budgeterhöhung im Projekt Kaffeestube (Kaulsdorf-Nord) zur Bindung eines Kooperationspartners für sechs Monate im Jahr 2022
Am 20.05.2022:	Finanzierung des Ankaufs des Grundstücks Storkower Straße 220 in Berlin-Lichtenberg mit Bauverpflichtung des Verkäufers für den Neubau eines Apartmentgebäudes für die Segmente Studierenden- und Hauptstadtwohnen
Am 15.06.2022:	Zustimmung zur Budgeterhöhung im Projekt Kaffeestube (Kaulsdorf-Nord) zur Bindung eines Kooperationspartners nach Ausschreibung
Am 01.08.2022:	Zustimmung zur Anpassung der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat von berlinovo
Am 29.08.2022:	Zustimmung zur Finanzierung des Ankaufs einer Projektentwicklung von fünf Gebäuden mit insgesamt ca. 943 Apartments in der Iranischen Straße 6 in Berlin-Mitte
Am 28.10.2022:	Geschäftsführerbestellung für die Ruschestraße 103 GmbH
Am 25.11.2022:	Abschluss eines Vergleichs Herzzentrum Dresden ./ IBG zur Beendigung des Klageverfahrens Mietminderung wegen Brandschutzmängeln

Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 20. Mai 2022 am 27. Juni 2022 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2022 beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2022 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen erhalten. Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung der Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Schlusswort

Wir danken der Geschäftsführung für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2022. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement in einem weiteren Jahr der Veränderungen. Der Arbeitnehmervertretung danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Organe

AUFSICHTSRAT

Dr. Matthias Kollatz

Senator für Finanzen von Berlin a.D., Vorsitzender (bis zum 28.03.2022)

Barbro Dreher

Vorsitzende Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen von Berlin, Berlin (ab 04.04.2022)

Dr. Uwe R. Lissau

stellv. Vorsitzender
 Amtsgerichtspräsident a. D.

Carla Dietrich

Gewerkschaftssekretärin beim ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg (ab 14.11.2022)

Christian Gaebler

Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (ab 09.02.2022)

Dr. Jochen Lang

Abteilungsleiter Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (bis 31.03.2022)

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Staatssekretär a. D., Berlin

Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes

Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin, Berlin (ab 25.04.2022)

Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Agnes Maria Wildner

Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/ Berliner Sparkasse

Doro Zinke

im Ruhestand, frühere DGB-Vorsitzende Berlin-Brandenburg (bis 20.09.2022)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alf Aleithe

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich (seit Januar 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. Im Januar 2019 wurde Alf Aleithe zum Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich von **berlinovo** bestellt.

Caroline Oelmann

Kaufmännische Geschäftsführerin (ab 15.08.2023)

Frau Oelmann nahm am 15. August 2023 die Tätigkeit bei dem landeseigenen Unternehmen auf. Sie verantwortet u. a. die Aufgabenbereiche Finanzen und Controlling, Rechnungswesen, Personal und IT.

Die 46-jährige Immobilienfachwirtin ist eine ausgewiesene Immobilienexpertin und blickt auf eine langjährige Berufspraxis zurück. Die gebürtige Berlinerin Caroline Oelmann wechselt von der Heimstaden Deutschland GmbH zur **berlinovo**. Bei der Heimstaden war sie Country Managerin und Geschäftsführerin von Heimstaden Deutschland. Dort begleitete sie seit 2020 das Unternehmen beim operativen Aufbau des Geschäfts und verantwortete erfolgreich den deutschen Standort. Zuvor leitete Sie das Property Management Ost bei der ZBI Immobilien AG.

Silke Andresen-Kienz

Kaufmännische Geschäftsführerin (bis zum 14. Dezember 2022)

Corporate Governance

Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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 der **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 2022 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 Anstellungsvertrags berücksichtigt.

Aufsichtsrat

(BCGK III. 3)

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

(BCGK III. 9)

Die Aufsichtsratsvorsitzende hat mehr als 10 Mandate. Die Aufsichtsratsvorsitzende hatte jedoch durch die verwaltungsinternen Abläufe und die inhaltlich-fachlichen Vorbereitungen vonseiten der Verwaltung die Unterstützung, die es ermöglichte, dass die Mandate, auch zeitlich ausreichend, wahrgenommen werden konnten.

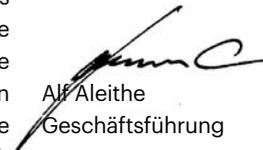
(BCGK III. 15)

Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahm ein Mitglied an nur 50% beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gab aber sein Votum durch hinterlegte Stimmbotschaften ab. Ein weiteres Mitglied nahm an nur 33% der beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gab jedoch keine Stimmbotschaften ab.

Berlin, 17.03.2023



Barbro Dreher
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Alf Aleithe
Geschäftsführung

Konzernlagebericht

2

Grundlagen des Unternehmens

14

Wirtschaftsbericht

21

Geschäftsverlauf

24

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

33

Prognosebericht

39

Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

40

Grundlagen des Unternehmens

Konzernstruktur

In der **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („berlinovo GmbH“)** sind im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management zusammengefasst. Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie darüber hinaus wesentliche Funktionen (IT, Recht, Rechnungswesen etc.) für ihre Tochtergesellschaften.

Für fünf Gesellschaften bestanden im Geschäftsjahr 2022 Ergebnisabführungsverträge:

- Berlinovo Apartment GmbH (BAp),
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV),
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG),
- Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (BWl),
- Berlinovo Grundstark GmbH (BGs).

Die **berlinovo GmbH** als Mutterunternehmen hält – direkt und indirekt – die in der Anlage II zum Konzernanhang aufgeführten Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Der Konsolidierungskreis umfasst 60 (Vorjahr: 55) Gesellschaften.

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Prognosebericht

Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Im Geschäftsjahr 2022 wurden fünf weitere Tochterunternehmen, ein bisher nicht konsolidiertes Tochterunternehmen sowie vier neu erworbene Gesellschaften, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Aufgrund der beabsichtigten Neugeschäftstätigkeiten wurde das bisher nicht konsolidierte verbundene Unternehmen **Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH** (BGi, vormals: Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds) mit Wirkung zum 1. Januar 2022 in den Konsolidierungskreis des **berlinovo-Konzerns** aufgenommen.
- **Berlinovo Wohnquartier GmbH** (BWq, vormals: GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH) mit Wirkung zum 1. Januar 2022
- **Berlinovo Plönzeile GmbH** (BPG, vormals: Plönzeile 27/29 GmbH) mit Wirkung zum 31. Mai 2022
- **Berlinovo Ruschestraße GmbH** (vormals: Hauptstadt Ruschestraße 103 GmbH) mit Wirkung zum 31. Oktober 2022
- **Berlinovo Grund GmbH** (BGr, vormals: conwert Cassiopeia Invest GmbH) mit Wirkung zum 1. Juli 2022.

Darüber hinaus werden Anteile an weiteren 7 (Vorjahr: 12) Gesellschaften gehalten, die aufgrund Liquidations-, Weiterveräußerungsabsicht oder Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften an 10 (Vorjahresstichtag: 12) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

Geschäftsmodell

Die **berlinovo GmbH** ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt der **berlinovo-Konzern** Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements für das Bestandsportfolio.

Über ihre Tochtergesellschaften plant und realisiert die **berlinovo GmbH** bezahlbaren Wohnraum im Berliner Stadtgebiet. Die **berlinovo GmbH** fokussiert sich dabei auf verschiedene Zielgruppen, insbesondere Studentisches Wohnen, Beschäftigtenwohnen, Wohnen für Ältere und für Geflüchtete. Das Hauptziel besteht darin, durch den Neubau bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wobei gleichzeitig ressourcenschonend Bestandsgrundstücke verdichtet werden. Dadurch passt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften ihren Wohnungsbestand kontinuierlich an die Bedürfnisse der wachsenden Stadt Berlin an.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des **berlinovo-Konzerns** liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Das Gewerbeportfolio umfasst in Berlin und außerhalb der

Stadt liegende Büro-, Handels- und Spezialimmobilien. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen sukzessive Verkäufe ausgewählter, nicht in Berlin liegender Immobilien.

Der **berlinovo-Konzern** wird sein Immobilienengagement weiterhin auf den Großraum Berlin fokussieren. Ein Schwerpunkt zukünftiger Geschäftstätigkeit wird es daher sein, kleine bezahlbare Wohneinheiten sowie altersgerechte Wohnformen durch aktive Neubautätigkeit in das Bestandsportfolio zu integrieren. Umgesetzt wird dies durch nutzerorientierte Grundrisse, eine optimierte Finanzierung, die modulare Bauweise sowie die Nachverdichtung in den eigenen Wohnungsbeständen. Dabei sollen insbesondere die Synergien aus der langjährigen Tätigkeit als Asset- und Propertymanager in Verbindung mit dem bisherigen Erfahrungsschatz als spezialisierter Apartmentdienstleister in Berlin genutzt werden.

Als Partnerin des Landes Berlin ist es Aufgabe und zentrales Ziel, die Menschen in der Hauptstadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei ist es nicht entscheidend, ob Wohnraum neu gebaut oder erworben wird. Daher hat das Unternehmen im Zuge des Zukunft- und Sozialpakts Wohnen 2021 rund 4.000 Wohneinheiten von der Deutsche Wohnen und der Vonovia SE übernommen. Der **berlinovo-Konzern** nutzte mit dieser Übernahme die Möglichkeit, seinen Wohnungsbestand signifikant zu erweitern und damit zusätzlichen preiswerten Wohnraum anbieten und betreiben zu können. Seit

September 2022 besitzt die **berlinovo GmbH** darüber hinaus den Status einer öffentlichen Auftraggeberin und soll – normiert durch den angepassten Gesellschaftsvertrag – in Zukunft im Interesse des Landes Berlin einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot in Berlin an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment leisten.

Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Tätigkeitsfelder des **berlinovo-Konzerns** umfassen im Wesentlichen die Immobilienbestandshaltung, Immobiliendienstleistungen sowie Fondsmanagement und -geschäftsführung. Daneben wird im Konzern die Abwicklung bestehender konzerninterner Garantieverhältnisse, der Rückkauf und die treuhänderische Verwaltung von Fondsanteilen sowie die Abwicklung von Gewährleistungs- und sonstigen Risiken durchgeführt.

Die Qualität und der Erfolg der von der **berlinovo GmbH** erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst im Wesentlichen unmittelbar in den Ergebnissen der verwalteten Fonds- und Objektgesellschaften nieder. Deren Ergebnisse, sowie die der weiteren Tochtergesellschaften, beeinflussen maßgeblich die finanzielle Ausstattung und die Innenfinanzierungskraft des **berlinovo-Konzerns**.

Zur nachhaltigen Steuerung ist eine Ausrichtung an, auch für perspektivische Finanzierungen

relevanten Finanzkennzahlen, sinnvoll. Vor dem Hintergrund von Bonitätseinstufungen durch Kreditinstitute sind insbesondere Kennzahlen zur Eigenkapitalausstattung und operativen Leistungsfähigkeit von Bedeutung. Zur Gewährleistung dieser Steuerung hat der **berlinovo-Konzern** die Kennzahlen EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern), EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Ab- und Zuschreibungen), Zinsdeckungsgrad (EBITDA/nominaler Zinsaufwand ohne Effekt aus Neubewertung der Darlehen im Rahmen der Erstkonsolidierung) sowie LTV (Loan-to-Value, Verhältnis der nominalen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes vor Neubewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung zum gutachterlich ermittelten Fair Value des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag 4.678,1 Mio. € (Vorjahr: 3.794,0 Mio. €)) und die Eigenkapitalquote als zentrale Steuerungsgrößen definiert.

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%

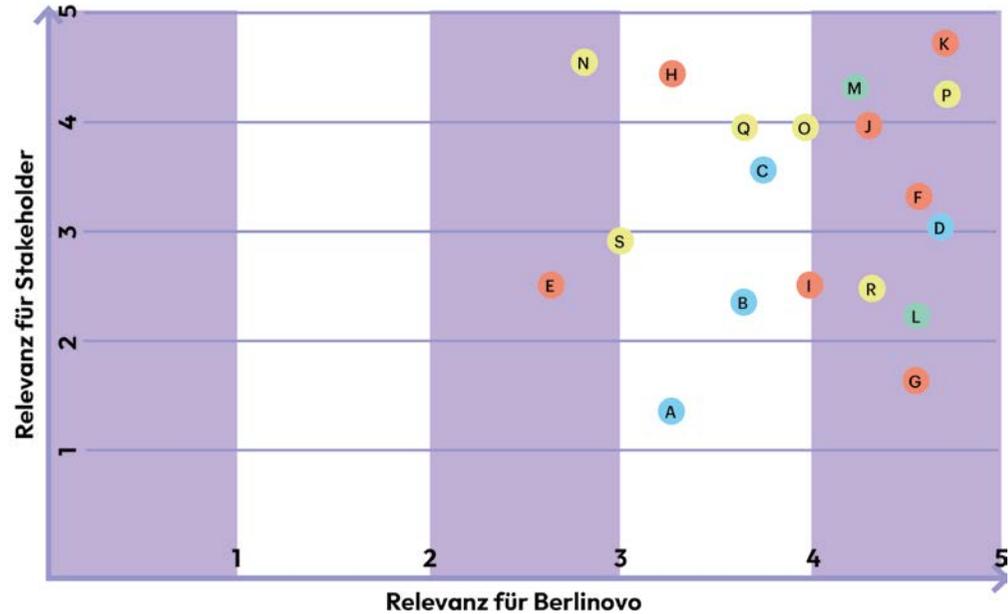
Das EBITDA übertraf mit 342,4 Mio. € deutlich die Prognose von 100,0 Mio. € für das Jahr 2022. Dies ist hauptsächlich durch die Auflösung von Zinsswaps in Höhe von 163,3 Mio. €, Erträgen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen in Höhe von 41,5 Mio. € sowie Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von 30,1 Mio. € bedingt. Zusätzlich fielen geringere Aufwendungen in der betrieblichen Tätigkeit an, als ursprünglich angenommen. Das Jahresergebnis übertraf mit 141,4 Mio. € deutlich das erwartete Jahresergebnis von 50,0 Mio. €. Gegenläufig zu den genannten Effekten wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 99,7 Mio. € vorgenommen.

Ziele und Strategien

Als strategische Partnerin für das Land Berlin nimmt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortliche Rolle am Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft dabei besonders im Neugeschäft im Rahmen der Daseinsvorsorge. Mit der Neuausrichtung hin zu einer aktiven, bestandshaltenden und projektentwickelnden Unternehmensgruppe erschließt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften neue Segmente und entwickelt Immobilienprodukte, mit denen sie den dynamischen Entwicklungen der Stadt und dem Bedarf an bezahlbaren Wohnlösungen begegnet.

In Zusammenhang mit dem kontinuierlichen Ausbau der Nachhaltigkeitsstrategie wurden die bestehende Wesentlichkeitsanalyse weiterentwickelt und die Themen gewichtet. Ergebnis ist die neue Wesentlichkeitsmatrix der **berlinovo**. Sie dient als Leitfaden für eine transparente Berichterstattung und ist ein wichtiges Element der strategischen Entscheidungsfindung.



GRC	Ökonomie	Ökologie	Gesellschaft
A) Compliance/Antikorruption Transparenz und Offenlegung	E) Qualitätsmanagement/ Beschwerdemanagement und Kundenorientierung	L) Klimamanagement und Klimaschutz	N) Stakeholdermanagement
B) Risikomanagement	F) Produktsicherheit	M) betriebliches Umwelt- management	O) Stadtentwicklung/ Quartiers- entwicklung und soziales Wohnungsmanagement
C) Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten	G) Produkt- und Prozessinnovation		P) Vielfalt/Chancengleichheit und Demografie
D) Digitalisierung	H) Bestandserhaltung und -pflege		Q) Mitarbeitende/Arbeitnehmer- rechte
	I) Neubau		R) Mitarbeitendenzufriedenheit
	J) Wirtschaftlichkeit		S) Gemeinwohl und lokales Engagement
	K) Lieferanten		

Die Immobilienbranche wird in der Zukunft eine entscheidende Rolle für die Transformation hin zur Klimaneutralität einnehmen. Laut eines aktuellen PwC-Berichts betonen 93% der Branchenführer die Wichtigkeit, in der Zukunft ein umwelt- und sozialverantwortliches Unternehmen zu führen¹. Auch die **berlinovo GmbH** strebt mit ihren Tochtergesellschaften an, die Klimabilanz des Immobilienportfolios nachhaltig zu verbessern. Energieeffizientes Bauen, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe wie auch die Möglichkeit, die zur Verfügung stehende Dachfläche mit Solarmodulen auszustatten, sollen dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

Als landeseigenes Immobilienunternehmen versteht sich die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften für das vom Berliner Senat ausgegebene Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045² als strategischer Partner der Stadt Berlin. Im Mittelpunkt dabei steht die Energieeffizienz im Bau sowie im Unterhalt der Neubauprojekte. Neue Konzepte, wie die Einführung des Modulbaus und die Verwendung neuer Baustoffe, sollen nachhaltig zu einer positiven Klimabilanz beitragen. Umfangreicher Wärmeschutz und hochwertige Dach- und Bodenplattendämmung sorgen dafür, dass der Wärmeenergieverbrauch deutlich geringer ausfällt als bei einem vergleichbaren Neubau.

¹ Emerging Trends in Real Estate®, Climate Change, Europe 2023, PwC & Urban Land Institute
² www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutzpolitik-in-berlin/ziele-und-grundlagen/

Die **berlinovo** hat mit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht 2019 begonnen, ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufzusetzen und dies mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 fortgeführt. Aufbauend auf der Wesentlichkeitsanalyse wurden Handlungsfelder definiert, die den Rahmen für die weitere Entwicklung geben, und in einem Nachhaltigkeits-Cockpit zusammengefasst. In den einzelnen Handlungsfeldern wurden erste strategische Maßnahmen entwickelt, die einen Handlungs- und Zielkorridor vorgeben. Eine Indikatorenliste wurde erarbeitet. Dafür wurden die GRI-Indikatoren zugrunde gelegt

und weiter ausgebaut. Nach und nach werden GdW-Indikatoren genutzt und weiter ausgebaut. Diese Indikatoren wurden den einzelnen Handlungsfeldern zugewiesen. Ziel ist es, ein Managementsystem einzuführen, das einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess (KVP) im Bereich der Nachhaltigkeit initialisiert. In einem regelmäßigen (zweijährigen) Berichtszyklus wird die **berlinovo** über den erreichten Status quo, Ziele, aber auch Herausforderungen bei der Umsetzung ihres Nachhaltigkeitsmanagements berichten. Ein Nachhaltigkeitsmonitoring

<p>Weitsichtig bauen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandserhaltung & -pflege • Neubau <ul style="list-style-type: none"> – Nachhaltiges Bauen (insbesondere CO₂-Einsparung) – Produktsicherheit – Produkt- & Prozessinnovationen – Partizipative Projektentwicklung – Kundenorientierung 	<p>Umsichtig betreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klimamanagement und Klimaschutz • Qualitätsmanagement/ Beschwerdemanagement und Kundenorientierung 	<p>Soziales stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt- und Quartiersentwicklung • Soziales Wohnraummanagement <ul style="list-style-type: none"> – faire Miete – Partizipation und Dialoge • Gemeinwohl und lokales Engagement
<p>Gemeinschaftlich arbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mitarbeitende/Arbeitnehmerrechte (Work-Life-Balance & Flexibilisierung Mitbestimmung & Aus- und Weiterbildung) • Mitarbeitendenzufriedenheit • Vielfalt/Chancengleichheit und Demografie 		
<p>Verantwortlich handeln</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebliches Umweltmanagement • Wirtschaftlichkeit • Lieferanten • Stakeholdermanagement • Digitalisierung • Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten • Compliance & Antikorruption • Risikomanagement • Transparenz & Offenlegung 		

befindet sich derzeit im Aufbau. Darauf aufbauend werden pro Handlungsfeld in einem fortlaufenden Prozess Ziele definiert sowie Maßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Weitsichtig bauen

Im Handlungsfeld „Weitsichtig bauen“ werden die Kerngeschäftsthemen Bestandserhaltung und -pflege sowie Neubau, Kundenorientierung und Nachhaltiges Bauen verortet. Demnach sollen bereits in der Planungs- und Umsetzungsphase nachhaltige Handlungsweisen und Baustoffe umfänglich berücksichtigt werden, um CO₂-Emissionen zu vermeiden. Als spezialisierte Kooperationspartnerin für das Land Berlin investiert die **berlinovo** gezielt in Berliner Immobilienprojekte, soll sich maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten beteiligen und engagiert das Ziel verfolgen, Wohnraum zu fairen Mieten für große Bevölkerungsgruppen, darunter Familien, Studierende, Mitarbeitende von Landesunternehmen sowie Seniorinnen und Senioren, zur Verfügung zu stellen.

Umsichtig betreiben

Das Handlungsfeld „Umsichtig betreiben“ bündelt die Themen Klima- und Umweltschutz. Die Transformation in Richtung Klimaneutralität ist eine gesamtgesellschaftliche Querschnittsaufgabe, zu der alle – Wirtschaft, Politik und Gesellschaft – beizutragen haben. Trotz dieser vielschichtigen Verantwortung steht die Immobilienbranche in besonderem Maße im Fokus, da der Energieverbrauch von Gebäuden mehr als 40% der Berliner CO₂-Emissionen verursacht.

Mit der **berlinovo**-Klimaschutzstrategie stellen wir uns dieser Aufgabe. Darüber hinaus ist für uns die Orientierung an den Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden ein ebenso wichtiges Anliegen, das wir durch ein wirksames Qualitäts- und Beschwerdemanagement erreichen wollen.

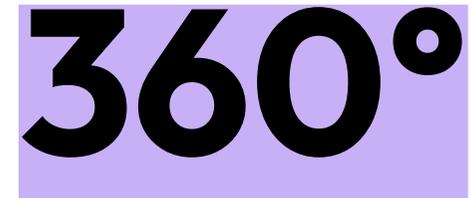
Soziales stärken

Die **berlinovo GmbH** ist lokal verwurzelt und eng mit Berlin verbunden. Das Unternehmen setzt sich für die Gemeinschaft in Berlin ein. Ziel ist es, die Quartiere generationenübergreifend lebenswert zu gestalten sowie langfristig Zufriedenheit, Sicherheit und sozialen Zusammenhalt zu fördern. Neben der Realisierung von sozialen Projekten heißt das aber auch, Mieterinnen und Mieter einzubinden und ihre Interessen zu berücksichtigen. Für das Handlungsfeld „Soziales stärken“ erarbeitet die **berlinovo GmbH** derzeit ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept, das auf die **berlinovo**-Quartiere als Leitlinie anwendbar ist. Mit einem 360-Grad-Ansatz werden für die Quartiersentwicklung Maßnahmen aus allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit beleuchtet und bewertet. Neben baulichen Maßnahmen in Gebäuden, unter Berücksichtigung energetischer Belange, CO₂-Reduktion sowie Mobilität werden Projekte zur Förderung bedarfsorientierter Wohnformen (Singles, Familien, Ältere, Beschäftigte etc.) untersucht, und zwar im Hinblick auf Stärkung der sozialen Vielfalt und Lebensqualität im Quartier und Hebung von Standortpotenzialen. Besonders im Bereich der Quartiersentwicklung wird deutlich, wie eng

die einzelnen Handlungsfelder des **berlinovo**-Nachhaltigkeits-Cockpits miteinander verzahnt sind. Weiterhin erfolgte kürzlich die Aktualisierung der Vermietungscharta, womit die **berlinovo GmbH** erneut die Wahrnehmung ihrer Verantwortung als faire Vermieterin unterstreichen und bezahlbares Wohnen in Berlin ermöglichen möchte. Die Ansätze der **berlinovo GmbH** im Handlungsfeld „Soziales stärken“ wurden kürzlich im Rahmen einer Fokusgruppe im Workshop-Format mit internen und externen Stakeholdern (Quartiersmanagern anderer Marktteilnehmer, Beratungsunternehmen, Objektmanagern etc.) gespiegelt und diskutiert.

Gemeinschaftlich arbeiten

Mit der Neuausrichtung und den Ankäufen von Einheiten der Deutsche Wohnen und Vonovia in Rahmen von Share Deals entsteht für die **berlinovo GmbH** ein deutlich erhöhter Personalbedarf. Qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sind entscheidend für den Unternehmenserfolg. Die **berlinovo GmbH** arbeitet kontinuierlich daran, von ihren Beschäftigten



**Ansatz für alle Maßnahmen
der Quartiersentwicklung**

und Bewerbenden als eine moderne attraktive Arbeitgeberin wahrgenommen zu werden. Wichtige Erfolgsfaktoren sind, neben der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie der Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfelds, die Förderung von Frauen und die Umsetzung einer vielfältigen Belegschaft mit gleichen Entwicklungschancen.

Verantwortlich handeln

Die **berlinovo GmbH** möchte sich vermehrt dem Thema der Lieferkettensorgfalt widmen, um die Risiken menschenrechtlicher Sorgfaltspflichten entlang der Wertschöpfungskette zu beleuchten. Ziel ist es, eine Leitlinie für den verantwortungsvollen Umgang mit der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht im **berlinovo**-weiten Einkauf zu etablieren. Weiterhin beschäftigt sich die **berlinovo GmbH** mit dem Thema Geldwäscheprävention. Die Verantwortung zur Kontrolle der Erreichung strategischer Nachhaltigkeitsziele, die im Rahmen des **berlinovo GmbH** Nachhaltigkeits-Cockpits in fünf Handlungsfeldern definiert werden, obliegt den Verantwortlichen der einzelnen Handlungsfelder und der Geschäftsführung.

Nachhaltigkeit bedeutet für die **berlinovo GmbH** neben den Klimaaspekten auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Dabei spielt die Finanzierung der Neubauprojekte eine zentrale Rolle. Eine wichtige Rolle nimmt dabei die Optimierung der Energieeffizienz ein. Damit können entsprechende KfW-Kredite in die Finanzierung eingebunden werden. Dass die KfW-Förderung an die Wohneinheit gekoppelt ist und nicht

in Abhängigkeit von der Wohnfläche erfolgt, kommt der **berlinovo GmbH** und ihren Tochtergesellschaften zugute. Bei der Errichtung jeder Wohneinheit besteht die Möglichkeit auf dieselbe Maximalförderung. Bei einem klassischen KfW-Darlehen 40 beläuft sich diese auf bis zu 120.000 €. Hinzu kommt ein Tilgungszuschuss von bis zu 45%. Mit diesen Förderungen soll die Miete für die Wohneinheiten so weit reduziert werden, dass die Sozialverträglichkeit gewährleistet werden kann.

Vermietungscharta

Die **berlinovo GmbH** und ihre Tochtergesellschaften soll sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzen, damit die berlintypische Durchmischung der Bestände auch weiterhin aufrechterhalten wird. Dies betrachten wir als unseren Beitrag dafür, dass sich auch in Zukunft Menschen mit finanziell eingeschränkten Möglichkeiten noch ein Wohnen in der Innenstadt leisten können.

Mit der Vermietungscharta 2021/2022 stellt sich der **berlinovo-Konzern** den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt Berlin.

Studierendenwohnen

Die Stadt Berlin hat sich zu einer der großen Universitätsstädte in Europa entwickelt. 4 Universitäten, sechs Fachhochschulen und über 30 Privathochschulen bilden in der Hauptstadt junge Menschen akademisch aus. In den vergangenen Jahren stieg die Zahl der in der Metropole lebenden Studentinnen und Studenten regelmäßig an, sodass inzwischen nun über

200.000 Studierende in Berlin beheimatet sind. Um diesen Menschen Wohnraum zu bieten, hat sich die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2026 bis zu 6.000 neue Wohnplätze zu schaffen. Dabei werden die typischen Bedürfnisse von Studierenden im Blick behalten. Eine schnelle Internetverbindung, ein Waschsalon mit Waschmaschinen und Trockner sowie eine Learning-Lounge sind in der Miete inkludiert. Die Kosten sollen dabei durch die Anwendung der Modulbauweise, die Verwendung von nur wenigen Grundrissen sowie der Optimierung der Energieeffizienz zur Minderung der Verbrauchskosten möglichst niedrig gehalten werden, um den Studierenden einen verhältnismäßig niedrigen Mietpreis anbieten zu können. Die Wohneinheiten werden bereits möbliert angeboten, somit werden die Studierenden nicht mit Kosten durch eventuelle Neuanschaffungen von Möbelstücken belastet.

Beschäftigtenwohnen

Die Bevölkerung der Stadt Berlin wächst stetig an und damit auch ihre öffentliche Infrastruktur. Die öffentlichen Arbeitgeber sind dabei eine attraktive Adresse für sichere Arbeitsplätze. Im Jahr 2021 arbeiteten mehr als 215.000 Menschen im öffentlichen Dienst – 2,2% mehr als im Vorjahr. Doch auch der öffentliche Dienst konkurriert beim Arbeitskräftemangel mit anderen Standorten und Unternehmen. Um die Attraktivität der Stadt Berlin als Arbeitgeber zu fördern, plant die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften bis zum Jahr 2026 rund 2.000 Wohneinheiten für die Beschäftigten von

Berliner Landesunternehmen zu bauen. Dabei werden die sich sehr stark voneinander unterscheidenden Anforderungen der unterschiedlichen Landesunternehmen und deren Mitarbeitern berücksichtigt.

Mitarbeitende

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigt der **berlinovo-Konzern** 411 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit (Vorjahr: 361).

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Die Geschäftsführung des **berlinovo-Konzerns** wurde in 2022 paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Drei weibliche und drei männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene (Bereichsleitung), was einer Frauenquote von 50% entspricht. Der Aufsichtsrat setzt sich aus vier weiblichen und vier männlichen Mitgliedern zusammen und ist somit paritätisch besetzt.

Zum 31.12.2022 wurde der Vertrag von Frau Silke Andresen-Kienz als kaufmännische Geschäftsführerin im gegenseitigen Einvernehmen aufgelöst. Die Suche nach einer Nachfolgerin oder einem Nachfolger läuft derzeit. Bis zur Einstellung einer weiteren Geschäftsführerin oder eines Geschäftsführers wird der **berlinovo-Konzern** von Herrn Alf Aleithe als alleinigem Geschäftsführer vertreten.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung 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 2022 stellt sie 9 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. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.



**Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
in Voll- und Teilzeit**

Wirtschafts- bericht

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen durch verschärfte Material- und Lieferengpässe massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise Nahrungsmittel, sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende, Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Auf das Gesamtjahr 2022 betrachtet ist das Bruttoinlandsprodukt (kurz: BIP) gegenüber dem Vorjahr um 1,9% gestiegen. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholen. Im Vergleich zum Jahr 2019 war das BIP 2022 um 0,7% höher.³

Demgegenüber steht eine Erhöhung der Verbraucherpreise, die sich im Jahresdurchschnitt 2022 um 7,9% gegenüber 2021 erhöht. Diese historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine und Lieferengpässen in der Produktion getrieben. Die Preissteigerungen waren auf vorgelagerten Wirtschaftsstufen noch deutlich stärker als auf der Verbraucherebene.⁴

Trotz dieses schwierigen Umfelds ist der Arbeitsmarkt weiterhin insgesamt stabil, auch wenn Auswirkungen der angespannten wirtschaftlichen Lage erkennbar sind. Die coronabedingten Belastungen wurden weitgehend abgebaut. So ist die Arbeitslosigkeit im Jahresdurchschnitt 2022 im Vergleich zum Vorjahr von 2,61 Mio. auf 2,42 Mio. Menschen gesunken. Gleichzeitig haben sich Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung deutlich erhöht. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 1,3% auf rund 45,6 Mio. Personen an. Damit wurde der bisherige Höchststand aus dem Jahr 2019 (45,3 Mio.) überschritten. Der Beschäftigungsaufbau ist fast ausschließlich auf den Dienstleistungsbereich zurückzuführen. Wie bereits im Vorjahr gab es in 2022 die größten Beschäftigungszuwächse in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 4,9%) sowie

im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung und Gesundheit (+ 1,6%). Im Verarbeitenden Gewerbe stieg die Zahl der Erwerbstätigen 2022 nur leicht und konnte die Beschäftigungsverluste der beiden Vorjahre nicht ausgleichen. Im Baugewerbe gab es trotz Fachkräftemangel erneut einen kleinen Beschäftigungszuwachs von 0,5%. Die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitern schwächte sich in den letzten Monaten vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten spürbar ab, bewegt sich aber weiterhin auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Nachdem die Zahl der Kurzarbeiter pandemiebedingt im April 2020 mit knapp 6 Mio. Beschäftigten am höchsten war, sank die Zahl bereits 2021 durchgehend und hat 2022 jahresdurchschnittlich weiter stark abgenommen, auch wenn in der zweiten Jahreshälfte, infolge der Energiekrise, wieder Anstiege zu verzeichnen waren.⁵

Die **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**, die im Jahr 2022 rund 10,0% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1,0% auf eine Bruttowertschöpfung von 349 Mrd. € zulegen. Die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreicht in der Regel zwar nur moderate Werte, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.⁶ Die Entwicklung der

³ Vgl. Destatis, <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2023/bip2022/pm-bip.html?nn=238906>, Stand 13.1.2023

⁴ Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html, Stand 17.01.2023

⁵ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, https://www.statistik-arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=627730&topic_f=lage-arbeitsmarkt, Stand 03.01.2022

⁶ Vgl. GdW Information 167: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,8%⁴ deutlich unterhalb des allgemeinen Inflationsniveaus, nahm aber im Vergleich zum Vorjahr (1,3%) leicht zu.

Im **Baugewerbe**, das vergleichsweise gut durch die Corona-Krise gekommen war, kam es zu einem deutlichen Rückgang der Bruttowertschöpfung (-2,3%). Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte, liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Material und Personal, zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen sowie dem starken Anstieg der Baupreise⁵. Nach dem bereits starken Anstieg im vergangenen Jahr (14,4%⁷ und damit der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970) sind die Baupreise im November 2022 im Vergleich zum November 2021 nochmals um 16,9% gestiegen. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 16,8% zu.⁸

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Mrd. € abgeschlossen. Aufgrund zunehmender Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren während der zweiten Jahreshälfte blieb der sonst übliche Anstieg

an Transaktionen zum Jahresende 2022 aus. 2022 war das schwächste Schlussquartal der vergangenen zehn Jahre. Gegenüber dem Rekordjahr 2021 sank das Transaktionsvolumen damit um 41%. Im Zehnjahresschnitt liegt das Ergebnis dagegen nur rund 8% darunter.¹²

Deutschlandweit wurde in 2022 14,4 Mrd. € in die **Assetklasse Living** investiert. Mit 52,2 Mrd. € im Vorjahr hat sich das Transaktionsvolumen damit stark reduziert, maßgeblich verursacht durch eine abwartende Haltung von Investoren nach der Zinswende. Gestiegene Finanzierungsbedingungen sorgen vor allem bei neu geplanten Projektentwicklungen und Forward Deals für eine geringere Transaktionsdynamik. Dennoch unterliegen energieeffiziente Neubauten in den Kernstädten und dem Umland der Metropolen nach wie vor einem hohen Nachfragedruck seitens der Investoren. Die Investition in Wohnimmobilien wird vor allem als langfristig wertstabiles und wenig volatiles Investment mit einem zumindest anteiligen Inflationsschutz gesehen.⁹

Im Wohnungsmarkt stiegen die Nettokaltmieten um 1,8% und damit langsamer als die Verbraucherpreise. Durch enorme Preissteigerungen für den Neubau sowie deutlich höhere Finanzierungskosten wird der Wohnungsbau voraussichtlich weiterhin gebremst. Demgegenüber wachsen die Städte nach Einwohnerzahl wieder. Dazu hat 2022 vor

allem die große Zahl von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine beigetragen. Der Mietanstieg könnte sich dadurch wieder beschleunigen. Abzuwarten bleibt jedoch die weitere Entwicklung der Energiepreise und damit einhergehend der Betriebskosten als sogenannte zweite Miete. Die rapide steigenden Heizkosten haben die hohen Mieten als Top-Thema am Wohnungsmarkt verdrängt.¹⁰

Der Investmentmarkt für **studentisches Wohnen** sowie **Mikroapartments** bleibt trotz des schwierigen Umfelds stabil. 2022 konnte ein Transaktionsvolumen von 1,2 Mrd. € erzielt werden. Damit liegt das Ergebnis nur knapp unter dem Niveau des Vorjahres (1,29 Mrd. €). Wohnwirtschaftliche Konzepte wie Studierendenwohnen und sonstige Mikrowohnanlagen profitieren von einer wachsenden Zielgruppe, die möblierte Apartments für eine vergleichsweise kurze Aufenthaltsdauer nachfragt, sodass das bisherige Wachstum der vergangenen Jahre auch 2022 fortgesetzt werden konnte.¹¹

In **Büroimmobilien** wurde 2022 mit fast 22 Mrd. € das meiste Kapital investiert. Dies ist gleichbedeutend mit 33% des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens (2021: 25%). Die weiterhin hohe Nachfrage nach insbesondere hochwertigen Büroflächen, resultierend aus der hohen Beschäftigungsrate im Dienstleistungssektor in Verbindung mit dem Mietpreiswachstum bei zugleich moderaten

⁷ Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html, Stand 10.01.2022

⁸ Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html, Stand 10.01.2023

⁹ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, Stand 16.01.2023

¹⁰ Vgl. DZ HYP, https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Immobilienmarkt_Ostdeutschland_Berlin_2022_final_rv.pdf, Stand Dezember 2022

¹¹ Vgl. CBRE, <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-2022-trotz-zinswende-nur-leicht-gebremst/>, Stand 01.03.2023

Leerständen, halten Büroimmobilien weiterhin attraktiv.⁹

Nachholeffekte und die für neue Bürokonzepte mit freier Schreibtischwahl benötigten und derzeit noch knappen modernen Flächen ließen die Büromieten, insbesondere die Spitzenmieten, wieder steigen. Auf das größte Mieterinteresse stoßen attraktive Büroflächen mit hoher ESG-Konformität. Dieser Trend dürfte sich auch fortsetzen. Das Interesse an Büroobjekten mit geringer Energieeffizienz dürfte dagegen bei Mieterinnen und Mietern wie Anlegerinnen und Anlegern nachlassen.¹⁰

Mit 9,6 Mrd. € erhöhte die Assetklasse **Logistikimmobilien** ihren relativen Anteil auf 15% (2021: 9,3%) des Gesamttransaktionsvolumens. Die Angebotssituation bleibt in vielen Logistikregionen weiterhin angespannt und wird durch die zurückgehende Neubaupipeline verstärkt, sodass die starke Nachfrage die Mieten weiter steigen lässt.

In **einzelhandelsgenutzte Immobilien** flossen 9,4 Mrd. €, was einem Anteil von 14% am Gesamtvolumen entspricht. Damit liegt der Einzelhandel nur noch knapp hinter den Logistikimmobilien. Vor allem Lebensmittelgeankerte Fach- und Supermärkte konnten ihren Ruf als Stabilitätsanker bewahren. Im Gegensatz zu

anderen Assetklassen zeigt sich der Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt damit als robust.⁹

Diese Tendenz zeigt sich auch in der Mietentwicklung im Einzelhandel. Nachdem die Einzelhandelsmieten seit einigen Jahren kontinuierlich nachgegeben haben, ist dieser Trend im Jahr 2022 zum Halten gekommen. Ursächlich dafür ist eine wieder angezogene Vermietungstätigkeit. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die privaten Haushalte, insbesondere durch die spürbar steigenden Energiekosten und die dadurch nachlassende Kaufkraft, sind jedoch belastende Faktoren. Insofern ist für 2023 erneut von sinkenden Mieten auszugehen.¹⁰

Im Städtevergleich ist **Berlin** mit einem Transaktionsvolumen von 11 Mrd. € trotz eines massiven Rückgangs gegenüber dem Vorjahr nach wie vor der größte Markt. Prozentual gesehen verzeichnet Berlin dagegen mit 71% den größten Verlust in Bezug auf das gehandelte Volumen. Allerdings wurde das Berliner Ergebnis für 2021 maßgeblich von der Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia geprägt.⁹

Die Situation in der Wohnungswirtschaft Berlin

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt weiter angespannt. Die Zahl der Baufertigstellungen blieb mit rund 16.500 Wohnungen erneut deutlich unter dem Ziel von 20.000 Neubauwohnungen pro Jahr zurück.¹² Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist zum wiederholten Male gesunken.¹³ Hinzu kommen Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung, fehlende Baugrundstücke und gestiegene Baupreise. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 2,0% deutlich unterhalb des allgemeinen Inflationsniveaus, nahm aber im Vergleich zum Vorjahr wieder zu.¹⁴ Die Aussichten bewegen sich im Spannungsfeld stark belasteter privater Haushalte durch die hohe Inflation und vervielfachte Heizkosten sowie ein niedrigeres Wohnungsangebot durch den verminderten Neubau. Inwiefern weitere politische Reglementierungen den Berliner Mietwohnungsmarkt zusätzlich beeinflussen, bleibt abzuwarten und steht gegebenenfalls in Abhängigkeit zum Ergebnis der Neuwahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus im Frühjahr 2023.

¹² Vgl. SenSBW, <https://www.berlin.de/sen/sbw/presse/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1275251.php>, Stand 14.12.2022

¹³ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg, https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/1eca32cb01978e73/fe0c7e8c5c90/SB_F02-01-00_2021m11_BE.pdf, Stand Januar 2022

¹⁴ Vgl. Statistik Berlin Brandenburg, https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/45a412c96fb3c427/f313bb2d6edf/SB_M01-02-00_2022m12_BE.pdf, Stand Januar 2023

Geschäfts- verlauf

Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Zum 31. Dezember 2022 umfasst das Immobilienportfolio der **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 Mio. € pro Jahr (2021: 221 Mio. € pro Jahr). Das Portfolio 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).

Trotz des schwierigen Umfelds konnte das Bestandsportfolio auch im Jahr 2022 weiterhin einen stabilen Wertbeitrag leisten. So hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Wert des Portfolios gemäß der Bewertung durch einen externen Immobiliensachverständigen zum 31. Dezember 2022 flächenbereinigt um 4,8% auf insgesamt 3.936 Mio. € erhöht.

Dabei trugen die in Berlin liegenden Wohn- und Apartmentimmobilien mit einem Wertzuwachs von 175 Mio. € signifikant zur Wertentwicklung bei. Dies entspricht einer Steigerung von 6%. Auch die gewerblichen Assetklassen waren wertstabil und verzeichneten eine leicht positive Wertentwicklung.

Vom o.g. Gesamtportfolio entfallen auf das Neugeschäft (ohne Akquisitionen) 11 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 hierbei 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 von der **berlinovo GmbH** eine Brückenfinanzierung in Höhe von 500,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2021 aufgenommen und im Verlauf des Jahres 2022 vollständig zurückgeführt. Zur Absicherung von Zinsrisiken schloss die **berlinovo GmbH**

Zinsswaps ab, welche zum Teil in 2022 aufgelöst oder restrukturiert wurden und einen deutlich positiven Effekt auf das Unternehmensergebnis hatten.

Neubautätigkeit, Ankauf und Veräußerungen von Objekten

In den kommenden Jahren baut der **berlinovo-Konzern** seinen Bestand weiter aus. Dazu investiert **berlinovo** in Berliner Immobilienprojekte und beteiligt sich maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Insofern war die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubauengagement und Ankauf auch im Jahr 2022 wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit des **berlinovo-Konzerns**.



Objekte umfasst das Immobilienportfolio der berlinovo

In 2022 konnten durch die Tochtergesellschaft BGG vier weitere Projekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden:

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 wurde in Berlin-Lichtenberg ein Ärztehaus in der Ruschestraße 103 mit 76 Gewerbeeinheiten und 8 Tm² Mietfläche erworben und erstkonsolidiert. Ende 2022 wurde ein Baugrundstück zur Bebauung mit einem Wohnhaus in der Luckenwalder Straße 91 in Berlin-Hellersdorf erworben. Hier erfolgt der Nutzen-Lasten-Wechsel voraussichtlich bis Mitte 2023.

Daneben wurde das Bestandsportfolio durch den Verkauf ausgewählter, außerhalb von Berlin gelegener Gewerbeimmobilien weiter optimiert. Im Jahr 2022 fanden für 9 Immobilien Nutzen-Lasten-Wechsel statt. Hiervon wurden bereits fünf Objekte mit einem Volumen von 102,1 Mio. € in 2021 beurkundet, welche dann in 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.

Vermietung

Wohnimmobilien

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsmietenquote 2022 bei 1,59% und ist im Vergleich zum Vorjahr (2,4%) nochmals gesunken. Der Leerstand bewegt sich damit auf einem sehr geringen Niveau und spiegelt die angespannte Situation am Wohnungsmarkt wider. In den Berliner Wohnimmobilien ist die Leerstandsmietenquote 2022 mit 1,57% auf dem bereits geringen Niveau der vergangenen Jahre geblieben.

Die Sollmiete aus Wohnungen wird mit 103 Mio. € ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand bei 6,42 € (Vorjahr: 6,34 €) je Quadratmeter und Monat. Die Mietentwicklung steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der, in Anlehnung an die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Wohnungsunternehmen, etablierten **berlinovo**-eigenen Vermietungscharta, mit der **berlinovo** ihre Mitverantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin unterstreicht. So wurden, nach mehrjährigem Aussetzen, im Jahr 2022 erstmalig wieder Mieterhöhungen für die Bestandsmieten um bis zu max. 2% umgesetzt, was hinter einer

Mieterhöhung zurückbleibt, die das volle rechtlich zulässige Potential ausschöpfen würde.

Ein Schwerpunkt im Bereich Wohnen war die Vorbereitung und Integration des Ankaufsportfolios NEO mit rund 4.000 Wohneinheiten. Der Nutzen-Lasten-Wechsel der Vonovia-Bestände erfolgte zum 1. Juli 2022. Für die Bestände der Deutsche Wohnen erfolgte dieser bereits zum 1. Januar 2022, wobei jedoch die Bewirtschaftung noch bis zum 31. Dezember 2022 bei der Deutsche Wohnen verblieb und erst zum 1. Januar 2023 auf die **berlinovo** überging.

Im Apartmentbereich ist die Leerstandsmietenquote im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Hierin inkludiert sind auch die Apartments, die im Geschäftsjahr fertiggestellt und in die Bewirtschaftung gewechselt sind und einer dementsprechenden Anmietphase unterliegen. Gleichzeitig zeigt sich die anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberlinerinnen und Neuberliner Berlinerinnen und Berliner auf Zeit und Geschäftsleute, welche über das Segment Hauptstadtwohnen bedient werden. Mit dem Ende der meisten Coroneinschränkungen sind wieder steigende Zuzugszahlen insbesondere der Zielgruppen, die nur für eine zeitlich befristete Dauer Wohnraum nachfragen, zu beobachten. Auch Pflegekräfte, Polizeianwärterinnen und Polizeianwärter, Feuerwehrleute etc. kommen in die Stadt und benötigen aufgrund ihrer beruflichen Mobilität darauf zugeschnittenen Wohnraum. Um insbesondere diese Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können, wird das Segment Beschäftigtenwohnen

in den nächsten Jahren noch weiter ausgebaut. In diesem Zusammenhang werden weitere Vereinbarungen mit den Landesunternehmen angestrebt. So konnten u.a. mit Vivantes und Charité Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen werden, welche die Versorgung von Pflegekräften mit möbliertem Wohnraum sicherstellen. Eine besondere Herausforderung stellte die vergleichsweise hohe Nachfrage von ukrainischen Kriegsflüchtlingen dar. Durch Ansprache sozialer Träger und Eigenmarketing konnte ein Angebot zur Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge ermöglicht werden.

Die Sollmiete aus dem Apartmentbereich wird mit 53 Mio. € ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 lag die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei 14,64 € je Quadratmeter und Monat.

Für den Wohnungs- und Apartmentmietbestand lag der Fokus auf der Vorbereitung einer Kooperationsvereinbarung von **berlinovo** mit dem Land Berlin, die Tätigkeitsschwerpunkte sowie Grundsätze der Vermietung der Immobilien (z.B. Zielmieterinnen und -mieter, Mieten bei Neuvermietung, Mieterhöhungen) segmentspezifisch definieren wird.

Gewerbeimmobilien

Im Gewerbebestand konnten bei weiter kleiner werdendem Portfolio 161 Verträge über rund 114,2 Tm² Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 12,2 Mio. € vermietet werden, wobei hiervon rund 65% auf die Bindung von Bestandsmieterinnen und -mietern entfielen. Im

Durchschnitt wurden je Abschluss rund 710m² zu einer Miete von 8,88 €/m² vermietet.

Die Vermietungsstände der Gewerbeimmobilien liegen bundesweit seit vielen Jahren konstant auf einem sehr hohen Niveau. 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.

Auch wenn im Laufe des Jahres viele Coronaeinschränkungen aufgehoben wurden, beeinflussten die Folgen der Coronapandemie den Gewerbevermietungsprozess weiterhin. Um die betroffenen Gewerbemietern und -mietern zu unterstützen, wurden die sich fortlaufend entwickelnden Vorschriften und Gesetze tagaktuell in die jeweiligen Verhandlungen individuell einbezogen. Der Fokus lag weiter auf zinsfreien Stundungen und Rückführungen der Mieten über langfristig angelegte Ratenzahlungsvereinbarungen. Zur Vermeidung von Geschäftsaufgaben und Insolvenzen wurden aber auch im Gegenzug für befristete Mietabsenkungen, wo immer es möglich war, kurz-, mittel- oder langfristige Vertragsverlängerungen vereinbart. Den Mieterinnen und Mietern kann somit bei der Stärkung ihrer kurzfristigen Liquiditätssituation geholfen werden, im Gegenzug wird die langfristige Wertstabilität der Immobilien gesichert.

Für den Gewerbebestand lag der Fokus auf einer detaillierten Analyse des Bestandsportfolios mit der Zielstellung, ein zukunftsfähiges,

ertragsstarkes und risikoadjustiertes Gewerbeportfolio zu definieren, flankiert von einer ESG-Strategie, welches die Ertragssituation von **berlinovo** signifikant stützt und die umfassenden Investitionen in das Neugeschäft absichert. Die Ergebnisse gilt es in den Folgejahren sukzessive umzusetzen.

Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm des **berlinovo-Konzerns** zielt auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Zu den größten Investitionsmaßnahmen in den Bestand 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).

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2022 zahlreiche Projekte weiterverfolgt. 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 in 2022 gestartet.

Die im Dezember 2022 in die Bewirtschaftung gegangene Apartmentanlage für Studierende in der Brückenstraße wurde als erstes Neubauprojekt der **berlinovo** mit Smart-Home-Technologie ausgestattet, wodurch die Mieterinnen und Mieter u.a. ihren aktuellen Energieverbrauch in Echtzeit ablesen und ihre Verbräuche damit optimieren können.

Im Neubauprojekt Prenzlauer Promenade/ Selma-Lagerlöf-Straße wird eine Grauwasseraufbereitung mit Abwärmennutzung aus Abwasser genutzt. Damit soll bereits bei weniger als der halben Belegung des Gebäudes fünfmal mehr Energie erzeugt werden, als zum Betrieb notwendig ist. Darüber hinaus sollen 20% Energieeinsparung bei der Trinkwassererwärmung erzielt sowie ca. 30% Frischwasser eingespart werden.

Im Zuge der stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten (insbesondere Strom, Gas, Öl, Fernwärme) wurden in der Assetklasse Studierendenwohnen die bisherigen Bruttowarmmietverträge auf Staffelmietverträge umgestellt, in die die erwartbare Betriebskostenentwicklung abgebildet wird. Gleichzeitig werden auch hier regelmäßig Maßnahmen zur Verbrauchsoptimierung durchgeführt, die die Wohnbudgets der Studierenden entlasten sollen.

Ertragslage

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

berlinovo-Konzern

	2022		2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Ertragslage						
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.

Die **Umsatzerlöse** des **berlinovo-Konzerns** haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern

	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
Vermietung	284.590	264.984	19.605
Betreuungstätigkeit	2.235	2.585	-350
Andere Lieferungen und Leistungen	3.081	2.621	460
Übrige	234	85	149
Summe	290.140	270.275	19.865

Die **Umsatzerlöse** sind in 2022 um 19,9 Mio. € auf 290,1 Mio. € gestiegen. Dies ist hauptsächlich auf die gestiegenen Mieteinnahmen zurückzuführen, welche aufgrund des erhöhten Immobilienbestands erwirtschaftet wurden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in 2022 um 209,2 Mio. € auf 284,2 Mio. € gestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich hauptsächlich durch die im zweiten und vierten Quartal insgesamt acht aufgelösten Swaps und verfallenen Swaptions. Im Zuge dieser Auflösungen wurden Barausgleiche und Prämienzahlungen in Höhe von 163,3 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) ertragswirksam realisiert. Des Weiteren sind insbesondere Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen in Höhe von 41,5 Mio. € (Vorjahr: 13,8 Mio. €) und den Auflösungen von

Rückstellungen inklusive der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps in Höhe von 30,1 Mio. € (Vorjahr: 10,5 Mio. €) enthalten.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erhöhten sich auf 164,2 Mio. € um 32,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf gestiegene Aufwendungen für die Objektvermietung zurückzuführen. Dies begründet sich mit den gestiegenen Hauswirtschaftskosten aufgrund des erhöhten Immobilienbestands.

Der **Personalaufwand** betrug im Jahr 2022 32,5 Mio. €. Dies ist eine Steigerung von 6,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Dies begründet sich im Wesentlichen mit dem durch die Vergrößerung des Portfolios bedingten Anstieg der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf 411 zum 31. 12. 2022 (31.12.2021: 361).

Die **Abschreibungen** betragen im Jahr 2022 174,3 Mio. € (Vorjahr: 76,5 Mio. €). 170,1 Mio. € (Vorjahr: 76,5 Mio. €) entfielen dabei auf Vermögensgegenstände im Anlagevermögen. Grund für den Anstieg um 97,9 Mio. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilienbestände und Firmenwerte in Höhe von 99,7 Mio. €, welche aufgrund des gefallenen Fair Values einzelner Objekte vorzunehmen waren.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verminderten sich 2022 um 6,8 Mio. € auf 44,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Im

Wesentlichen enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 5,7 Mio. € (Vorjahr: 5,4 Mio. €), Rechts- und Beratungsaufwendungen in Höhe von 5,6 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €), IT-Kosten in Höhe von 4,7 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) und Forderungsberichtigungen in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €). Im Vorjahr belastete die erstmalige Bildung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps in Höhe von 11,3 Mio. € die sonstigen betrieblichen Aufwendungen. In 2022 sind lediglich 2,5 Mio. € zu den Drohverlustrückstellungen für die Zinsswaps zurückgestellt worden.

Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** betrug im Geschäftsjahr 2022 -10,2 Mio. € (Vorjahr: -14,9 Mio. €) und setzt sich aus 9,8 Mio. € Zinsaufwendungen (Vorjahr: 3,6 Mio. €), 1,1 Mio. € Zinserträgen (Vorjahr: 0,0 Mio. €) und 1,4 Mio. € Abschreibungen auf Wertpapiere im Umlaufvermögen (Vorjahr: 11,4 Mio. €) zusammen. Der Rückgang beruht vor allem auf höheren Zinsaufwendungen durch die Brückenfinanzierung zum Erwerb des NEO-Portfolios, die im zweiten Halbjahr 2022 sukzessive zurückgeführt wurde.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** erhöhten sich 2022 auf 25,2 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €). Dies ist auf das höhere Ergebnis vor Steuern von 166,5 Mio. € (Vorjahr: 59,2 Mio. €) zurückzuführen. Im Vorjahr resultierte der Steuerbetrag insbesondere aus dem Erwerb von Anteilen an Personengesellschaften, deren Rechtsform in eine GmbH geändert wurde.

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. Davon betreffen 163,3 Mio. € die Erträge aus der Auflösung bzw. Restrukturierung sowie 11,3 Mio. € die Auflösung von Drohverlustrückstellungen der Derivate. Dem entgegen stehen außerplanmäßige Abschreibung des Immobilienbestands (45,8 Mio. €) und des Geschäfts- oder Firmenwerts (53,9 Mio. €).

Vermögenslage

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

berlinovo-Konzern

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
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

Die **Bilanzsumme** des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 78,8 Mio. € und damit um 1,8% vermindert.

Die **langfristigen Vermögenswerte** stiegen um 656,4 Mio. € auf 3.647,8 Mio. € und enthalten im Wesentlichen die Sachanlagen in Höhe von 3.634,8 Mio. € (Vorjahresstichtag: 2.981,1 Mio. €). In den Sachanlagen stiegen die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten auf 2.296,5 Mio. € (Vorjahresstichtag: 1.717,7 Mio. €) aufgrund der Erweiterung des Immobilienbestands durch Neugeschäft und Akquisitionen. Die Grundstücke und grundstückähnlichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen mit 1.052,1 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahresstichtages (1.129,4 Mio. €). Des Weiteren enthalten die Sachanlagen im Wesentlichen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von 64,6 Mio. € (Vorjahresstichtag: 23,6 Mio. €), Anlagen im Bau in Höhe von 128,4 Mio. € (Vorjahresstichtag: 52,1 Mio. €) und geleistete Anzahlungen in Höhe von 76,7 Mio. € (Vorjahresstichtag: 38,5 Mio. €). Die Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 12,4 Mio. € (Vorjahresstichtag: 5,8 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen Anzahlungen auf Anteile in Höhe von 11,4 Mio. € (Vorjahresstichtag: 0,5 Mio. €).

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** verminderten sich in 2022 um 737,4 Mio. € auf 550,4 Mio. €. Dieser Rückgang begründet sich im Wesentlichen mit der Verminderung der liquiden Mittel um 704,4 Mio. € und einem um 27,0 Mio. € geringeren Bestand von Anteilen an Personengesellschaften, die im Umlaufvermögen ausgewiesen werden.

Die **liquiden Mittel** fielen auf 400,7 Mio. €, was eine Minderung um 704,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Rückgang ergibt sich vor allem aus der Rückzahlung der im Jahr 2021 in Anspruch genommenen Brückenfinanzierung sowie der Zahlung der Kaufpreise für das NEO-Portfolio (vgl. auch Finanzlage Seite 31).

Die Vorräte betragen zum Bilanzstichtag 68,6 Mio. € (Vorjahresstichtag: 59,3 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen die unfertigen Leistungen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** verminderten sich zum Bilanzstichtag um 15,4 Mio. € auf 65,3 Mio. €. Die sonstigen Vermögensgegenstände gingen auf 58,2 Mio. € (Vorjahresstichtag: 68,9 Mio. €) zurück. Dieser Rückgang ist auf die Verminderung der Barsicherheiten für die Zinsswaps und Swaptions um 22 Mio. € zurückzuführen. Im Wesentlichen enthalten die sonstigen Vermögensgegenstände offene Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohlgeldern in Höhe von 45,5 Mio. € (Vorjahresstichtag: 42,1 Mio. €).

Unter den **Wertpapieren** werden Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen, bei denen Liquidationsabsicht besteht. Diese sind zum Bilanzstichtag mit 15,8 Mio. € bewertet (Vorjahr: 42,8 Mio. €). Der Rückgang zum Bilanzstichtag erklärt sich vor allem mit Substanzausschüttungen in Höhe von 18,2 Mio. €.

Das **Eigenkapital** des Konzerns hat sich durch den Jahresüberschuss auf 2.169,1 Mio. € erhöht (Vorjahr: 2.029,3 Mio. €). Aufgrund des Jahresüberschusses und der Verminderung der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 51,6% (Vorjahresstichtag: 47,4%).

Der **passive Unterschiedsbetrag** wird ergebniswirksam grundsätzlich planmäßig über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Auflösung in Höhe von 17,8 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €).

Die **Rückstellungen** verminderten sich auf 80,5 Mio. € (Vorjahresstichtag: 89,0 Mio. €). Die Steuerrückstellungen erhöhten sich auf 25,6 Mio. € (Vorjahr: 10,0 Mio. €). Gegenläufig verminderten sich die sonstigen Rückstellungen auf 50,5 Mio. € (Vorjahr: 75,2 Mio. €) insbesondere durch geringere Drohverlustrückstellungen für Zinsderivate (2,5 Mio. €; Vorjahresstichtag: 11,3 Mio. €). Maßgeblich sind in den sonstigen Rückstellungen noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder (18,1 Mio. €), Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen (8,0 Mio. €) und im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen (6,1 Mio. €) enthalten.

In den **Verbindlichkeiten** wurden zum 31.12.2022 1.548,3 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 1.780,7 Mio. €).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** verminderten sich um 352,0 Mio. € auf 1.315,8 Mio. €. Das im Vorjahr zur Zwischenfinanzierung einer Immobilienportfoliotransaktion aufgenommene Darlehen in Höhe von 500,0 Mio. € wurde im Geschäftsjahr vollständig zurückgeführt. Aufgenommen wurden Schuldscheindarlehen in Höhe von 55,0 Mio. €, ein Geldmarktkredit in Höhe von 50,0 Mio. € und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 10,0 Mio. €.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** beinhalten Darlehen und Namensschuldverschreibungen inklusive der Zinsabgrenzungen in Höhe von 89,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €), deren Gläubiger Versicherungsunternehmen und eine Versorgungskasse sind.

Des Weiteren enthalten die Verbindlichkeiten im Wesentlichen erhaltene Anzahlungen (63,9 Mio. €), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (17,3 Mio. €), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (15,2 Mio. €), Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen (0,2 Mio. €) und sonstige Verbindlichkeiten (46,6 Mio. €). Sonstige Verbindlichkeiten beinhalten hauptsächlich erhaltene Barsicherheiten für Zinsswaps und Swaptions (22,5 Mio. €) sowie erhaltene Optionsprämien für Swaptions (9,1 Mio. €).

Finanzlage

Der Cashflow des **berlinovo-Konzerns** stellt sich wie folgt dar:

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** belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 48,7 Mio. € und liegt damit unter dem des Vorjahres (64,6 Mio. €). Auf diesen wirken 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 im Geschäftsjahr 2022 616,7 Mio. € und liegt somit deutlich über dem Zufluss des Vorjahres (15,6 Mio. €). Vor allem sind hier die Auszahlungen für Immobilienkäufe (Asset Deals) in Höhe von 483,1 Mio. €

zu nennen. Des Weiteren wurden 134,7 Mio. € für den Erwerb von Immobiliengesellschaften (Share Deals) verwendet. Im Zuge dieser Transaktion wurde ein Immobilienwert in Höhe von 225,3 Mio. € und ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 50,0 Mio. € erworben. Zusätzlich wurden die in den Gesellschaften gehaltenen Darlehen in Höhe von 75,1 Mio. € übernommen sowie latente Steuern in Höhe von 41,8 Mio. € passiviert. Auszahlungen für die Investition in Bauprojekte, Bauvorbereitungen und weitere Anzahlungen erfolgten in Höhe von 130,6 Mio. €. Im Gegenzug realisierte die **berlinovo** Einnahmen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 118,7 Mio. €. Darüber hinaus wurden geringere Ausschüttungen von

im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften in Höhe von 26,5 Mio. € (Vorjahr: 44,8 Mio. €) vereinnahmt.

Der Abfluss des **Cashflows aus Finanzierungstätigkeit** belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 138,0 Mio. €. Im Vorjahr wurden Einzahlungen in Höhe von 382,7 Mio. € realisiert. Im Geschäftsjahr 2021 betrifft dies im Wesentlichen eine aufgenommene Brückenfinanzierung in Höhe von 500,0 Mio. € zur Finanzierung eines Immobilienenerwerbs, die im Verlauf des Jahres 2022 vollständig zurückgeführt wurde. Im Gegenzug wurden Darlehen in Höhe von 146,7 Mio. € und Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 111 Mio. € abgeschlossen. Davon wurde eine Schuldscheintranche in Höhe von 15 Mio. € im Januar 2023 ausbezahlt. Im Zuge der Auflösungen von Swaps und Swaptionen wurden Barausgleiche und Prämienzahlungen in Höhe von 163,3 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €) realisiert.

Investitionen und geplante 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 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 die **berlinovo** durch eine Derivatestrategie zur Absicherung gegen steigende Zinsen sowie zur Zinsoptimierung entgegen. Wir verweisen dazu auf die Darstellung im Risikobericht zu den Finanzierungsrisiken.

Die Finanzierung des Konzerns war im Geschäftsjahr 2022 durchgehend gewährleistet.

Gesamtaussage der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Konzerns insgesamt weiterhin als zufriedenstellend. Der **berlinovo-Konzern** erzielte ein deutlich positives Jahresergebnis.

Das positive Jahresergebnis des **berlinovo-Konzerns** von 141,4 Mio. € ist deutlich höher als im Vorjahr mit 51,6 Mio. € und höher als prognostiziert. Maßgebliche Faktoren für die Abweichung von der Prognose und Vorjahr waren hierbei betriebliche sonstige Erträge aus den Auflösungen der Swaps und Swaptionen. Dem entgegen standen außerplanmäßige Abschreibungen des Immobilienbestands und des Geschäfts- oder Firmenwerts.

Durch die langfristigen Finanzierungsmodelle und die hohe Eigenkapitalquote sieht die Geschäftsführung den **berlinovo-Konzern** in einer sehr guten Position, in den kommenden Jahren einen großen Beitrag für die Stadt Berlin bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum leisten zu können.



Mio. € ist das Jahresergebnis des berlinovo-Konzerns

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Management der Chancen und Risiken

Der **berlinovo-Konzern** ist in einem sich ständig wandelnden Markt tätig. Neue gesetzliche Rahmenbedingungen, Innovationen bezüglich des Neubaus sowie der Instandhaltung von Gebäuden und der steigende Fokus auf Nachhaltigkeit führen zu einem dynamischen Marktumfeld, welches mit Chancen und Risiken verbunden ist. Als Risiko wird ein mögliches Ereignis oder eine Entwicklung definiert, welches eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben könnte. Als Chance wird ein mögliches Ereignis oder Entwicklung definiert, welches eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung haben könnte.

Die laufende Risikofrüherkennung, -steuerung und -überwachung der **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** sowie deren Tochterunternehmen erfolgt in dem einheitlichen Risikomanagementsystem unter Zugrundelegung des Risikohandbuchs. Das Handbuch fixiert die Grundsätze des Risikomanagementsystems und setzt die gesetzlichen und unternehmens- bzw. konzerninternen Anforderungen um. Weiterhin definiert das Handbuch Rahmenbedingungen für die Bewertung, Steuerung und Kontrolle der Risiken mittels einheitlicher Prozesse und Methoden und grenzt die Funktionen und Verantwortlichkeiten voneinander ab. Das Handbuch wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der konzernweiten Identifizierung, Analyse und Bewertung operationeller Risiken. Halbjährlich bzw. quartalsweise werden die operationellen Risiken quantitativ bewertet und in einer Risikomatrix hinterlegt. Die ernannten Risikoverantwortlichen erstrecken sich über sämtliche relevante Abteilungen und sind verantwortlich für die lückenlose Erfassung der Unternehmensrisiken. So können die Risiken überwacht und das Risiko für die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des Unternehmens minimiert werden. Das Risikomanagementsystem wurde auch im vergangenen Jahr weiterentwickelt. So wurde das System um ein Simulationsmodell erweitert, welches zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit dient.

Die Regelungen und Verfahrensweisen erstrecken sich über alle Gesellschaften innerhalb des **berlinovo-Konzerns**. Die Risiken werden zweidimensional bewertet. Zum einen nach der Eintrittswahrscheinlichkeit (Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent) und nach den finanziellen Auswirkungen (potenzielle Schadenshöhe in € bei Risikoeintritt).

Auswirkungsklassen (Grundlage EK-Ausstattung)

Bezeichnung	Minimum (Mio. €)	Maximum (Mio. €)
unter Beobachtung	0	3,4
vernachlässigbar	3,4	16,9
sehr gering	16,9	33,8
gering	33,8	67,5
mittelschwer	67,5	118,1
erheblich	118,1	168,8
schwerwiegend	168,8	337,5

Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen Konzern

Bezeichnung	Beschreibung	Minimum (%)	Maximum (%)
sehr unwahrscheinlich	seltener als einmal in 20 Jahren	0	10
unwahrscheinlich	einmal in 20 Jahren	10	30
moderat	einmal in 10 Jahren	30	50
gelegentlich	einmal in 5 Jahren	50	70
wahrscheinlich	einmal in 3 Jahren	70	90
sehr wahrscheinlich	einmal pro Jahr oder häufiger	90	100

Auswirkungen in Mio. €	Eintrittswahrscheinlichkeit in %					
	0 – 10% sehr unwahrscheinlich	11 – 30% unwahrscheinlich	31 – 50% moderat	51 – 70% gelegentlich	71 – 90% wahrscheinlich	91 – 100% sehr wahrscheinlich
schwerwiegend (168,7 – 337,5)	∅	UP!	UP!	UP!	UP!	UP!
erheblich (118,1 – 168,7)	∅	∅	UP!	UP!	UP!	UP!
mittelschwer (67,5 – 118,1)	↓	∅	∅	∅	UP!	UP!
gering (33,8 – 67,5)	↓	↓	↓	∅	∅	UP!
sehr gering (16,9 – 33,8)	↓	↓	↓	∅	∅	∅
vernachlässigbar (3,4 – 16,9)	↓	↓	↓	∅	∅	∅
unter Beobachtung (0 – 3,4)	⊕⊕	⊕⊕	⊕⊕	⊕⊕	⊕⊕	⊕⊕

unter Beobachtung: keine Maßnahmen
 unerheblich minimal bedeutungslos: keine Maßnahmen
 normal durchschnittlich verbreitet: Maßnahmen
 kritisch außergewöhnlich hoch: Sofortmaßnahmen und -report

Hierbei handelt es sich um eine Brutto-Risikobetrachtung. Außerdem erfolgt eine Maßnahmenverrechnung und ermöglicht so eine Betrachtung der Nettowerte. Dies bedeutet, dass alle bereits getroffenen Maßnahmen zur Risikominimierung in die Risikobewertung einfließen. Die Risiken sind dabei in die drei Kategorien essenziell (rot), vorübergehende Auswirkungen (gelb) und unwesentlich (grün/grau) unterteilt, um so eine hohe Transparenz und visuelle Übersichtlichkeit darzustellen. Das Risikomanagement des **berlinovo-Konzerns** hat zum Stichtag 31. Dezember 2022 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft.

Alle Risiken werden im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur systematisch ermittelt und neu bewertet. Anschließend werden daraus Handlungsempfehlungen und gezielte Gegenmaßnahmen abgeleitet. Risiken mit einer potenziellen Schadenshöhe von über 5.000 TEUR werden quartalsweise überwacht. Die Geschäftsführung sowie der Aufsichtsrat werden halbjährlich mittels eines Risikoreports über den aktuellen Stand aller Risiken informiert. Zusätzlich informiert das Risikomanagement die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat quartalsweise über die zehn bedeutendsten Risiken.

Chancen

Als strategische Partnerin für das Land Berlin nimmt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortliche Rolle am Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft dabei besonders beim Neugeschäft im Rahmen der Daseinsvorsorge, welches zielstrebig vorangetrieben werden soll.

Berlin ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas¹⁵. Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, Veränderungen in der Altersstruktur und Veränderungen in den Wohn- und Lebensformen wird eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage erwartet. Durch Schaffung von neuem Wohnraum für die Bedarfe des Landes Berlin wird dem Unternehmen die Möglichkeit eröffnet, umfangreiche Potenziale auf dem sich stetig wandelnden Wohnungs- und Immobilienmarkt Berlin wahrzunehmen.

Beim Wohnungsneubau legt der **berlinovo-Konzern** einen Schwerpunkt auf in der Stadt erforderliche besondere Wohnformen und möchte Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung stellen. Sie trägt damit zu einer ausgewogenen Wohnraum- und Quartiersentwicklung bei. Die sogenannte „Berliner Mischung“ – das Schaffen lebendiger Quartiere – ist für die **berlinovo GmbH** ein wichtiger Aspekt. So agiert sie strategisch im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung mit langfristiger Perspektive.

Zudem setzt sich die **berlinovo GmbH** für die Gemeinschaft in Berlin ein. Ziel ist es, Quartiere generationsübergreifend lebenswert zu gestalten sowie langfristige Zufriedenheit, Sicherheit und sozialen Zusammenhalt zu fördern. Neben der Realisierung von sozialen Projekten erarbeitet die **berlinovo GmbH** derzeit ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept.

Die **berlinovo GmbH** unterstützt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich Asbestfreiheit, Klimaneutralität und Ressourceneffizienz. Nachhaltigkeit bietet viele Chancen für die Geschäftsentwicklung.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand des Konzerns ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert. Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Die nachhaltigen, in den vorwiegend außerhalb Berlins liegenden Gewerbeobjekten erzielten Erträge stärken die Investitionskraft des **berlinovo-Konzerns** zum Ausbau des Berliner Wohnangebots für besondere Zielgruppen.

Auf Basis der Eigenkapitalausstattung, der kontinuierlich im Bestand erwirtschafteten Liquiditätszuflüsse und unter Nutzung vielfältiger Refinanzierungsmöglichkeiten im Markt strebt die **berlinovo GmbH** in den nächsten zehn Jahren eine deutliche Erhöhung des Immobilienbestands im **berlinovo-Konzern** an.

Risiken

In der folgenden Übersicht der Risikokategorien wird die Bedeutung der einzelnen Risiken zusammenfassend dargestellt:

Risikokategorie	Einschätzung
Finanzrisiken	unter Beobachtung
Personalrisiken	durchschnittliches Risiko
Unternehmerische Risiken	durchschnittliches Risiko
Interne Prozessrisiken	unter Beobachtung
Projektrisiken	unter Beobachtung
Rechtliche Risiken	unter Beobachtung
Compliancerisiken	unter Beobachtung
Immobilien-spezifische Risiken	unter Beobachtung
Informationstechnologie	unter Beobachtung
Rechnungswesen	unter Beobachtung

Unternehmerische Risiken

Aus der geplanten Errichtung von Wohnraum und der Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren können sich in der Zukunft Risiken, vor allem Projektrisiken aus der Planung und Realisierung von Bauvorhaben durch die Knappheit an Planungs- und Baukapazitäten in Verbindung mit steigenden Baukosten, fehlenden Bauflächen, Finanzierungsrisiken sowie Rechts- und Vertragsrisiken, ergeben. Auch aus der aktuellen Markt- und geopolitischen Situation werden sich weitere Risiken ergeben. Hierzu gehören Lieferkettenproblematiken aufgrund von Sanktionsrestriktionen oder

fehlende Kapazitäten, die zu zusätzlichen Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen im Bau führen. Diese Risiken betreffen sowohl die Ebene der Einhaltung geplanter Investitionsbudgets als auch die Prognose zukünftiger Kapitalströme und finden in der Risikoeinschätzung in den Konzerngesellschaften Berücksichtigung. Planerisch ist eine Steigerung (Indexierung) für einzelne Kosten- und Ertragspositionen berücksichtigt. Sofern die aktuellen Marktgegebenheiten abweichende Entwicklungen mit negativen Auswirkungen zeigen, resultiert daraus ein ungeplantes Risikopotenzial.

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Wohnungsmieten in den kommenden Jahren erheblich durch politische Vorgaben im Zusammenhang mit einer künftigen Kooperationsvereinbarung beeinflusst. Im Dezember 2022 hat der Senat einen Mietestopp 2023 beschlossen, der voraussichtlich alle Berliner Wohnungen der **berlinovo** umfasst. Diese Mietbegrenzung mindert die Einnahmeseite und damit auch die als Investitionen in die Neubauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden Risiken aus Preissteigerungen im Baubereich verstärkt und wirken sich auf die Rentabilität der Bauvorhaben aus.

Immobilienpezifische Risiken

Der **berlinovo-Konzern** unterliegt den typischen Risiken aus der Bestandshaltung, wie z. B. aus Leerstand, Forderungsausfällen und nicht zeitnaher Anschlussvermietung.

Ein neues Risikopotenzial ergibt sich aus den stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten (insbes. Strom, Gas, Öl, Fernwärme). Dies betrifft den **berlinovo-Konzern** im Hinblick auf mögliche Forderungsausfälle bei Mieterinnen und Mietern, die ihre Heiz- und Betriebskosten nicht mehr aufbringen können. Sofern im Einzelfall Zahlungsschwierigkeiten bei Mieterinnen und Mietern auftreten sollten, werden die **berlinovo GmbH** und ihre Tochtergesellschaften ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und individuelle Lösungen über Stundungen und Ratenzahlungen anbieten. Zum anderen beeinflussen die steigenden Betriebskosten auch die Bewirtschaftungsergebnisse in den Assetklassen Studierendenwohnen, Beschäftigtenwohnen und Hauptstadtwohnen, in denen üblicherweise eine Vermietung auf Basis der Bruttowarmmiete erfolgt. Unterjährige Kostensteigerungen gehen hier gegebenenfalls direkt zulasten der vermietenden Gesellschaft, da die Erhöhung der Pauschalen nicht immer rückwirkend auf den Zeitpunkt der Kostensteigerung durchgeführt werden kann. Im Segment Studierendenwohnen wurde daher ein Staffelmietvertrag eingeführt, der die Betriebskostensteigerungen entsprechend auffangen soll. Im Zuge der Neuvermietung werden die Betriebskosten laufend angepasst. Um den steigenden Kosten entgegenzuwirken, werden darüber hinaus verschiedene Projektideen geprüft, wie z. B. Smartmetering oder Betriebskostenhedging.

Ergebnisrisiken ergeben sich überdies zunehmend für die vermietenden Gesellschaften

aufgrund der stetig steigenden Instandhaltungsobliegenheiten sowie hinzukommenden gesetzlichen Informations- und Umsetzungspflichten gegenüber Eigentümern und Mieterinnen und Mietern zu Heizverbräuchen, Kostenentwicklungen etc. (Umsetzung Heizkostenverordnung, EED-Novelle, EEG, TKG, EnSiKuMaV, EnSiMiMaV, EWsG, CO₂KostAufG, EWPBG, Strom-PBG u.a.). Es besteht das Risiko, dass Kosten teilweise nicht umgelegt oder Mieterhöhungen nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt werden können.

Aufgrund des Baualters des Immobilienportfolios besteht über alle Assetklassen hinweg ein erheblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an der Gebäudesubstanz sowie an der technischen Gebäudeausrüstung. Dieser Bedarf wird durch anhaltend knappe Baukapazitäten sowie die seit Jahren kontinuierlich steigenden Baupreise beeinflusst. Ebenso wird gemäß den Regularien zur Erreichung der anspruchsvollen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele hin zur CO₂-Neutralität bis 2045 ein erheblicher, zusätzlicher, volumenseitig noch nicht in Gänze absehbarer Investitionsbedarf die Gesellschaft und ihre Tochterunternehmen belasten. Die politisch forcierte Fokussierung auf klimapolitische Ziele verschärft die bereits vorhandenen Zielkonflikte für kostenoptimierten Neubau und Modernisierung. Die Erfüllung der klimapolitischen Ziele und die damit einhergehenden Anforderungen an die Immobilienunternehmen bedingen zusätzliche kostendeckende Förderprogramme, um das Wohnen im stetig enger werdenden Zusammenspiel von

Baukosten, Mieten und Bewirtschaftungsaufwand bezahlbar zu gestalten. Im Zusammenhang zu der Transformation zu einem CO₂-neutralen Immobilienbestand, entwickelt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften derzeit ein Maßnahmenpaket, um den Immobilienbestand dahingehend instand zu setzen und zu modernisieren. Die zukünftige Planung der **berlinovo GmbH** und ihrer Tochtergesellschaften enthält deshalb Aufwendungen für die Umsetzung dieser Maßnahmen. Eine weitere Evaluation wird permanent vorgenommen und auch in den zukünftigen Planungen berücksichtigt.

Finanzierungsrisiken

Im Rahmen der Finanzierung des Neu- und Bestandsgeschäfts mit Fremdkapital besteht einerseits das Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital sowie andererseits das Risiko eines Anstiegs der Finanzierungskosten aufgrund von höheren Markteinstandssätzen und Risikoaufschlägen. Die Steuerung des Zinsrisikos nimmt daher eine zentrale Rolle im Debt Capital Management der **berlinovo GmbH** ein.

Dies erfolgt über die Vereinbarung von festen Zinsbindungen. Aktuell sind über 95% des Darlehensbestands mit festen Zinsbindungen versehen, davon ein großer Teil mit Laufzeiten deutlich über 10 Jahren.

Außerdem setzt die **berlinovo GmbH** verschiedene derivative Finanzinstrumente, Interest Rate Swaps zur Mitigation des Zinsrisikos ein.

Zur Absicherung der Finanzierungsbedingungen von Neugeschäftsfinanzierungen und fälligen Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges vereinbart. Die zinsbezogenen Geschäfte haben einen Nominalwert von 300 Mio. € mit einer Laufzeit bis Mitte 2052, 50 Mio. € bis Anfang 2054 und 25 Mio. € bis Anfang 2059 und betreffen Zinsswaps. Ergänzend setzt die **berlinovo GmbH** aus dem Verkauf von Swaptions über einen Nominalwert von 550 Mio. € erzielte Prämieinnahmen zur Zinsoptimierung ein. Für diese nicht geschlossenen Positionen wurde auf Basis der mark-to-market-Bewertung eine Rückstellung für drohende Verluste von 2,5 Mio. € gebildet.

Zur weiteren Liquiditätsbeschaffung schloss die **berlinovo GmbH** im November 2022 ein Schuldscheindarlehen/Namensschuldverschreibungen über 111 Mio. € ab. Davon wurden 15 Mio. € im Jahr 2023 ausgezahlt. Diese dienen zur Ablösung der Brückenfinanzierung. Die Emission erfolgte mit Laufzeiten von 3 bis 15 Jahren. 25 Mio. € hiervon, mit Laufzeiten von bis zu 5 Jahren, sind variabel verzinst mit Referenz auf den 6-Monats-EURIBOR.

Steuerrisiken

Die Komplexität zahlreicher Altsachverhalte und der Garantieverhältnisse sowie die umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre haben zahlreiche steuerliche Fragen aufgeworfen, die in Betriebsprüfungen aufgegriffen und gegebenenfalls anders beurteilt werden könnten. Um die Eintrittswahrscheinlichkeit von

Risiken zu minimieren, erfolgte eine strategische Neuausrichtung des Bereichs Steuern. So wurde ein Tax Compliance Management System implementiert. Das Tax Compliance Management System wurde durch die interne Revision geprüft und für geeignet befunden, eine Erfüllung der steuerlichen Pflichten zu gewährleisten.

Projekt- und interne Prozessrisiken

Seit dem September 2022 agiert die **berlinovo GmbH** als öffentliche Auftraggeberin und unterliegt damit den vergaberechtlichen Vorschriften. Dies bedingt Prozessanpassungen, längere Beschaffungsvorgänge und die Bindung von Kapazitäten. Die Beschaffungsaktivitäten wurden in einer neu gegründeten Stabsstelle „Zentrale Beschaffung“ gebündelt.

Auch die Umsetzung der angestrebten Kooperationsvereinbarung geht mit Prozessrisiken im Hinblick auf die Anpassung der IT, des Reportings und der operativen Umsetzung einher.

Personalrisiken

Der Fachkräftemangel bleibt weiterhin für das Unternehmen eine große Herausforderung. Der Wettbewerb um geeignete Mitarbeiter:innen ist herausfordernd.

Aufgrund des Unternehmenswachstums und der anstehenden Projekte hat sich der Personalbedarf erhöht. Ebenfalls macht der demografische Wandel nicht vor der **berlinovo** halt. Bis zum Jahr 2033 verlassen 126 Mitarbeiter:innen

das Unternehmen altersbedingt. Das entspricht ca. 25% der Belegschaft.

Um dem weiterhin angespannten Fachkräftemarkt entgegenwirken zu können, wurde für die vorgelagerte Rekrutierung ein externer Dienstleister vertraglich gebunden, welcher die Stellenanzeigen platziert und die erste Bewerberauswahl vornimmt.

Des Weiteren wurden die Recruitingstrukturen angepasst, die Ressourcen der Personalabteilung erweitert und ein Recruitingtool wird derzeit eingeführt und im Laufe des Jahres in Betrieb genommen.

Risiken aus der geopolitischen Entwicklung in Osteuropa

Anfang des Jahres 2022 zeigt der völkerrechtswidrige Angriffskrieg von Russland gegen die Ukraine, dass nicht vorhersehbare geopolitische Ereignisse sich wesentlich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung von Ländern sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Unternehmen auswirken können. Dauer und Ausgang des Kriegs in der Ukraine kann auch die Mittelfristplanung des **berlinovo-Konzerns** beeinflussen. Steigende Rohstoffpreise, Lieferengpässe und eine Verteuerung der Kapitalkosten führen evtl. dazu, dass eine Umsetzung des geplanten Bestandswachstums nicht im angestrebten zeitlichen Rahmen möglich sein wird.

Insofern werden geopolitische Einflüsse auf die deutsche und internationale Wirtschaft (z.B. Kriege, Terroranschläge, Handelskonflikte oder die Zahlungsunfähigkeit von Staaten) auf ihre mittelbaren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen und die Geschäftstätigkeit der **berlinovo GmbH** im Konkreten beobachtet.

Die Geschäftsführung führt im Lagebericht die Risikokategorien Finanzrisiken, Personalrisiken, Unternehmerische Risiken, Interne Prozessrisiken, Projektrisiken, Rechtliche Risiken, Compliance-Risiken, Immobilienspezifische Risiken, Informationstechnologie und Rechnungswesen auf. Mit Ausnahme der Personalrisiken und der unternehmerischen Risiken, die in der Risikokategorie „durchschnittliches Risiko“ zugeordnet sind, sind alle der niedrigsten Kategorie „unter Beobachtung“ zugeordnet.

Es wurden von der Geschäftsführung keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert.



Mitarbeiter:innen verlassen bis zum Jahr 2033 das Unternehmen altersbedingt. Das entspricht ca. 25% der Belegschaft.

Prognose- bericht

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Das Geschäftsjahr 2022 war von vielen Unsicherheiten geprägt. Der Krieg in der Ukraine führte zu Belastungen der Bürgerinnen und Bürger. Insbesondere die schwankenden Energiepreise spielen für die Immobilienbranche dabei eine ernstzunehmende Rolle. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für Immobilienunternehmen, die die Herausforderungen zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern.

Dankeiner nachhaltigen Finanzierungsstrategie sieht sich der **berlinovo-Konzern** diesen Herausforderungen gegenüber gut gerüstet. So wurde zum Beispiel im November 2022 ein Schuldscheindarlehen über 111 Mio. € zu attraktiven Zinsen aufgenommen und im Januar 2023 der Rahmenkredit bei der Landesbank Baden-Württemberg um 50 Mio. € auf 100 Mio. € erweitert.

In 2023 steht die Erweiterung des Berliner Wohnungsbestands in den Tochterunternehmen im Fokus der Geschäftstätigkeit. Derzeit befinden sich insgesamt 4.000 Wohneinheiten im Bau. 2023 werden voraussichtlich sieben Bauvorhaben mit rund 950 Mieteinheiten erfolgreich abgeschlossen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Apartments für Studierende, ergänzt durch Beschäftigtenwohnen und institutionalisiertes Wohnen. Im kommenden Jahr ist der Baubeginn für zwei weitere Projekte mit ca. 600 Mieteinheiten vorgesehen.

Der **berlinovo-Konzern** erwartet im Jahr 2023 ein Jahresergebnis in Höhe von rund 45 Mio. €. Die Mieteinnahmen und Aufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres, da keine nennenswerten Bewirtschaftungsbeginne in 2023 geplant wurden. Das Ergebnis im Jahr 2022 profitierte zu einem hohen Maß von Gewinnen aus Derivatgeschäften. Dem entgegen standen außerplanmäßige Abschreibungen des Immobilienbestands. Bereinigt um diese Effekte liegt die Erwartung des Jahresergebnisses für 2023 annähernd auf dem Niveau des Vorjahres. Für das EBITDA wird ein Wert von mindestens 130 Mio. € erwartet, der LTV wird in einer Größenordnung von 30% – 35% prognostiziert. Aufgrund der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals wird eine Eigenkapitalquote leicht unter 50% erwartet. Durch die gestiegenen Finanzierungskosten wird ein Zinsdeckungsgrad in einer Größenordnung von 3,0 bis 3,5 geplant.



**Mio. € Jahresergebnis erwartet der
berlinovo-Konzern im Jahr 2023**

Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Geschäftsverlauf
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
Prognosebericht
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der **berlinovo GmbH** erklären, dass dem Deutschen 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) mit den in der Anlage zum Berliner Corporate Governance Kodex aufgeführten Abweichungen im Geschäftsjahr 2022 entsprochen wurde. Die Erklärung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 31. März 2023



Alf Aleithe



ppa. Dr. Thorben Lubnau

Konzernabschluss

3

Konzernbilanz	42
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	44
Konzern-Eigenkapitalpiegel	45
Konzernkapitalflussrechnung	47
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022	48
Anlage I Anlagenspiegel	66
Anlage II Anteilsbesitzliste	67

Konzern- bilanz

zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022	31.12.2021
Aktiva in €		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	590.932,50	625.084,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	3.820.712,48
	590.932,50	4.445.796,98
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.296.476.159,88	1.717.702.820,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.052.064.925,33	1.129.363.775,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.622.096,55	23.612.131,03
4. Bauten auf fremden Grundstücken	256.901,00	336.430,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	223.990,00	220.057,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.740.050,08	8.690.930,38
7. Anlagen im Bau	128.352.798,41	52.086.466,99
8. Bauvorbereitungskosten	7.426.245,39	10.638.053,38
9. Geleistete Anzahlungen	76.673.333,20	38.492.676,02
	3.634.836.499,84	2.981.143.341,25
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	5.101,00	4.389.836,21
3. Anzahlungen auf Anteile	11.418.873,33	451.673,08
	12.400.542,82	5.818.077,78
	3.647.827.975,16	2.991.407.216,01
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	68.620.489,01	59.240.122,21
2. Andere Vorräte	25.131,91	13.198,84
	68.645.620,92	59.253.321,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	6.104.508,46	7.468.962,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.962,31	76.412,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	706.737,33	2.199.832,98
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	279.341,39	1.981.683,12
5. Sonstige Vermögensgegenstände	58.176.737,86	68.938.997,30
	65.277.287,35	80.665.888,80
III. Wertpapiere		
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.811.695,79	42.812.454,02
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	400.698.568,59	1.105.090.137,89
	550.433.172,65	1.287.821.801,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.988.272,72	3.847.305,30
Summe	4.204.249.420,53	4.283.076.323,07

Passiva

	31.12.2022	31.12.2021
Passiva in €		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	1.489.509.741,17	1.489.746.273,60
III. Gewinnrücklagen	11.386.870,18	11.386.870,18
IV. Konzernbilanzgewinn	661.989.232,40	521.108.355,87
V. Nicht beherrschende Anteile	6.129.595,40	7.019.885,34
	2.169.065.439,15	2.029.311.384,99
B. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	358.837.106,25	376.685.670,55
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.304.109,00	3.910.822,00
2. Steuerrückstellungen	25.606.147,45	9.955.031,12
3. Sonstige Rückstellungen	50.542.348,50	75.175.092,68
	80.452.604,95	89.040.945,80
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.315.846.588,64	1.667.845.951,58
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.268.911,79	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	63.947.543,65	50.003.111,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.268.544,85	9.612.821,77
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.189.612,21	16.926.257,46
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	156.157,33	293.629,62
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 13.554.271,55 (Vorjahr: € 1.720.686,49) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 307,66 (Vorjahr: € 0,00)	46.578.964,94	36.060.047,29
	1.548.256.323,41	1.780.741.819,03
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.401.928,46	6.049.301,07
F. Passive Latente Steuern	43.236.018,31	1.247.201,63
Summe	4.204.249.420,53	4.283.076.323,07

Konzern- Gewinn- und Verlust- rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar
bis zum 31. Dezember 2022

	01.01.-31.12.2022	31.12.2021
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	284.589.730,55	264.984.275,97
b) aus Betreuungstätigkeit	2.234.884,21	2.584.670,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.315.258,97	2.706.335,45
	290.139.873,73	
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	10.111.572,53	13.422.996,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.653.578,91	1.597.877,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	284.166.970,51	74.991.936,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-158.367.084,25	-127.314.739,00
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.865.453,85	-4.096.693,58
	-164.232.538,10	
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-26.882.381,40	-21.794.287,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 604.177,51 (Vorjahr: € 617.745,35)	-5.579.363,25	-4.532.373,78
	-32.461.744,65	
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-170.072.663,09	-76.451.023,49
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.266.138,92	
	-174.338.802,01	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44.136.935,60	-50.927.690,13
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00	2.308,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsungen von Forderungen: € 452,60 (Vorjahr: € 0,00)	1.084.925,14	44.639,33
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1.447.560,96	-11.357.478,48
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsungen: € 123.580,10 (Vorjahr: € 263.104,29)	-9.816.222,66	-3.570.234,13
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Aufwand (-) / Ertrag (+) aus der Bilanzierung latenter Steuern: € -165.600,35 (Vorjahr: € +2.323.179,39)	-25.162.642,40	-7.612.733,66
14. Ergebnis nach Steuern	141.560.474,44	52.677.787,42
15. Sonstige Steuern	-193.761,79	-1.050.683,11
16. Konzernjahresüberschuss	141.366.712,65	51.627.104,31
17. Nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn [+] bzw. Verlust [-])	485.836,12	838.715,38
18. Konzernjahresüberschuss nach Anteile außenstehender Gesellschafter	140.880.876,53	50.788.388,93
19. Konzerngewinnvortrag	521.108.355,87	470.319.966,94
20. Konzernbilanzgewinn	661.989.232,40	521.108.355,87

Konzern-Eigenkapitalpiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	Nicht beherrschende Anteile							Summe in EUR	Konzern- eigenkapital in EUR
	Gezeichnetes Kapital in EUR	Kapitalrücklage in EUR	Gewinnrücklagen in EUR	Konzernbilanzge- winn (+)/ Konzernbilanz- verlust (-) in EUR	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz in EUR	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis in EUR	Auf nicht beherrschende Anteile entfallen- de Gewinne/ Verluste		
							in EUR		
Stand am 31.12.2021	50.000,00	1.489.746.273,60	11.386.870,18	521.108.355,87	2.022.291.499,65	6.544.304,00	475.581,34	7.019.885,34	2.029.311.384,99
Einstellung in Rücklagen	-	1,00	-	-	1,00	-	-	-	1,00
Ausschüttung	-	-	-	-	0,00	0,00	-836.286,27	-836.286,27	-836.286,27
Sonstige Veränderungen									
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzuerworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)	-	-236.533,43	-	-	-236.533,43	-678.787,44	138.947,65	-539.839,79	-776.373,22
aktive Unterschiedsbeträge	-	-242.900,12	-	-	-242.900,12	-528.180,49	71.401,17	-456.779,32	-699.679,44
passive Unterschiedsbeträge	-	6.366,69	-	-	6.366,69	-150.606,95	67.546,48	-83.060,47	-76.693,78
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	-	-	-	140.880.876,53	140.880.876,53	-	485.836,12	485.836,12	141.366.712,65
Stand am 31.12.2022	50.000,00	1.489.509.741,17	11.386.870,18	661.989.232,40	2.162.935.843,75	5.865.516,56	264.078,84	6.129.595,40	2.169.065.439,15

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	Nicht beherrschende Anteile								
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzge- winn (+)/ Konzernbilanz- verlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallen- de Gewinne/ Verluste	Summe	Konzern- eigenkapital
	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR	in EUR
Stand am 31.12.2020	50.000,00	1.475.625.947,51	11.386.870,18	470.319.966,94	1.957.382.784,63	7.832.573,98	437.550,96	8.270.124,94	1.965.652.909,57
Einstellung in Rücklagen	-	14.961.360,00	-	-	14.961.360,00	-	-	-	14.961.360,00
Ausschüttung	-	-	-	-	0,00	-2.058,58	-949.519,97	-951.578,55	-951.578,55
Sonstige Veränderungen									
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzuerworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)	-	-841.033,91	-	-	-841.033,91	-1.286.211,40	148.834,97	-1.137.376,43	-1.978.410,34
aktive Unterschiedsbeträge	-	-859.555,04	-	-	-859.555,04	-1.196.558,39	128.832,32	-1.067.726,07	-1.927.281,11
passive Unterschiedsbeträge	-	18.521,13	-	-	18.521,13	-89.653,01	20.002,65	-69.650,36	-51.129,23
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	50.788.388,93	50.788.388,93	-	838.715,38	838.715,38	51.627.104,31
Stand am 31.12.2021	50.000,00	1.489.746.273,60	11.386.870,18	521.108.355,87	2.022.291.499,65	6.544.304,00	475.581,34	7.019.885,34	2.029.311.384,99

Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021		2022	2021		2022	2021
	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR		TEUR	TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit								
Periodenergebnis	141.367	51.627	Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen (-)	-2.584	-2.600	Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps	163.340	0
Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps	-163.340	0	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.708	64.595	Gezahlte Zinsen (-)	-8.738	-2.061
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	170.073	76.451	2. Cashflow aus Investitionstätigkeit			Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)	-836	-952
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	1.448	11.357	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-32	-45	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-137.960	382.678
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3.174	-11.060	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	118.714	87.360	4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-25.768	2.857	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-616.358	-112.189	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-705.903	462.851
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-18.626	-10.085	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5	0	Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	1.512	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.877	-6.276	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.056	-4.831	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.105.090	642.239
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-42.532	-32.386	Nettozufluss aus Anwachsung/Liquidation	330	3.184	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	400.699	1.105.090
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-41.137	-13.816	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-134.744	-2.720	5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds		
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	8.732	3.526	Erhaltene Ausschüttungen auf Beteiligungen an Personengesellschaften	26.490	44.819	Liquide Mittel	400.699	1.105.090
Sonstige Beteiligungserträge	-8.341	-12.083	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-616.651	15.578	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	400.699	1.105.090
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	15.713	7.096	3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit					
Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	0	-15	Einzahlungen aus der Begebung von Namensschuldverschreibung	96.000	0			
Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	0	2	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	146.721	565.873			
			Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-564.752	-156.842			
			Einzahlungen für hinterlegte Barsicherheiten	31.645	0			
			Auszahlungen für hinterlegte Barsicherheiten (-)	-1.340	-23.340			

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

1. Allgemeine Grundsätze

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo GmbH**), Berlin, ist eine in Deutschland ansässige Immobiliengesellschaft, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der HRB 99634 B und bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften den Konzern der **berlinovo GmbH (berlinovo-Konzern)**. Sie ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt nach den Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs (HGB), den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzernkapitalflussrechnung, den Konzern-Eigenkapitalspiegel sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Konzernanhang erläutert.

Die Gliederung der Konzern-GuV erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Der Konzernabschluss der **berlinovo GmbH** wurde auf der Grundlage der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB i.V.m. § 298 Abs. 1 HGB).

Dem zum Stichtag 31. Dezember 2022 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der **berlinovo GmbH** sowie der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen. Die Aufstellung der Abschlüsse erfolgt zum gleichen Zeitpunkt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

2. Konsolidierungskreis

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo GmbH**) als Mutterunternehmen hält – direkt und indirekt – die in der Anlage II aufgeführten Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der Konsolidierungskreis umfasst 60 (Vorjahr: 55) Gesellschaften, die nach den handelsrechtlichen Vorschriften voll konsolidiert werden.

Die **berlinovo GmbH** ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss sowohl für den kleinsten als auch den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden fünf weitere Tochterunternehmen, ein bisher nicht konsolidiertes Tochterunternehmen sowie vier neu erworbene Gesellschaften im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

- Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (BGi, vormals: Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds) mit Wirkung zum 1. Januar 2022. Aufgrund der beabsichtigten Neugeschäftsaktivitäten wurde das bisher nicht konsolidierte verbundene Unternehmen in den Konsolidierungskreis des **berlinovo-Konzerns** aufgenommen
- Berlinovo Wohnquartier GmbH (BWq, vormals: GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH) mit Wirkung zum 1. Januar 2022
- Berlinovo Plönzeile GmbH (BPG, vormals: Plönzeile 27/29 GmbH) mit Wirkung zum 31. Mai 2022
- Berlinovo Grund GmbH (BGr, vormals: conwert Cassiopeia Invest GmbH) mit Wirkung zum 1. Juli 2022
- Berlinovo Ruschestraße GmbH (BRG, vormals: Hauptstadt Ruschestraße 103 GmbH) mit Wirkung zum 31. Oktober 2022 – vorläufig gemäß § 301 Abs. 2 S. 2 HGB, da die Wertansätze noch nicht endgültig ermittelt waren.

Die Vergleichbarkeit ist insoweit teilweise eingeschränkt. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurde eine Erläuterung beim jeweiligen Posten gegeben.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die **berlinovo GmbH** Wahlrechte genutzt und bei 7 (Vorjahr: 12) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 2 (Vorjahr: 4) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegenden Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von T€ 700, Eigenkapital von T€ 26, Umsatzerlöse von T€ 0 und Ergebnisse von T€ 6.

Bei unverändert einer Gesellschaft wird aufgrund der Liquidation das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB (Beschränkung in der Ausübung der Rechte) in Anspruch genommen.

Wegen der bereits bei Erwerb bestehenden Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht wird bei 4 (Vorjahr: 7) Gesellschaften das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt.

Die einzige Beteiligung mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% (Vorjahr 2) wird im Berichtsjahr nicht als assoziiertes Unternehmen klassifiziert; die **berlinovo GmbH** übt keinen maßgeblichen Einfluss aus.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 9 (Vorjahr: 10) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird.

3. Konsolidierungsgrundsätze

3.1 Kapitalkonsolidierung

3.1.1 Buchwertmethode

Die Kapitalkonsolidierung der Tochterunternehmen, die bis zum 31. Dezember 2009 erworben wurden, erfolgt aufgrund von Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Beteiligungen wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH 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 von € 1.647.766,94 bzw. € 107.758,86 sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung der Berlinovo Apartment GmbH (€ 9.632.272,10) wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

Bei den Erstkonsolidierungen dieser Gesellschaften waren keine stillen Reserven bzw. stillen Lasten aufzudecken, sodass die Unterschiedsbeträge vollständig als Firmenwert aktiviert bzw. als passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung passiviert wurden.

Im Kaufpreis der Beteiligung der **berlinovo GmbH** an der IBG wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (€ 42.475.418,21¹) wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrags der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst.

¹ Eine nachträgliche Minderung des konsolidierungspflichtigen Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2006 führte zu einer Reduzierung des passiven Unterschiedsbetrags (von € 43.749.456,96) um € 2.815.168,34 auf € 40.934.288,62. Im Geschäftsjahr 2008 resultierte aus dem Erwerb des restlichen 5,1%igen IBG-Geschäftsanteils eine Erhöhung des passiven Unterschiedsbetrags um € 1.541.129,59 auf € 42.475.418,21.

Nach Auflösungen in vorangegangenen Geschäftsjahren von € 29.518.546,14 valuiert der passive Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2022 mit € 12.956.872,07.

3.1.2 Neubewertungsmethode

Die Erstkonsolidierung der seit dem 1. Januar 2010 erstmalig in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen wurde nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB durchgeführt. Danach wurden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Schulden der erworbenen (bzw. bisher nicht konsolidierten) Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Die beizulegenden Zeitwerte wurden für die Immobilien durch Immobiliengutachten sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Barwertbetrachtung ermittelt. Für die übrigen Posten stimmt der beizulegende Wert im Wesentlichen mit dem Buchwert überein.

Der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile wurde mit dem anteiligen Eigenkapital, welches sich aus den zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögensgegenständen und Schulden ergab, verrechnet. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten ausgewiesen.

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Bei Tochterunternehmen, auf deren Einbeziehung bisher gemäß § 296 HGB verzichtet wurde, ist der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss maßgeblich.

Bei der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2015 des bisher nicht konsolidierten Tochterunternehmens Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG) waren keine stillen Reserven bzw. stille Lasten aufzudecken. Ein nach der Verrechnung verbliebener technischer aktiver Unterschiedsbetrag (€ 9.147,97), der aus dem zum Erstkonsolidierungszeitpunkt

aufgelaufenen Verlustvortrag resultiert, wurde in Übereinstimmung mit DRS 23.113 erfolgsneutral mit den Konzerngewinnrücklagen verrechnet.

Im Rahmen der Erstkonsolidierungen zum 1. Januar 2020 der – bisher nicht konsolidierten Tochterunternehmen – Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (BWi) sowie Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH (BPe) waren ebenfalls keine stillen Reserven bzw. stille Lasten aufzudecken. Die nach den Verrechnungen verbliebenen technischen passiven Unterschiedsbeträge (BWi: € 584,60; BPe: € 7.635,65), die aus den zum Erstkonsolidierungszeitpunkt aufgelaufenen Gewinnvorträgen resultierten, wurden gemäß DRS 23.148 unmittelbar in die Konzerngewinnrücklagen eingestellt.

Bei den zum 1. Januar 2020 erstmalig konsolidierten 46 Fonds-/Objektgesellschaften führten insbesondere die Sachanlagen (Immobilien), Beteiligungen im Umlaufvermögen und Bankverbindlichkeiten zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des jeweiligen Tochterunternehmens. Die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der zum 1. Januar 2020 durch das Land Berlin eingebrachten Fonds-/Objektgesellschaften von € 390.618.661,29 werden planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden die Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung nicht mehr in einem gesonderten Posten gezeigt, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2022 valutieren die fortgeschriebenen passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der Fonds-/Objektgesellschaften mit € 345.830.517,89.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der mit Wirkung zum 16. Oktober 2020 erworbenen Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH (vdG) waren stille Reserven im Sachanlagevermögen (Immobilie) aufzudecken. Der nach der Kapitalaufrechnung verbleibende aktive Unterschiedsbetrag von € 3.918.679,44² wurde als Geschäfts- oder Firmenwert in der Konzernbilanz innerhalb des immateriellen Anlagevermögens gesondert ausgewiesen und in den Vorjahren über die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (50 Jahre) mit monatlich € 6.531,13 planmäßig abgeschrieben. Der aktive Unterschiedsbetrag resultiert im Wesentlichen aus den passiven latenten Steuern auf die stillen Reserven in der Immobilie.

2 Eine nachträgliche Korrektur des Anteilskaufpreises im Geschäftsjahr 2021 führte zu einer Erhöhung des ursprünglichen Geschäfts- oder Firmenwerts (von € 3.713.465,83) um € 205.213,61 auf € 3.918.679,44.

Deshalb wurde der bisher als Geschäfts- oder Firmenwert bilanzierte Unterschiedsbetrag im Geschäftsjahr 2022 vollständig abgeschrieben (€ 3.820.712,49).

Bei der Erstkonsolidierung der mit Wirkung zum 30. September 2021 erworbenen Berlinovo Marchwizastraße GmbH (BMG) waren keine stillen Reserven bzw. stille Lasten aufzudecken. Der nach den Verrechnungen verbliebene aktive Unterschiedsbetrag war ausschließlich auf Anschaffungsnebenkosten für den Erwerb der Anteile zurückzuführen. Der technische aktive Unterschiedsbetrag von € 64.493,68 wurde deshalb nicht als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert, sondern im Rahmen der Erstkonsolidierung in voller Höhe ergebniswirksam als Rechts- und Beratungskosten erfasst.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2022 des bisher nicht konsolidierten Tochterunternehmens Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (BGi; vormals: Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds) waren keine stillen Reserven bzw. stillen Lasten aufzudecken und es sind keine Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung entstanden.

Bei der Erstkonsolidierung der mit Wirkung zum 1. Januar 2022 erworbenen Berlinovo Wohnquartier GmbH (BWq) waren stille Reserven im Sachanlagevermögen (Immobilie) und stille Lasten in den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern aufzudecken. Der nach der Kapitalaufrechnung verbleibende aktive Unterschiedsbetrag von € 32.426.020,43 resultiert hauptsächlich aus den passiven latenten Steuern auf die stillen Reserven in der Immobilie. Da keine geschäftswertbildenden Faktoren identifiziert werden konnten, wurde der Geschäfts- oder Firmenwert im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der mit Wirkung zum 31. Mai 2022 erworbenen Berlinovo Plönzeile GmbH (BPG) waren stille Reserven im Sachanlagevermögen (Immobilie) aufzudecken. Der nach der Kapitalaufrechnung verbleibende aktive Unterschiedsbetrag von € 2.704.397,61 resultiert im Wesentlichen aus den passiven latenten Steuern auf die stillen Reserven in der Immobilie. Da keine geschäftswertbildenden Faktoren identifiziert werden konnten, wurde der Geschäfts- oder Firmenwert im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Bei der Erstkonsolidierung der mit Wirkung zum 1. Juli 2022 erworbenen Berlinovo Grund GmbH (BGr) waren stille Reserven im Sachanlagevermögen (Immobilien) und stille Lasten in den Bankverbindlichkeiten aufzudecken. Der nach der Kapitalaufrechnung verbleibende aktive Unterschiedsbetrag von € 14.902.534,31 resultiert im Wesentlichen aus den passiven latenten Steuern auf die stillen Reserven in den Immobilien. Da keine geschäftswertbildenden

Faktoren identifiziert werden konnten, wurde der Geschäfts- oder Firmenwert im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2022 wurde die Berlinovo Ruschestraße GmbH (BRG) erworben. Im Rahmen der vorläufigen Erstkonsolidierung ergab sich kein Unterschiedsbetrag.

Vollabgeschriebene Geschäfts- oder Firmenwerte werden seit dem Geschäftsjahr 2022 im Konzernanlagenspiegel als Abgang dargestellt.

3.1.3 Eigenkapitalanteile von Minderheitsgesellschaftern

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

3.1.4 Sukzessiver Anteilserwerb

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Unternehmen werden gemäß DRS 23.175 als Kapitalvorgang (reine Eigenkapitaltransaktion zwischen Konzerngesellschaften) abgebildet. Die Anschaffungskosten der weiteren Anteile werden mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter am Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile verrechnet. Ein sich daraus ergebender aktiver Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral 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 erfolgsneutral hinzuaddiert.

3.2 Schuldenkonsolidierung

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen werden eliminiert.

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.

3.3 Aufwands- und Ertragseliminierung

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden verrechnet.

3.4 Ausschüttungseliminierung

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

3.5 Zwischenergebniseliminierung

Im Geschäftsjahr 2021 waren erstmals bei zwei konzerninternen Grundstücksübertragungen innerhalb des Anlagevermögens Zwischenergebnisse gemäß § 304 Abs. 1 HGB zu eliminieren. Darüber hinaus wird – analog zu den Vorjahren – auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, soweit sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr unverändert beibehalten.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände werden als Trivialsoftware nach den steuerlichen Regelungen für geringwertige Wirtschaftsgüter bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden, sofern sie der Immobilie zurechenbar sind, über die Restnutzungsdauer des Gebäudes linear abgeschrieben.

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

Die Abschreibungen auf Bauten erfolgen planmäßig linear unter Zugrundelegung der (Rest) Nutzungsdauern (Wohnbauten 15–50 Jahre, Geschäftsbauten 10–50 Jahre und Außenanlagen 15–50 Jahre). Die Immobilienbestände werden mit den um planmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungskosten oder – bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung – dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Werthaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet. Die beizulegenden Werte werden aus dem Ertragswert mittels der Discounted Cashflow (DCF)-Methodik abgeleitet. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Jahresreinerträge über einen Zeitraum von 20 Jahren prognostiziert und auf einer jährlichen Basis diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie am Ende des jeweiligen 20-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag und einen angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Bei der Bestimmung von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wird auf einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren abgestellt. Dabei werden die auf diesen Zeitraum entfallenden planmäßigen Abschreibungen bei der Ermittlung der Höhe der außerplanmäßigen Abschreibungen mindernd berücksichtigt.

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250,00 ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 und bis € 800,00 Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten sowie erworbenen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 800,00 ohne Umsatzsteuer werden im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

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 sowie noch nicht abgerechneten Leistungen aus Geschäftsbesorgungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen. 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.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Hierbei handelt es sich um Anteile an verbundenen Unternehmen, für die Liquidationsabsicht besteht. 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.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

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.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den 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 2022 (31. Dezember 2021) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 1,79% bzw. 1,78% (1,87% bzw. 1,94%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 1%, 2% bzw. 1,36% (1%, 1,5% bzw. 1,36%)
- Fluktuation: 1% (1%).

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 31. Dezember 2022 veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,42% (Vorjahresstichtag: 1,36%) 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 für Jubiläumswendungen wurden unter Berücksichtigung einer Fluktuationsrate von 9,6% angesetzt und mit dem von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2022 veröffentlichten Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren (1,44%) abgezinst.

Die Bewertung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme der Festzinsseite und der variabel verzinsten Seite der Zinssatzswaps. Die erwarteten zukünftigen variablen Referenzzinssätze (EURIBOR 6M) sowie die zeitpunktkonkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten ermittelt. Ergeben sich zum Bilanzstichtag negative Marktwerte, werden in dieser Höhe Drohverlustrückstellungen gebildet. Drohverlustrückstellungen für Swaptions werden anhand von Optionspreismodellen unter Berücksichtigung eines aus Marktdaten erzeugten Volatilitäts Cubes bewertet. In Höhe der negativen Marktwerte, die über passivierte Optionsprämien hinausgehen, werden Drohverlustrückstellungen gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Zudem werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung. Soweit im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen steuerliche Verlustvorträge mit erworben werden, für die innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verrechenbarkeit zu erwarten ist, wird die Möglichkeit, hierfür im Zuge der Kaufpreisaufteilung bis zum Ablauf der Anpassungsperiode i.S.d. § 301 Abs. 2 Satz 2 HGB aktive latente Steuern erfolgsneutral zu berücksichtigen, in Anspruch genommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern, die aus Differenzen in den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen resultieren, unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

5. Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen mit T€ 3.634.836 (Vorjahresstichtag: T€ 2.981.143) betrifft überwiegend bebaute Grundstücke mit Wohn- und Apartmentanlagen sowie Geschäfts- und andere Bauten. Der Anstieg im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 653.693 resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der drei Share Deals BWq, BPG und BGR (T€ 225.317) sowie einem Asset Deal (T€ 383.281). Neben Zugängen und Abgängen wurden im Geschäftsjahr Zuschreibungen (T€ 3.174) sowie außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 45.806) auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten vorgenommen.

Im Finanzanlagevermögen werden unverändert Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen (T€ 977). Die im Vorjahr unter den Beteiligungen ausgewiesenen Anteile an der Berlinovo Plönzeile GmbH wurden mit dem zweiten Nachtrag vom 24. Juni 2022 zum Kauf- und Abtretungsvertrag zu 100% (Vorjahr: 10,1%) erworben. Die Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Unter den Anzahlungen auf Anteile (T€ 11.419; Vorjahresstichtag: T€ 452) werden Anzahlungen auf den Kauf von Anteilen an zwei Projektgesellschaften ausgewiesen.

5.2 Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen hauptsächlich umlagefähige, noch nicht an die Mieter abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Projektentwicklungsleistungen.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung von drei neu erworbenen Gesellschaften sind unfertige Leistungen in Höhe von T€ 3.535 zugegangen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns betragen T€ 65.277 (Vorjahresstichtag: T€ 80.666).

Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2022	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	6.104,5	6.104,5	0,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10,0	10,0	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	706,7	706,7	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	279,3	279,3	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	58.176,7	58.176,7	0,0	0,0
Summe	65.277,3	65.277,3	0,0	0,0

31.12.2021	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	7.469,0	7.469,0	0,0	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76,4	76,4	0,0	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.199,8	2.199,8	0,0	0,0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.981,7	1.981,7	0,0	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	68.939,0	68.939,0	0,0	0,0
Summe	80.665,9	80.665,9	0,0	0,0

Die sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	45.532,9	42.051,0
Steuererstattungsansprüche	3.420,0	836,7
Barsicherheiten Swap-/Cap-Geschäfte	1.340,0	23.340,0
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	7.883,0	2.711,3
Summe	58.176,7	68.939,0

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen im Wesentlichen Fonds- und Objektgesellschaften.

Zu Vorbeugung der Zinsänderungsrisiken wurden in den letzten zwei Geschäftsjahren Zinsswap- sowie Swaption-Vereinbarungen mit drei Kreditinstituten abgeschlossen (vgl. Abschnitt 9.1). Die vertraglichen Regelungen sehen eine gegenseitige Besicherung der vertraglichen Ansprüche (Collaterals) vor. Dabei sind auf Basis jeweils aktueller Marktwerte Sicherheiten in Form von Barmitteln zu leisten. Soweit sich im Geschäftsjahr negative Marktwerte ergaben, hat die **berlinovo** entsprechende Sicherheitsleistungen an die Banken geleistet, im Falle von positiven Marktwerten haben die Banken entsprechende Beträge an die **berlinovo GmbH** überwiesen. Gegen eines der drei Kreditinstitute, mit dem ein Zinsswap über ein Nominalvolumen von € 25 Mio. sowie Swaptions über ein Nominalvolumen von € 175 Mio. abgeschlossen wurden, ergeben sich zum Bilanzstichtag im Saldo Forderungen aus gestellten Barsicherheiten in Höhe von T€ 1.340.

Unter den übrigen sonstigen Vermögensgegenständen wird im Wesentlichen eine Forderung aus einer Kaufpreisanpassung (T€ 2.377), eine Sicherheit für etwaige Ansprüche des Käufers (T€ 1.568) sowie eine Vorauszahlungsbürgschaft (T€ 500) ausgewiesen. Aus der Erstkonsolidierung von drei neu erworbenen Gesellschaften sind sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 984 zugegangen.

Die Wertpapiere in Höhe von T€ 15.812 (Vorjahresstichtag: T€ 42.812) betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen (Fonds- und Objektgesellschaften), die zur Liquidation bestimmt sind. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus buchwertmindernden Substanzausschüttungen (T€ 18.227), Abschreibungen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 1.448), Abgängen aufgrund von Liquidation und Anwachsungen (T€ 5.892) sowie Umbuchungen ins Finanzanlagevermögen (T€ 1.512). Demgegenüber stehen Zuschreibungen von T€ 78.

Bei den flüssigen Mitteln handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der Rückgang um T€ 704.392 ist hauptsächlich auf die Rückzahlung der Zwischenfinanzierung (T€ 500.000) zurückzuführen.

5.3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen mit T€ 2.689 (Vorjahresstichtag: T€ 2.988) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinbarten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und

weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung der passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen. Daneben wird ein Pächterzuschuss (T€ 2.398) aktivisch abgegrenzt.

5.4 Eigenkapital

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

Die Kapitalrücklage ist aufgrund der Aufstockung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften (sukzessiver Anteilserwerb) um T€ 236 auf T€ 1.489.510 (Vorjahresstichtag: T€ 1.489.746) zurückgegangen.

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2022 hat sich unter Berücksichtigung eines Bilanzgewinns von T€ 661.989 (Vorjahresstichtag: T€ 521.108) auf T€ 2.169.065 (Vorjahresstichtag: T€ 2.029.311) erhöht. Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.5 Passiver Unterschiedsbetrag

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2022 resultiert im Wesentlichen (T€ 345.830) aus der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 (technischer Unterschiedsbetrag).

Er wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 17.849.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung im Wesentlichen den verbliebenen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (T€ 12.957). Im Kaufpreis der Beteiligung der **berlinovo GmbH** an der IBG wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der Posten wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrags der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

5.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€ 598; Vorjahresstichtag: T€ 551) gegenüber 6 (Vorjahresstichtag: 6) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€ 3.706; Vorjahresstichtag: T€ 3.360) von 22 (Vorjahresstichtag: 22) Mitarbeitern. Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 296 (Vorjahresstichtag: T€ 423). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die Steuerrückstellungen betreffen im Wesentlichen die Körperschaftsteuer (T€ 12.886) sowie die Gewerbesteuer (T€ 12.163) für das Geschäftsjahr.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	18.148,2	17.819,3
Ausstehende Eingangsrechnungen	8.004,4	7.444,4
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen	6.056,4	10.174,0
Personalarückstellungen	3.889,0	3.383,9
Drohverluste Derivate	2.481,4	11.348,2
Jahresabschluss und Steuerberatung	2.125,3	1.432,0
Rückstellungen aus der Neuordnungsvereinbarung	1.782,9	1.739,3
Rückstellungen für Brandschutz	1.775,6	2.659,3
Mietabführungsverpflichtung	1.142,5	8.207,9
Verpflichtung für Baukostenzuschüsse	560,0	560,0
Mietminderung und Prozesskosten HKZ Dresden	428,0	7.086,2
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der NOV, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	0,0	66,0
Übrige Rückstellungen	4.148,6	3.254,5
Summe	50.542,3	75.175,1

Die Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps ergeben sich aus den negativen Marktwerten zum Bilanzstichtag. Bewertungseinheiten wurden aufgrund der fehlenden Gegengeschäfte nicht gebildet (vgl. Abschnitte 5.2 und 9.1). Aus der Erstkonsolidierung von drei neu erworbenen Gesellschaften sind sonstige Rückstellungen in Höhe von T€ 1.401 zugegangen.

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 27 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 31 Mitarbeitern) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungsvertrag bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Die resultierenden Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtungen und sind dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Das vom Versicherer nachgewiesene Deckungskapital entspricht den geleisteten Bareinlagen zuzüglich realisierter Zinserträge und abzüglich der Auszahlung von Vertragsguthaben in der Passivphase.

Der Bilanzansatz für die Rückstellungen aus Altersteilzeit ergibt sich wie folgt:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	3.070,5	3.186,4
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-2.473,1	-2.080,7
Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit	597,4	1.105,7
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,0	0,0

5.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen T€ 1.548.256 (Vorjahresstichtag: T€ 1.780.742). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2022	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.315.846,6	71.367,9	138.544,2	1.105.934,5
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	89.268,9	1.522,2	5.012,7	82.734,0
Erhaltene Anzahlungen	63.947,5	63.947,5	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.268,5	16.635,5	610,6	22,4
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.189,6	15.189,6	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	156,2	156,2	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	46.579,0	46.579,0	0,0	0,0
Summe	1.548.256,3	215.397,9	144.167,5	1.188.690,9

31.12.2021	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.667.846,0	529.100,8	88.503,0	1.050.242,2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,0	0,0	0,0	0,0
Erhaltene Anzahlungen	50.003,1	50.003,1	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.612,8	8.893,8	692,2	26,9
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.926,3	16.926,3	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	293,6	293,6	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	36.060,0	36.060,0	0,0	0,0
Summe	1.780.741,8	641.277,6	89.195,2	1.050.269,1

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen fast ausschließlich Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestands und des Neugeschäfts mit Immobilienprojekten. Im Rahmen der Erstkonsolidierung von drei Share Deals sind Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 15.754 zugegangen.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden Zugänge zum Konsolidierungskreis in Höhe von T€ 59.315 sowie Namensschuldverschreibungen inklusive Zinsabgrenzung in Höhe von T€ 31.203 ausgewiesen, deren Gläubiger Versicherungsunternehmen bzw. eine Versorgungskasse sind. Die Schuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit bis zum 11. Mai 2033 bzw. 11. November 2037 und werden mit 4,671% bzw. 5,116% verzinst.

Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buch-Grundschnlden sowie die Abtretung von Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Finanzierung einer Wohnanlage mit Studentenapartments der BGG wurde darüber hinaus eine Gesellschafterbelassungserklärung abgegeben, mit der sich die **berlinovo GmbH** verpflichtet, die Beteiligung an der BGG bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens aufrechtzuerhalten.

Zum 31. Dezember 2022 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von T€ 1.636.293,8 (Vorjahresstichtag: T€ 1.491.080,4) belastet. Diese besichern Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 1.200.846,6 sowie gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 58.268,9.

Der Anstieg der erhaltenen Anzahlungen von T€ 13.944 ist im Wesentlichen in der Erstkonsolidierung von drei Share Deals (T€ 3.431) sowie einem Asset Deal (T€ 9.376) begründet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus erhaltenen Barsicherheiten für Zinsswaps und Swaptions (T€ 22.530), erhaltenen Optionsprämie für Swaptions (T€ 9.115) sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus den Zugängen zum Konsolidierungskreis von drei neu erworbenen Gesellschaften (T€ 16.923) zusammen.

5.8 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen mit T€ 2.689 (Vorjahresstichtag: T€ 2.988) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den

Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

5.9 Aktive und passive Latente Steuern

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern betrachtet der **berlinovo-Konzern** die Steuererlässe für jede konsolidierte Gesellschaft bzw. für den Organkreis gesondert. Ein jeweiliger Aktivüberhang wird nicht angesetzt, solange dieser aus den latenten Steuern nach § 274 HGB stammt. Nicht bilanzierte Aktivüberhänge der aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen. Ergibt sich bei den sekundären latenten Steuern nach § 306 HGB ein Aktivüberhang, wird dieser hingegen angesetzt, sofern er werthaltig ist.

Zum 31. Dezember 2022 beträgt der ausgewiesene Überhang der passiven latenten Steuern T€ 43.236 (Vorjahr: T€ 1.247). Der Passivüberhang setzt sich im Wesentlichen zusammen aus den fortgeschriebenen passiven latenten Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in den Immobilien der vdG sowie der in 2022 neu erworbenen Gesellschaften von insgesamt T€ 54.454 (Vorjahr: T€ 4.105) und gegenläufig aus den aktiven latenten Steuern aus der Eliminierung des im Zuge einer konzerninternen Grundstücksveräußerung (an die BGG) entstandenen Zwischengewinns in Höhe von T€ 2.049 (Vorjahr: T€ 2.049), den aktiven latenten Steuern aus den aufgedeckten stillen Lasten in den Darlehensverbindlichkeiten der neu erworbenen Gesellschaften in Höhe von T€ 1.721 sowie auf die Verlustvorträge der vdG und der neu erworbenen Gesellschaften in Höhe von T€ 7.443 (Vorjahr: nur vdG mit T€ 809).

Der im Geschäftsjahr 2022 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerauswand beträgt T€ 166 (Vorjahr: Steuerertrag in Höhe von T€ 2.323). Die Bewertung erfolgte jeweils mit dem kombinierten Steuersatz von 30,175%, bestehend aus der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825% und der Gewerbesteuer von 14,35%.

5.10 Außerbilanzielle Geschäfte

Außerbilanzielle Geschäfte von wesentlicher Bedeutung für die Finanzlage des **berlinovo-Konzerns** bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

5.11 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	4.639,5
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	1.018,5	2.652,8
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	665,8	2.984,6
Summe	6.323,8	10.276,9

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit aus den unter der Bilanz ausgewiesenen weiteren Haftungsverhältnissen schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Begünstigten als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Bestellobligo	38.444,3	31.578,5
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	5.516,3	6.785,9
ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Immobilienportfoliotransaktion (Asset- und Share Deal)	0,0	523.084,4
ausstehende Kaufpreiszahlungen aus schwebenden Grundstückskaufverträgen	159.158,4	129.480,4
Wartungsverträge	3.357,4	2.329,5
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.318,3	1.366,4
übrige Vertragsverhältnisse	263,0	328,0
Summe	208.057,6	694.953,1
Fälligkeit bis 1 Jahr	150.084,3	632.033,3
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	57.973,4	62.919,8
Fälligkeit über 5 Jahre	0,0	0,0

5.12 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das Treuhandvermögen und die gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von Auslandsfonds T€ 0 (Vorjahr: T€ 192) wurden im Geschäftsjahr 2022 an die Zeichner ausgezahlt.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 17.683 (Vorjahr: T€ 13.869) erfasst.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung/Vermietung	284.589,7	264.984,3
Betreuungstätigkeit	2.234,9	2.584,7
Andere Lieferungen und Leistungen	3.081,4	2.621,5
Übrige	233,8	84,9
Summe	290.139,9	270.275,3

Die Erlöse aus Hausbewirtschaftung enthalten Wohnungs-, Apartment- und Gewerbemieten in Höhe von T€ 226.769 (Vorjahr: T€ 208.568), Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von T€ 53.056 (Vorjahr: T€ 47.414) sowie sonstige Mieterlöse in Höhe von T€ 4.765 (Vorjahr: T€ 9.002). Der Anstieg der Betriebskostenerlöse ist im Wesentlichen in gestiegenen pauschalen Betriebs- und Heizkosten begründet.

6.2 sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps	163.340,0	0,0
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	41.471,8	13.815,7
Auflösung von Rückstellungen	30.080,7	10.524,2
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	17.848,6	9.735,4
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	13.624,4	3.732,0
Erträge aus Beteiligungen	8.262,9	12.083,3
Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	3.174,3	11.059,8
periodenfremde Erträge	1.941,6	10.480,0
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung	138,9	128,1
übrige sonstige betriebliche Erträge	4.283,7	3.433,6
Summe	284.167,0	74.991,9

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus Auflösungen von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps (T€ 11.348) sowie aufgrund von im Geschäftsjahr abgeschlossenen Vergleichen (T€ 10.931).

Bei den Erträgen aus Beteiligungen handelt es sich um Ertragsausschüttungen für das Geschäftsjahr 2021 von verbundenen Unternehmen, deren Anteile im Umlaufvermögen ausgewiesen sind.

Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrags verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.5.

6.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen des **berlinovo-Konzerns** setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	158.367,1	127.314,7
Betriebskosten	87.634,4	62.568,5
Instandhaltung	64.604,3	58.663,3
sonstige Hausbewirtschaftung	6.128,4	6.082,9
übrige Lieferungen und Leistungen	5.865,5	4.096,7
Summe	164.232,5	131.411,4

Die Erhöhung der Hausbewirtschaftungskosten im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus höheren Aufwendungen für Betriebskosten für die neu erworbenen Wohn- und Geschäftsbauten.

6.4 Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden auf die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Abschreibungen in Gesamthöhe von T€ 170.073 vorgenommen. Davon entfallen T€ 53.854 auf die außerplanmäßigen Abschreibungen von Geschäfts- oder Firmenwerten. Zur Behandlung des Geschäfts- oder Firmenwerts verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.1.2.

In den Sachanlagen wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 70.347 vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen, die sich aus der Überprüfung der handelsrechtlichen Wertansätze der Immobilien ergeben (Niederstwerttest), sind in Höhe von T€ 45.807 entstanden.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten (T€ 4.266), betreffen Abschreibungen von unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Holzmarktstraße 51.

6.5 sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2022	2021
	T€	T€
Periodenfremde Aufwendungen	5.735,5	5.426,1
Rechts- und Beratungsaufwendungen	5.606,8	5.969,2
IT-Kosten	4.749,2	3.853,1
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	4.197,8	7.728,2
Personalbezogene Sachkosten	4.017,6	2.675,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	2.732,7	1.764,4
Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate	2.481,4	11.348,2
Raum- und Gebäudekosten	2.405,6	1.925,9
Werbung/Repräsentation	1.725,0	1.011,5
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.325,5	1.430,3
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	986,4	667,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	8.173,5	7.127,9
Summe	44.136,9	50.927,7

Die periodenfremden Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Erlöskorrekturen für Vorjahre im Bereich der Mietenbuchhaltung.

Der Anstieg der IT-Kosten steht hauptsächlich im Zusammenhang mit der Bestandsübernahme der drei neu erworbenen Gesellschaften.

Die Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps ergibt sich aus den negativen Marktwerten der Zinsswaps zum Bilanzstichtag (vgl. Abschnitt 5.6 und 9.1).

Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 2.938), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (T€ 1.262) sowie Aufwendungen aus Weiterberechnungen (T€ 798).

6.6 sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	102,5	3,0
Zinsen nach § 233a AO	135,3	0,0
Erträge aus Verzugszinsen	377,6	15,0
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	469,5	26,6
Summe	1.084,9	44,6

6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Darlehenszinsen für Objektfinanzierungen	8.603,5	1.995,6
Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen	533,1	0,0
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	123,6	263,1
Zinsen nach § 233a AO	0,0	15,0
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	556,1	1.296,6
Summe	9.816,2	3.570,2

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist geprägt von Zinsen aus Darlehen für Objektfinanzierung.

6.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	T€	T€
Ausländische Ertragsteuern	258,0	-20,7
Aktive latente Steuern	-1.575,6	-2.815,9
Passive latente Steuern	1.741,2	492,7
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	24.739,0	9.956,6
Summe	25.162,6	7.612,7

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen Zuführungen zu den Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer (T€ 12.841) und Gewerbesteuer (T€ 12.163) für das laufende Geschäftsjahr sowie Steuererstattungen Vorjahre (T€ 316).

Zur Behandlung der aktiven latenten Steuern verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.9.

7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigelegte Kapitalflussrechnung wird verwiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) des Konzerns.

8. Erläuterungen zum Eigenkapitalpiegel

Zum 31. Dezember 2022 sind in den Posten Kapitalrücklage, Gewinnrücklagen sowie Bilanzgewinn insgesamt T€ 2.162.886 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€ 296 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Derivative Finanzinstrumente

Zinsbezogene Geschäfte	2022	2021
	T€	T€
Zinsswaps		
Nominalbetrag	375.000,0	1.000.000,0
Beizulegender Zeitwert	35.348,8	-4.717,3
Buchwert	0,0	-11.348,2
Bilanzposition	-	Sonstige Rückstellungen
Swaptions		
Nominalbetrag	550.000,0	-
Beizulegender Zeitwert	-9.484,1	-
Buchwert	-11.596,4	-
Bilanzposition	Sonstige Verbindlichkeiten/ sonstige Rückstellungen	-

Im Vorjahr enthielten die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps negative Marktwerte in Höhe von T€ 11.348. Für diese nicht geschlossenen Positionen wurde im Vorjahr eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet, die in diesem Geschäftsjahr aufgelöst wurde.

Bei den Swaptions agiert die **berlinovo GmbH** als Stillhalter. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 9.115 gezahlte Optionsprämien ausgewiesen, für darüber hinausgehende negative Marktwerte wurden Rückstellungen für drohende Verluste gebildet (T€ 2.481, vgl. Abschnitt 5.6).

Die Bewertung der Swaps erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme der Festzinsseite und der variabel verzinsten Seite des Swaps. Die erwarteten zukünftigen variablen Referenzzinssätze (EURIBOR 6M) sowie die zeitpunktkonkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten kalkuliert. Die Bewertung der Swaptions erfolgt auf Basis von Optionspreismodellen unter Berücksichtigung eines aus Marktdaten erzeugten Volatilitäts Cubes.

9.2 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte der **berlinovo GmbH** und ihrer Tochterunternehmen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen bestehen nicht.

9.3 Zusammensetzung der Organe

Der Geschäftsführung gehören an:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Silke Andresen-Kienz, kaufmännische Geschäftsführerin, Hamburg (bis 31. Dezember 2022).

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

- Frau Barbro Dreher, Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen von Berlin, Berlin, Vorsitzende (seit 4. April 2022)
- Herr Dr. Matthias Kollatz, Abgeordneter im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin, Vorsitzender (bis 27. März 2022)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender
- Frau Wenke Christoph, Staatssekretärin Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Berlin (bis 25. Januar 2022)
- Frau Carla Dietrich, Gewerkschaftssekretärin beim ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Berlin (seit 14. November 2022)
- Herr Christian Gaebler, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin (seit 9. Februar 2022)
- Herr Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter in der Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Berlin (bis 31. März 2022)
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Berlin
- Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes, Leiter des Referats für Wirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Berlin (seit 25. April 2022)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse, Berlin
- Frau Doro Zinke (bis 20. September 2022), Rentnerin, Berlin

9.4 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo-Konzerns** durchschnittlich 392 (Vorjahr: 351) Angestellte, davon 6 (Vorjahr: 6) leitende Angestellte, beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 10 (Vorjahr: 11) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2022 sind 411 (Vorjahresstichtag: 361) Angestellte und 9 (Vorjahresstichtag: 12) Auszubildende beschäftigt.

9.5 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von T€ 664 (Vorjahr: T€ 574) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

		2022
		€
Herr Alf Aleithe	Grundvergütung	212.499,96
	Variable Vergütung	80.000,00
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	13.287,60
	Sachbezug Altersversorgung	27.109,56
	Sachbezug Dienstwagen	4.720,08
	Sachbezug Sonstiges	431,65
	Summe	338.048,85
Frau Silke Andresen-Kienz	Grundvergütung	185.132,54
	Variable Vergütung	80.208,33
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	13.728,35
	Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	12.000,00
	Sachbezug Sonstiges	431,65
	Zuschuss Krankengeld	7.366,79
Summe	325.867,66	

9.6 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 60 (Vorjahr: T€ 55) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

		2022
		€
Herr Dr. Matthias Kollatz	Aufwandsentschädigung	2.606,84
Frau Barbro Dreher	Aufwandsentschädigung	8.084,17
Herr Dr. Uwe Lissau	Aufwandsentschädigung	8.200,00
	Erstattung Reisekosten	2.322,90
Frau Wenke Christoph	Aufwandsentschädigung	437,10
Frau Carla Dietrich	Aufwandsentschädigung	854,79
Herr Christian Gaebler	Aufwandsentschädigung	5.803,14
Herr Dr. Jochen Lang	Aufwandsentschädigung	1.626,00
Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	Aufwandsentschädigung	6.500,00
Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes	Aufwandsentschädigung	4.441,67
Frau Sabine Usinger	Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.735,00
Frau Agnes Maria Wildner	Aufwandsentschädigung	6.500,00
Frau Doro Zinke	Aufwandsentschädigung	4.665,76

Die Auszahlung der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 an Herrn Prof. Dr. Ing. Engelbert Lütke Daldrup erfolgte im Februar 2023. An Frau Doro Zinke wurde im Geschäftsjahr 2022 eine Aufwandsentschädigung in Höhe von € 6.500,00 gezahlt. Die Rückzahlung in Höhe von € 1.834,24 aufgrund ihres Ausscheidens zum 20. September 2022 erfolgte im Januar 2023.

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

Für die vom jeweiligen Abschlussprüfer des Konzernabschlusses an in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen erbrachten Dienstleistungen sind folgende Honorare erfasst worden:

	2022	2021
	T€	T€
Abschlussprüferleistungen	1.061,7	714,6
andere Bestätigungsleistungen	5,6	9,4
Steuerberatungsleistungen	17,6	0,0
sonstige Leistungen	96,3	111,6
Gesamthonorar	1.181,1	835,6

9.8 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften:

Nachfolgende Tochterunternehmen haben in Teilen von der Befreiungsvorschrift gemäß §264 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht:

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH
- Berlinovo Wohnimmobilien GmbH
- Berlinovo Grundstark GmbH

9.9 Anteilsbesitz

Es wird auf die als Anlage II beigefügte Anteilsbesitzliste der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Gesellschaften sowie weiterer Beteiligungen des **berlinovo-Konzerns** verwiesen.

9.10 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 20. September 2022 verpflichtet sich die **berlinovo GmbH**, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

9.11 Nachtragsbericht

Es haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

9.12 Ergebnisverwendung der Muttergesellschaft

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe T€ 280.856 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 822.341 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 31. März 2023



Alf Aleithe



ppa. Dr. Thorben Lubnau

Anlage I Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand	Zugänge	Um-	Abgänge	Stand	Stand	Zugänge	Abgänge	Zu-	Stand	Stand	Stand	
	01.01.2022	aufgrund	buchungen		31.12.2022	01.01.2022			schreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	
€	Veränderungen des Konsolidierungskreises	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.700.471,49	0,00	31.671,78	0,00	385.594,79	1.346.548,48	1.075.386,99	65.823,78	385.594,79	0,00	755.615,98	590.932,50	625.084,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	4.055.056,90	50.032.952,35	0,00	0,00	54.088.009,25	0,00	234.344,42	53.853.664,83	54.088.009,25	0,00	0,00	0,00	3.820.712,48
	5.755.528,39	50.032.952,35	31.671,78	0,00	54.473.604,04	1.346.548,48	1.309.731,41	53.919.488,61	54.473.604,04	0,00	755.615,98	590.932,50	4.445.796,98
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.780.695.064,31	225.317.096,76	397.443.888,42	35.176.917,38	13.608.652,97	2.425.024.313,90	62.992.243,77	69.727.344,12	1.703.813,75	2.467.620,12	128.548.154,02	2.296.476.159,88	1.717.702.820,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.210.737.291,19	0,00	27.960.123,91	0,00	69.583.581,89	1.169.113.833,21	81.373.515,28	43.375.346,36	6.993.259,01	706.694,75	117.048.907,88	1.052.064.925,33	1.129.363.775,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.612.131,03	0,00	57.661.107,54	-16.651.142,02	0,00	64.622.096,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.622.096,55	23.612.131,03
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.893.268,59	0,00	13.524,98	0,00	0,00	2.906.793,57	2.556.838,59	93.053,98	0,00	0,00	2.649.892,57	256.901,00	336.430,00
5. technische Anlagen und Maschinen	561.990,77	0,00	57.357,35	0,00	0,00	619.348,12	341.933,77	53.424,35	0,00	0,00	395.358,12	223.990,00	220.057,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.268.693,96	12.903,24	2.581.503,13	0,00	687.393,65	43.175.706,68	32.577.763,58	2.545.286,67	687.393,65	0,00	34.435.656,60	8.740.050,08	8.690.930,38
7. Anlagen im Bau	52.086.466,99	0,00	63.903.436,98	12.971.574,49	608.680,05	128.352.798,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.352.798,41	52.086.466,99
8. Bauvorbereitungskosten	10.638.053,38	0,00	5.556.094,47	-8.409.183,46	358.719,00	7.426.245,39	0,00	358.719,00	358.719,00	0,00	0,00	7.426.245,39	10.638.053,38
9. geleistete Anzahlungen	38.492.676,02	0,00	61.179.988,18	-22.999.331,00	0,00	76.673.333,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.673.333,20	38.492.676,02
	3.160.985.636,24	225.330.000,00	616.357.024,96	88.835,39	84.847.027,56	3.917.914.469,03	179.842.294,99	116.153.174,48	9.743.185,41	3.174.314,87	283.077.969,19	3.634.836.499,84	2.981.143.341,25
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.001.568,49	0,00	0,00	0,00	0,00	1.001.568,49	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	4.421.558,47	0,00	0,00	0,00	4.384.735,21	36.823,26	31.722,26	0,00	0,00	0,00	31.722,26	5.101,00	4.389.836,21
3. Anzahlungen auf Anteile	451.673,08	0,00	11.056.035,64	-88.835,39	0,00	11.418.873,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.418.873,33	451.673,08
	5.874.800,04	0,00	11.056.035,64	-88.835,39	4.384.735,21	12.457.265,08	56.722,26	0,00	0,00	0,00	56.722,26	12.400.542,82	5.818.077,78

Anlage II Anteilsbesitzliste

I. Verbundene Unternehmen

1. In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen

	<u>Sitz/HRG</u>	<u>Beteiligung gemäß § 285 HGB</u> %	<u>Kapitalanteile*</u> %		<u>Bilanzsumme</u> T€	<u>Eigenkapital</u> T€	<u>Umsatzerlöse</u> T€	<u>Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss</u> T€	
a) seit dem 31.12.2000									
Berlinovo Apartment GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	84.480,3	34.978,0	51.637,9	-169,0	**
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00	2022	202.495,6	167.370,8	8.218,2	23.248,2	**
b) seit dem 31.12.2005									
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	124.028,8	18.190,6	8.357,2	7.875,3	**
c) seit dem 01.01.2015									
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	460.441,2	325.366,9	6.952,8	-19.185,4	
d) seit dem 01.01.2020									
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	91,65	91,65	2022	781,6	684,3	0,0	692,0	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4 –	Berlin	99,92	99,92	2022	75.768,4	39.294,7	6.733,4	-4.867,6	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5 –	Berlin	99,73	99,73	2022	160.074,6	83.329,2	21.281,2	11.723,2	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,79	2022	23.579,7	23.509,3	3.855,7	2.960,5	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7 – 8 KG	Berlin	100,00	99,79	2022	13.980,5	13.925,2	2.040,7	1.608,5	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,82	2022	66.547,6	66.301,6	9.932,5	7.767,4	
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,80	2022	13.204,2	13.204,2	1.293,8	997,7	
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds –	Berlin	100,00	99,82	2022	3.569,4	3.411,7	219,1	71,6	
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,73	2022	13.625,5	12.774,6	3.294,8	1.520,7	
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –	Berlin	99,79	99,79	2022	253.191,7	87.794,5	27.391,7	10.872,0	
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,73	2022	25.687,1	16.884,1	3.226,2	-3.886,8	
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun –	Berlin	100,00	99,73	2022	8.407,9	6.197,4	1.541,3	1.265,0	
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn –	Berlin	100,00	99,73	2022	10.023,2	6.965,0	2.039,0	1.715,0	
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	91,65	2022	2.382,0	2.382,0	831,4	786,0	

	<u>Sitz/HRG</u>	<u>Beteiligung gemäß § 285 HGB</u>	<u>Kapitalanteile*</u>		<u>Bilanzsumme</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Umsatzerlöse</u>	<u>Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss</u>
		<u>%</u>	<u>%</u>	<u>2022</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf –	Berlin	99,76	99,76	2022	99.205,9	46.138,5	19.356,1	10.148,6
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –	Berlin	99,82	99,82	2022	199.195,6	35.917,2	20.688,2	26.333,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht –	Berlin	99,75	99,75	2022	105.357,5	25.090,5	12.400,7	3.904,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben –	Berlin	99,82	99,82	2022	144.993,8	73.625,4	13.118,0	1.311,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,76	2022	16.607,3	16.302,4	1.078,9	346,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	100,00	99,79	2022	10.890,7	10.890,7	383,1	87,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs –	Berlin	99,57	99,57	2022	84.337,1	50.020,1	11.346,0	-39,4
Berlinovo Eins GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –)	Berlin	100,00	100,00	2022	12.213,4	9.579,2	1.736,7	911,6
Berlinovo Elf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –)	Berlin	100,00	100,00	2022	14.808,9	10.123,1	914,4	287,7
Berlinovo Fünf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –)	Berlin	100,00	100,00	2022	16.792,5	12.302,1	1.171,7	604,8
Berlinovo Grundstark GmbH (vormals: Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG)	Berlin	100,00	100,00	2022	4.116,9	3.437,8	822,4	213,3
Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00	2022	10.433,3	4.444,8	5.501,8	-5.784,2
Berlinovo Sechs GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –)	Berlin	100,00	100,00	2022	10.517,1	5.800,6	1.150,6	-421,6
Berlinovo Vier GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –)	Berlin	100,00	100,00	2022	16.465,4	10.290,0	1.701,1	661,8
Berlinovo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	418.501,7	22.956,9	15.418,6	-17.349,2
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,63	2022	21.565,9	21.387,8	1.629,2	509,8
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25	2022	38.901,2	16.468,3	3.640,0	5.584,5
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,63	2022	13.068,5	12.266,8	1.769,1	678,7
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,63	99,63	2022	130.920,4	74.709,9	15.753,3	7.326,0
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,51	2022	16.176,5	13.061,8	7.661,8	1.422,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds-Dreizehn –	Berlin	100,00	99,80	2022	27.872,8	27.868,0	236,7	1.917,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –	Berlin	99,80	99,80	2022	124.992,4	60.174,8	16.792,6	19.092,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –	Berlin	100,00	99,80	2022	15.943,6	2.598,5	1.907,6	2.560,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –	Berlin	100,00	99,82	2022	11.333,7	7.100,4	2.301,3	1.933,6

	<u>Sitz/HRG</u>	<u>Beteiligung gemäß § 285 HGB</u>	<u>Kapitalanteile*</u>		<u>Bilanzsumme</u>	<u>Eigenkapital</u>	<u>Umsatzerlöse</u>	<u>Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss</u>
		<u>%</u>	<u>%</u>		<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben –	Berlin	100,00	99,82	2022	11.825,1	5.823,3	2.783,9	2.349,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –	Berlin	100,00	99,82	2022	9.124,9	6.387,3	1.766,7	1.467,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,72	99,72	2022	44.011,5	28.500,3	5.046,8	28.638,0
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	100,00	99,63	2022	217,7	217,7	0,0	14,9
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,51	99,51	2022	104.901,2	60.833,1	9.014,5	10.831,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,54	2022	14.358,0	8.252,9	1.139,2	365,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	100,00	99,72	2022	27.633,9	11.858,9	1.937,7	-598,7
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG –	Berlin	100,00	99,73	2022	17.319,5	17.312,2	226,7	10.242,8
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Schenefeld KG –	Berlin	100,00	99,63	2022	62.348,0	11.196,7	9.666,3	1.575,8
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –	Berlin	99,73	99,73	2022	225.812,2	8.944,1	33.936,9	16.525,9
e) seit dem 16.10.2020								
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	42.638,7	9.789,0	2.229,9	87,4
f) seit dem 30.09.2021								
Berlinovo Marchwitzstraße GmbH	Berlin	100,00	100,00	2022	13.561,1	7.204,7	0,0	-113,6
g) seit dem 01.01.2022								
Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (vormals: Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds)	Berlin	100,00	100,00	2022	1.499,3	1.499,3	0,0	-12,5
Berlinovo Wohnquartier GmbH (vormals: GGR Wohnparks Alte Hellersdorfer Straße GmbH)	Berlin	100,00	100,00	2022	80.379,1	14.287,3	7.663,1	-5.722,8
h) seit dem 31.05.2022								
Berlinovo Plönzeile GmbH (vormals: Plönzeile 27/29 GmbH)	Mainz	100,00	100,00	2022	18.393,6	-2.062,4	666,1	-131,8
i) seit dem 01.07.2022								
Berlinovo Grund GmbH (vormals: conwert Cassiopeia Invest GmbH)	Berlin	100,00	100,00	2022	24.729,7	5.267,3	2.110,9	-2.941,9
j) seit dem 31.10.2022								
Berlinovo Ruschestraße GmbH (vormals: Hauptstadt Ruschestraße 103 GmbH)	Berlin	100,00	100,00	2021	8.161,6	722,3	1.047,9	133,0

2022) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

** Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

	<u>Sitz/HRG</u>	<u>Beteiligung gemäß § 285 HGB</u> %	<u>Kapitalanteile*</u> %		<u>Bilanzsumme</u> T€	<u>Eigenkapital</u> T€	<u>Umsatzerlöse</u> T€	<u>Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss</u> T€
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	99,57	1. 2. 2021, B	17.803,9	16.660,9	2.691,0	-2.724,1
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00	2. 2021, A	5.385,7	5.024,5	0,0	2.069,5
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00	1. 2. B	./.	./.	./.	./.
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00	1. 2021, C	631,1	-28,8	0,0	10,0
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00	1. 2021, C	69,2	54,9	0,0	-4,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	100,00	99,72	1. 2. 2021, B	5.132,5	5.046,3	39,6	-314,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –	Berlin	99,55	99,55	2. 2021, B	38.959,9	21.907,8	0,0	2.491,3

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

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

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

C) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v. H.

	<u>Sitz/HRG</u>	<u>Beteiligung gemäß § 285 HGB</u> %	<u>Kapitalanteile*</u> %		<u>Bilanzsumme</u> T€	<u>Eigenkapital</u> T€	<u>Umsatzerlöse</u> T€	<u>Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss</u> T€
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i.L.	Berlin	49,00	49,00		i.l.	i.l.	i.l.	i.l.

1) mittelbare Beteiligung

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

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

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB %	Kapitalanteile* %	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	Umsatz- erlöse T€	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss T€
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	-	0,04 ^{1, 2021}	124,8	124,8	0,0	2,8
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG – Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	0,05	0,05 ^{1, 2021}	49.075,3	39.254,7	0,0	27.552,0
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II i.l.	Nürnberg	0,12	0,12 ^{1, 2019}	16.151,9	-8.551,3	0,0	-548,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG, Fonds Ludwigshafen, Neunkirchen und Bad Nenndorf	Fürth	2,88	2,88 ²⁰²¹	1.420,2	246,5	253,2	13,7
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03 ^{1, 2021}	62.339,5	-25.892,9	17.302,0	14.317,7
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2021}	19.675,0	19.418,6	2.647,0	1.422,4
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 ²⁰²¹	3.402,6	2.037,3		130,9
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05 ^{1, 2021}	1.860,0	1.846,1	34,1	781,3

1) mittelbare Beteiligung
 2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019
 2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB %	Kapitalanteile* %	Bilanz- summe T€	Eigen- kapital T€	Umsatz- erlöse T€	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss T€
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,54	1,54 ^{1, 2021}	567,7	565,6	0,0	-86,7

1) mittelbare Beteiligung
 2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

Informationen

4

Personalangaben

Portfolioangaben

Kontakt und Impressum

73

74

79

Portfolioangaben

Portfolioübersicht gesamt (Bestand, Neugeschäft, und NEO)

		gesamt		
		Berlin	andere	31.12.2022
Properties	Anzahl der EO	125	51	176
Rental Units	Anzahl Mieteinheiten	28.203	1.605	29.808
Commercial Units	Anzahl Gewerbeeinheiten	987	639	1.626
Residential Units	Anzahl Wohneinheiten	18.455	966	19.421
Apartment Units	Anzahl Apartmenteinheiten	8.761	0	8.761
Rental Space	Gesamtfläche in Mio. m ²	1,70	0,71	2,42
Commercial Space	Gewerbefläche in Mio. m ²	0,21	0,66	0,87
Residential Space	Wohnfläche in Mio. m ²	1,20	0,05	1,25
Apartment Space	Apartmentfläche in Mio. m ²	0,30	0,00	0,30
Rental Volume	Sollmiete in Mio. €	182,10	71,06	253,2

Portfolio gesamt

		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
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p. a.	Mio. €	-686,4	33,9	41,0
Loan to Value (LTV)	%	26	38	33
Fair Value	Mrund €	4,92	3,91	3,32

Portfolioübersicht nach Objekttyp Berlin

Segment	Objekttyp	Einzelobjekte	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete p.a.	m ² -Preis/Monat	Anteil an Gesamtsollmiete
				Tm ²	Mio. €	€	%
Wohnen	Wohn- und Geschäftshaus	2	571	47,14	3,95	6,99	2,2
Wohnen	Mietwohnanlage	67	18.072	1.181,97	91,44	6,45	50,2
Summe Wohnen		69	18.643	1.229,10	95,40	6,47	52,4
Apartment	Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen	1	137	3,31	0,76	19,11	0,4
Apartment	Apartmentanlage Studierende	8	1.971	38,70	10,37	22,33	5,7
Apartment	Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	24	5.994	240,23	36,42	12,64	20,0
Apartment	Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30,35	6,72	18,45	3,7
Summe Apartment		40	8.954	312,59	54,27	14,47	29,8
Spezial	Kino/ Freizeitimobilie	1	26	12,09	0,76	5,23	0,4
Spezial	Kombiobjekt Seniorinnen und Senioren	2	217	32,14	4,90	12,72	2,7
Spezial	Autohof/ Tankstelle	1	1	3,20	0,18	4,70	0,1
Spezial	Hotel	1	120	4,27	0,42	8,20	0,2
Spezial	Seniorenpflegeheim	1	5	5,18	0,59	9,48	0,3
Spezial	Ärztelhaus	2	100	13,67	1,95	11,91	1,1
Summe Spezial		8	469	70,55	8,81	10,40	4,8
Büro	Büro- und Geschäftshaus	6	135	58,93	11,97	16,93	6,6
Büro	Bürogebäude	2	2	32,27	11,65	30,09	6,4
Summe Büro		8	137	91,20	23,62	21,58	13,0
Summe BERLIN		125	28.203	1.703,44	182,10	8,91	100,0

**Portfolioübersicht nach Objekttyp
gesamt**

Segment	Objekttyp	Einzelobjekte	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete p.a.	m ² -Preis/Monat	Anteil an Gesamtsollmiete
				Tm ²	Mio. €	€	%
Wohnen	Mietwohnanlage	72	18.924	1.229,14	94,88	6,43	37,48
	Wohn- und Geschäftshaus	5	750	69,40	5,94	7,13	2,35
Summe Wohnen		77	19.674	1.298,54	100,82	6,47	39,83
Apartment	Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	24	5.994	240,23	36,42	12,64	14,39
	Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30,35	6,72	18,45	2,65
	Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen	1	137	3,31	0,76	19,11	0,30
	Apartmentanlage Studierende	8	1.971	38,70	10,37	22,33	4,10
Summe Apartment		40	8.954	312,59	54,27	14,47	21,44
Handel	Bau- und Gartenmarkt	8	13	81,82	6,79	6,92	2,68
	Einkaufszentrum	6	374	122,39	14,58	9,93	5,76
	Fachmarkt	3	8	47,74	3,01	5,26	1,19
	Fachmarktzentrum	8	125	158,36	15,33	8,07	6,05
	SB-Warenhaus	1	8	8,32	1,15	11,46	0,45
Summe Handel		26	528	418,63	40,86	8,13	16,14
Spezial	Ärztelhaus	2	100	13,67	1,95	11,91	0,77
	Autohof/ Tankstelle	2	2	5,86	0,23	3,33	0,09
	Betreutes Wohnen	1	1	8,98	0,70	6,51	0,28
	Hotel	5	127	42,04	7,47	14,82	2,95
	Kino/ Freizeitimmobilie	1	26	12,09	0,76	5,23	0,30
	Klinik	2	2	32,00	9,44	24,58	3,73
	Kombiobjekt Seniorinnen und Senioren	2	217	32,14	4,90	12,72	1,94
	Logistik-/ Lagerimmobilie	4	18	125,61	5,21	3,45	2,06
	Restaurant Fast-Food	1	1	0,59	0,12	16,57	0,05
	Seniorenpflegeheim	1	5	5,18	0,59	9,48	0,23
Summe Spezial		21	499	278,16	31,38	9,40	12,40
Büro	Büro- und Geschäftshaus	7	138	59,96	12,11	16,83	4,78
	Bürogebäude	5	15	49,64	13,72	23,02	5,42
Summe Büro		12	153	109,60	25,82	19,63	10,20
Gesamt		176	29.808	2.417,51	253,15	8,73	100,00

Sollmieten

Portfoliosplit Bundesländer Gesamtbestand
per 31.12.2022, Basis Sollmiete



Sollmiete gem. Mieterliste per 31.12.2022

Hochrechnung auf das Jahr inkl. Invalidensiedlung
und Ruschestraße

Bundesland	Sollmiete	Anteil am Portfolio
	Mio. €	%
Berlin	182,10	71,9
Sachsen	10,95	4,3
Brandenburg	9,54	3,8
Nordrhein-Westfalen	8,51	3,4
Bayern	8,46	3,3
Baden-Württemberg	7,90	3,1
Schleswig-Holstein	7,14	2,8
Hessen	5,35	2,1
Rheinland-Pfalz	3,43	1,4
Hamburg	3,39	1,3
Bremen	2,47	1,0
Mecklenburg-Vorpommern	2,13	0,8
Niedersachsen	0,99	0,4
Sachsen-Anhalt	0,81	0,3
Saarland	-	-
Thüringen	-	-
Sollmiete gesamt	253,15	100,0

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



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

Konzeption, Text und Design

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Fotografie

Markus Altmann, Berlin
www.markus-altmann.de

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 offlegungspflichtige 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.

Stand: August 2023

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin