

# PERIODO: BERLIN

**Geschäftsbericht  
2021**

# 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.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2022, und damit einschließlich des neu hinzugekommenen NEO-Bestands, bewirtschaftete unser Unternehmen mit mehr als 373 Mitarbeitenden 171 Immobilien mit einem Bestandswert von 4,4 Mrd. €.

## INHALT

<b>1</b>	<b>UNTERNEHMEN</b>	
	Grußwort der Geschäftsführung	6
	Bericht des Aufsichtsrats	8
	Organe	12
	Corporate Governance	13

<b>2</b>	<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	
	Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns	15
	Geschäftsverlauf	16
	Wirtschaftsbericht	19
	Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	33
	Prognosebericht	36
	Angaben zum Berliner Governance Kodex	38

<b>3</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	
	Konzernbilanz	40
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	42
	Konzern-Eigenkapitalspiegel	43
	Konzern-Kapitalflussrechnung	45
	Konzernanhang	47

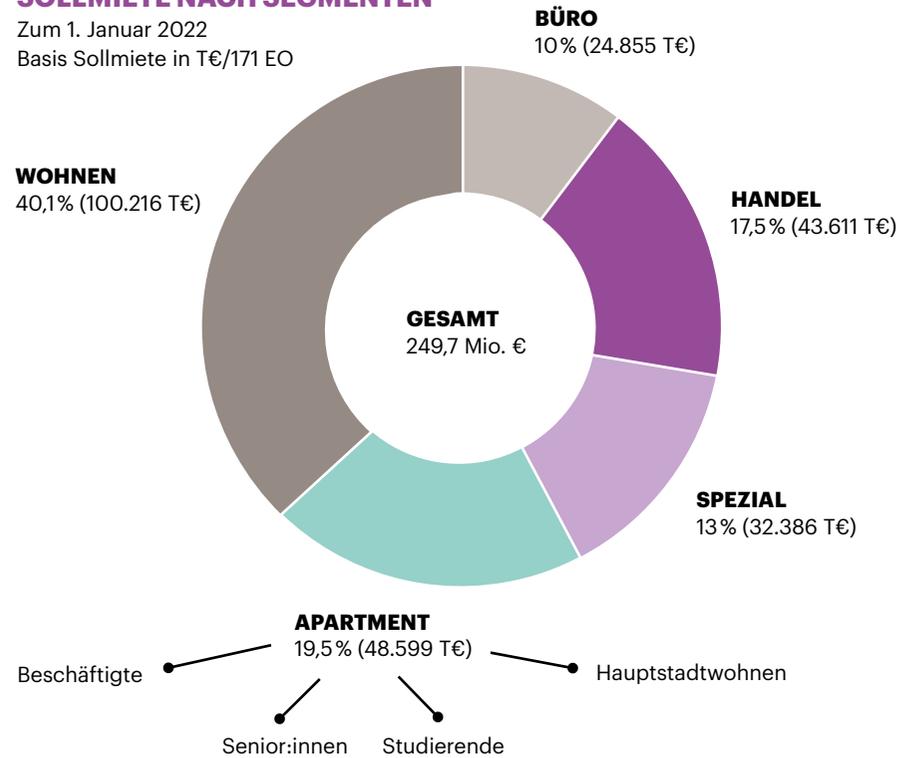
<b>4</b>	<b>INFORMATIONEN</b>	
	Personalangaben	69
	Portfolioangaben	70
	Kontakt und Impressum	74

# KENNZAHLEN PORTFOLIO GESAMT

		01.01. 2022	2021	2020
Einzelobjekte	Anzahl	171	161	173
Mieteinheiten	Anzahl	28.880	24.476	24.687
Mietfläche	Mio. m <sup>2</sup>	2,44	2,17	2,24
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	249,7	228,1	237,9
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p. a.	Mio. €	-	33,9	41,0
Loan to Value	%	35	38	33
Fair Value	Mrd. €	4,39	3,91	3,32

## PORTFOLIO: SOLLMIETE NACH SEGMENTEN

Zum 1. Januar 2022  
Basis Sollmiete in T€/171 EO



# 4,39

**MRD. € FAIR VALUE  
ZUM 1. JANUAR 2022**

Besuchen Sie auch unseren Online-Bericht: [www.2021.berlinovo-geschäftsbericht.de](http://www.2021.berlinovo-geschäftsbericht.de)



# KONZERNPORTFOLIO

		2021	2020
Einzelobjekte	Anzahl	153	166
Mieteinheiten	Anzahl	23.200	23.300
Mietfläche	Mio. m <sup>2</sup>	2,1	2,2
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	221	233
Umsatzerlöse im Konzern	Mio. €	270,28	270,63
Konzernjahresüberschuss	Mio. €	51,63	59,81
Konzernbilanzsumme	Mio. €	4,28	3,80
Konzernerneigenkapitalquote	%	47,4	51,7
Loan to Value (LTV)	%	40,2	34,3
Fair Value	Mrd. €	3,718	3,144
Mitarbeitende zum 31.12.	Anzahl	373	362



# Unternehmen

# 1

<b>GRUSSWORT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	<b>6</b>
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>	<b>8</b>
<b>ORGANE</b>	<b>12</b>
<b>CORPORATE GOVERNANCE</b>	<b>13</b>

# SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE FREUNDE UND GESCHÄFTSPARTNER,

2021 war für uns erneut ein sehr erfolgreiches Jahr. Gemeinsam mit einem starken und engagierten Team haben wir unsere Ziele erreicht und unsere Positionierung als Servicepartner für das Land Berlin weiter gestärkt. Trotz Corona und trotz der Zusatzaufgaben, die die anspruchsvollen Marktbedingungen für unsere laufenden Bauvorhaben mit sich brachten.

Das vergangene Jahr war für das weitere Vorankommen der **berlinovo** ein sehr wichtiges Jahr. Wir haben Entscheidungen getroffen und sind Schritte gegangen, die uns für die Zukunft viele Möglichkeiten öffnen. Deshalb danken wir Ihnen, den Mitarbeitenden der **berlinovo**, ausdrücklich für Ihren großartigen Einsatz, mit dem Sie den Weg unseres Unternehmens unterstützen.

Zu unseren Aufmerksamkeitschwerpunkten gehörte im vergangenen Jahr die weitere Schärfung unserer Apartmentstrategie: Wir bauen und bewirtschaften Apartments für Studierende und Senior:innen.

Darüber hinaus wenden wir uns mit unserem Apartmentangebot an Beschäftigte von Landesunternehmen und landesnahen Unternehmen in der Verwaltung, Gesundheit und Exekutive. Mit dieser Zielgruppe haben wir uns 2021 intensiver beschäftigt und unter den 198 Landesunternehmen unserer Stadt eine umfassende Umfrage durchgeführt. Das Ergebnis: Der Bedarf ist groß – und dementsprechend das Interesse an einer Unterstützung durch uns. In Anknüpfung an die Umfrage vertiefen wir gerade mit zahlreichen weiteren Unternehmen die Gespräche.

**Ein Highlight des Jahres 2021 war ohne Zweifel die Realisierung des Projekts NEO.** Im September 2021 schlossen wir gemeinsam mit unseren Schwesterlandesgesellschaften degewo und HOWOGE die Verhandlungen zum Ankauf von insgesamt rund 14.750 Wohnungen aus den Beständen der Unternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia ab. Mit der Umsetzung des Projekts wuchs unser Immobilienportfolio zu Beginn dieses Jahres um 3.939 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Deutsche Wohnen. Zum 1. Juli 2022 kamen 205 weitere Wohnungen von Vonovia hinzu.

## Vor Ort

Alf Aleithe und  
Silke Andresen-Kienz vor  
dem Quartiersmanagement-  
Büro Falkenhagener  
Feld Ost

Der Erwerb des Portfolios verdeutlicht den Paradigmenwechsel, den die **berlinovo** vollzogen hat: Unsere Strategie war lange Jahre davon geprägt, Immobilien zu veräußern, um mit den Erlösen unsere Neugeschäftstätigkeit in Berlin zu forcieren. Mit dem Zukauf im Großformat zeigen wir: Heute und in Zukunft geht es uns darum zu wachsen. Mit NEO geben wir unserem Bestandswachstum einen Schub und können signifikant zusätzlichen preiswerten Wohnraum anbieten. Die Durchschnittsmiete in unseren Wohnbeständen lag 2021 bei 6,51 € pro Quadratmeter und Monat. Das ist ein attraktives Niveau, das wir



auch in diesem Jahr halten werden. Durch den Ankauf steigt der bewirtschaftete Wohnbestand um ca. 22%.

Parallel zu den Zukäufen setzten wir 2021 den noch laufenden Prozess der Portfoliooptimierung fort. Im vergangenen Jahr veräußerten wir insgesamt 18 Immobilien im Wert von 160,1 Mio. €. Inzwischen besitzt unser Unternehmen ausschließlich Immobilien in Deutschland.

Wirtschaftlich waren wir erneut erfolgreich. Der Umsatz erreichte mit 270,3 Mio. € das Vorjahresniveau. Das Konzernergebnis lag dagegen mit 51,6 Mio. € um 13,7% unter dem Vorjahr, ist aber geprägt von höheren Finanzierungsaufwendungen durch verstärkte Investitionen in Immobilienprojekte. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 112,2 Mio. € in Neugeschäfte und Bestandsobjekte investiert. Das sind 74,2 Mio. € mehr als 2020.

### In den nächsten Jahren wollen wir **erfolgreich wachsen** und unsere **Möglichkeiten umfassend im Sinne des sozialen Auftrags der Stadt Berlin einbringen**.

Unser Unternehmen zeichnet sich weiter durch wirtschaftliche Solidität aus. Die Eigenkapitalquote lag bei 47,4% und der Loan to Value (LTV) bei 40,2%. Unsere solide wirtschaftliche Basis verschafft uns eine gute Ausgangslage, die uns bei den weiteren Investitionsvorhaben zugutekommt. Dafür hat unser Unternehmen das Finanzierungsrisiko durch feste Zinsbindungen und verschiedene Finanzinstrumente mit langen Laufzeiten minimiert.

Der Wert unserer Immobilien stieg im Stichtagsvergleich um rund 18% auf 3,7 Mrd. €. Damit profitierte die **berlinovo** deutlich von der aktuellen Marktentwicklung. Mit Wirkung zum 1. Januar dieses Jahres stieg der Immobilienwert durch weiteren Zugang aus dem NEO-Portfolio um weitere 19% auf 4,4 Mrd. €.

**Für das laufende Jahr und auch die Zukunft sehen wir die berlinovo gut aufgestellt.** Mit einer soliden finanziellen Gesamtausstattung wollen wir unseren Immobilienbestand in den kommenden Jahren deutlich ausbauen – über Ankauf, über Neubau und über bauliche Anpassungen von Bestandsobjekten. Bis 2026 wollen wir unser Apartmentportfolio von aktuell 6.500 Einheiten auf rund 15.000 verdoppeln. Dabei ist unser Anspruch, dass unsere Wohnraumangebote passgenau auf die Menschen zugeschnitten sind, die sie nutzen. Dazu bleiben wir kreativ und suchen im Kleinen wie im Großen laufend nach neuen Ideen.

Es ist eine Zeit des Aufbruchs. Das motiviert uns alle. Wir danken unseren Geschäftspartnern für die konstruktive Zusammenarbeit. 2022 wird das Marktumfeld nicht leichter. Deshalb freuen wir uns, dass Sie weiter an unserer Seite stehen. Und wir danken ausdrücklich den Vertretern unserer Eigentümerin, dem Land Berlin. Für alles, was wir gerade auf den Weg bringen, brauchen wir Ihr „Ja“ und Ihren Rückhalt. Diesen haben wir, und das freut uns.



Es grüßen Sie herzlich

**Alf Aleithe**  
Geschäftsführung

**Silke Andresen-Kienz**  
Geschäftsführung

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine Aufgabe, der sich das Land Berlin zurzeit mit besonderer Intensität widmet. Das geschieht vor dem Hintergrund großer gesellschaftlicher Herausforderungen wie der Wohnungsnot in Großstädten, großer Investitionserfordernisse für den Klimaschutz sowie der aktuellen Pandemie mit verändertem Arbeitsverhalten zu Hause. Es ist höchste Zeit, Veränderungen auf den Weg zu bringen und vielfach mehr zu investieren – im Bereich des Klimaschutzes, im Bereich der sozialen Gerechtigkeit und damit auch im Bereich des preiswerten Wohnens.

Ein wichtiger strategischer Partner bei der Umsetzung der Ziele des Senats ist die **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** (im Folgenden: **berlinovo**). Das landeseigene Unternehmen hat seinen Geschäftsfokus in den letzten Jahren schrittweise auf Berlin und hier auf die Assetklasse Wohnen verlagert. Wirtschaftlich und operativ gut aufgestellt übernimmt **berlinovo** heute die Rolle eines aktiven Immobilienbestandshalters, der die soziale Mietpolitik des Landes umsetzt und unterstützt.

2021 hat **berlinovo** seine Apartmentstrategie im Bestandsgeschäft und im Neubau neu ausgerichtet bzw. weiter geschärft. Das Unternehmen fokussiert sich künftig auf **vier Zielgruppen**:

- **Studierende**
- **Mitarbeitende** von Berliner Landesunternehmen, der öffentlichen Verwaltung sowie von deren Kooperationspartnern
- **Senior:innen** sowie **pflegebedürftige und geflüchtete Personen**, zudem
- **Berufstätige mit Hauptstadtbezug** (u. a. Zeit- und Neuberliner).

Mit besonderem Blick auf diese Zielgruppen wird **berlinovo** in den nächsten Jahren verstärkt Verantwortung übernehmen. Der Anspruch des Unternehmens ist es, passgenaue Wohnraumangebote zu entwickeln – über Ankauf, über Neubau und über bauliche Anpassung von Bestandsobjekten. Bis 2026 soll sich das Apartmentportfolio von aktuell 6.500 Einheiten im Bereich Neugeschäft auf rund 15.000 verdoppeln.

Eine weitere Aufgabe, der sich **berlinovo** im vergangenen Jahr angenommen hat, war der Ankauf von Wohneinheiten: In einem gemeinsamen Transaktionsverfahren mit zwei Schwestergesellschaften übernahm das Unternehmen 2021 von den Wohnungsunternehmen Deutsche Wohnen und Vonovia insgesamt 4.065 Wohn- und 79 Gewerbeeinheiten. Die regionalen Portfolio-Schwerpunkte liegen in den Berliner Bezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf, hinzu kommen vereinzelte Solitärgebäude.

Entsprechend ihres auch in der Satzung verankerten sozialen Auftrages wird **berlinovo** diese Wohnungen in den nächsten Jahren auf einen modernen baulichen Stand bringen und dabei weiterhin in einer sozialverträglichen Vermietung halten.

# 4.065

## ÜBERNOMMENE WOHNEINHEITEN

### UNSERE TÄTIGKEIT ALS AUF SICHTSRAT

Gemäß der uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassen wir uns auch im Geschäftsjahr 2021 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der **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

Unternehmensleitung uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in mündlicher und schriftlicher Form unterrichtet.

**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 sieben bzw. ab dem 15.08.2021 aus acht Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

- **Dr. Matthias Kollatz**,  
Senator für Finanzen, Berlin (bis 20.12.2021),  
Abgeordneter im Abgeordnetenhaus von  
Berlin, Berlin, Vorsitzender
- **Dr. Uwe R. Lissau**,  
Amtsgerichtspräsident a.D.,

stellv. Vorsitzender

- **Wenke Christoph (bis 25.01.2022)**  
Staatssekretärin für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (bis 22.12.2021), Staatssekretärin für Integration und Soziales, Berlin
- **Dr. Jochen Lang**,  
Abteilungsleiter in der Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters von Berlin
- **Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup**,  
Staatssekretär a.D., Berlin
- **Sabine Usinger**,  
Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- **Agnes Maria Wildner**,  
Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/  
Berliner Sparkasse
- **Doro Zinke (seit 15.08.2021)**  
im Ruhestand, frühere DGB-Vorsitzende  
Berlin-Brandenburg

Zur **Geschäftsführung** der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2021 bestellt:

- **Alf Franz Aleithe**, Berlin
- **Silke Andresen-Kienz**, Berlin

## ARBEITSSCHWERPUNKTE

2021 konnten wir die Geschäftsführung der **berlinovo** durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleiten. Auch unter den weiterhin besonderen Rahmenbedingungen hat das Unternehmen

seine operativen Jahresziele erreicht und ein den Planungen entsprechendes positives Jahresergebnis erzielt.

Zu den thematischen Arbeitsschwerpunkten der Sitzungen zählten die Erarbeitung und Bestätigung der Apartmentstrategie, der Ankauf von Wohneinheiten von der Vonovia und Deutsche Wohnen mit den entsprechenden Fragen zum Eigentumsübergang und der Umgang und die Auswirkungen mit der Covid-19-Pandemie.

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, zwei außerordentlichen und einer Strategiesitzung zusammen. Darüber hinaus trafen wir vier Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren sowie eine Eilentscheidung stellvertretend durch ihn als

Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Teilnahme an den bis zum 14.08.2021 stattgefundenen drei beschließenden Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 85,7%. Die Teilnahme an den ab dem 15.08.2021 stattgefundenen drei Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 83,3%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahm ein Mitglied an nur 50% der beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil.

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

#### **Aufsichtsratssitzung vom 21.04.2021 (62. ordentliche Sitzung)**

- Finanzierung von diversen Projektinvestitionen
- Strukturierungsmaßnahmen bei den ARWO KGs/Satzungsänderung etc.
- Ankauf von Entwicklungsgrundstücken zum Zwecke der Bebauung
- Zustimmung zur Errichtung einer Stabsstelle zur zentralen Beschaffung

#### **Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 25.05.2021**

- Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2020

- Entlastung der Geschäftsführung für 2020

#### **Aufsichtsratssitzung vom 07.07.2021 (63. ordentliche Sitzung)**

- Umsetzung der Apartmentstrategie
- Finanzierung zum Ankauf von diversen Projektentwicklungen
- Satzungsänderung der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
- Ankauf Wohneinheiten von Vonovia und Deutsche Wohnen

#### **Außerordentliche Aufsichtsratssitzung vom 09.09.2021**

- Ankauf Wohneinheiten von Vonovia und Deutsche Wohnen

#### **Aufsichtsratssitzung vom 15.09.2021 (64. ordentliche Sitzung)**

- Freigabe des Konzeptes für die weitere Ausgestaltung der Kooperation mit den Berliner Bäderbetrieben am Projekt Holzmarktstraße
- Langfristige Vermietung eines Hotels in Hamburg

#### **Aufsichtsratssitzung vom 09.12.2021 (65. ordentliche Sitzung)**

- Erwerb der Stiftung Invalidensiedlung in Berlin-Frohnau

- Einbindung von Aufsichtsratsmitgliedern in die Auswahl des Wirtschaftsprüfers

- Mieterhöhungen im Fondsbestand und Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien in den Fonds

- Zustimmung zum Eintritt in den Arbeitgeberverband und Herbeiführung der Tarifbindung

#### **Umlaufbeschlüsse im schriftlichen Verfahren**

- **Am 03.03.2021:** Zielvereinbarung für die Geschäftsführung der **berlinovo** für das Jahr 2021

- **Am 05.05.2021:** Unmittelbare Schritte zur Umsetzung des Bundesverfassungsgerichtsbeschlusses zur Nichtigkeit des MietenWoG

- **Am 22.11.2021:** Zustimmung zum Verkauf der beiden Hotels in Unterschleißheim und Dornach

- **Am 23.12.2021:** Finanzierung des Ankaufs einer Projektentwicklung von fünf Gebäuden in den Segmenten Studierenden-, Senior:innen- und Hauptstadtwohnen in der Iranischen Straße 6 in 13347 Berlin-Mitte

- **Am 19.02.2022 – Eilverfahren:** Entscheidung zum Abschluss eines Kooperationsvertrages zum Projekt HEIMATEN bei **berlinovo**

## PERSONALIA

Gemäß Anpassung des Gesellschaftsvertrags der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH in der Fassung vom 20.07.2021 wurde die Vorgabe für die Regelmitgliederzahl des Aufsichtsrats von sieben auf acht Personen erhöht. In Umsetzung dieser Vorgabe wurde Frau Doro Zinke mit Wirkung zum 15.08.2021 in den Aufsichtsrat berufen.

## ABSCHLUSSPRÜFUNG

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 06.09.2021 am 29.11.2021 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2021 beauftragte Ernst Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2021 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 in einem weiteren Pandemiejahr 2021. Und wir danken den Mitarbeitenden für ihr besonderes Engagement in einem Jahr der Veränderungen. Der Arbeitnehmervertretung danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

## ORGANE



### 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.



#### SILKE ANDRESEN-KIENZ

Kaufmännische Geschäftsführerin (seit Dezember 2015)

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

### AUFSICHTSRAT

#### DR. MATTHIAS KOLLATZ

Vorsitzender  
Senator für Finanzen, Berlin (bis 20.12.2021),  
Abgeordneter im Abgeordnetenhaus von Berlin,  
Berlin

#### DR. UWE R. LISSAU

stellv. Vorsitzender  
Amtsgerichtspräsident a. D.

#### WENKE CHRISTOPH

Staatssekretärin für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (bis 22.12.2021), Staatssekretärin für Integration und Soziales, Berlin

#### DR. JOCHEN LANG

Abteilungsleiter in der Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters von Berlin

#### PROF. DR.-ING. ENGELBERT LÜTKE DALDRUP

Staatssekretär a. D., Berlin

#### SABINE USINGER

Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

#### AGNES MARIA WILDNER

Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/  
Berliner Sparkasse

#### DORO ZINKE (SEIT 15.08.2021)

im Ruhestand, frühere DGB-Vorsitzende  
Berlin-Brandenburg

# CORPORATE GOVERNANCE

## ERKLÄRUNG GEMÄSS BERLINER CORPORATE GOVERNANCE KODEX (BCGK)

### ANLAGE ZUM ZUSAMMENFASSENDEN KONZERNLAGEBERICHT UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

**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 Aufsichtsrates 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 2021 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

### Geschäftsführung

(BCGK II. 10)

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

### Aufsichtsrat

(BCGK III. 3)

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

### Rechnungslegung

(BCGK VI. 2)

Der Konzernabschluss 2020 wurde nicht binnen 90 Tagen dem Gesellschafter, sondern erst innerhalb von 120 Tagen dem Gesellschafter und Aufsichtsrat vorgelegt. Der erste Konzernabschluss nach Einbringung der Fondsanteile durch das Land Berlin war ein Meilenstein für das Unternehmen. In diesem Zusammenhang galt es viele komplexe und zeitintensive Fragestellungen zu berücksichtigen und zu bearbeiten. Erschwert wurden die Arbeiten zusätzlich durch die umfangreichen Auswirkungen der Corona-Pandemie.

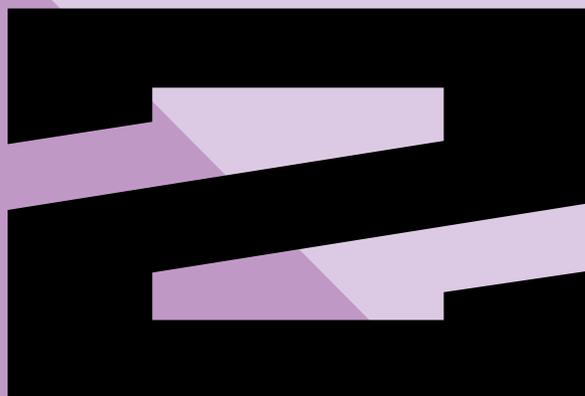
Berlin, 21.03.2021

Dr. Matthias Kollatz  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Alf Aleithe  
Geschäftsführung

Silke Andresen-Kienz  
Geschäftsführung

# Zusammengefasster Lagebericht



<b>GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNS</b>	<b>15</b>
<b>GESCHÄFTSVERLAUF</b>	<b>16</b>
<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>	<b>19</b>
<b>CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG</b>	<b>33</b>
<b>PROGNOSEBERICHT</b>	<b>36</b>
<b>ANGABEN ZUM BERLINER GOVERNANCE KODEX</b>	<b>38</b>

Grundlagen des Unternehmens  
und des Konzerns

# GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND DES KONZERNS

## GESCHÄFTSMODELL

Die **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH Berlin (berlinovo GmbH)** ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements für das Bestandsportfolio. Über ihre Tochtergesellschaften plant und realisiert die **berlinovo GmbH** als bestandshaltende Projektentwicklerin 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 auch außerhalb der Stadt liegende Büro-, Handels- und Spezialimmobilien. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheit erfolgen sukzessive Verkäufe ausgewählter, nicht in Berlin liegender Immobilien.

Die **berlinovo GmbH** wird sich weiterhin verstärkt den Herausforderungen einer wachsenden Stadt stellen und ihr Immobilienengagement 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 großen Erfahrungsschatz als spezialisierter Apartmentdienstleister in Berlin genutzt werden.

## KONZERNSTRUKTUR

In der **berlinovo GmbH** sind im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management zusammengefasst.

Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie darüber hinaus wesentliche bzw. sämtliche Funktionen (IT, Recht, Rechnungswesen etc.) für ihre Tochtergesellschaften. Zwischen der **berlinovo GmbH** und den Gesellschaften **Berlinovo Apartment GmbH (BAp)**, **Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft**

**der Berlinovo mbH (IBV)** und **Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG)** bestehen Ergebnisabführungsverträge.

Die **berlinovo GmbH** mit ihren Töchtern **IBV, IBG, Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG), BAp, Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH (vdG), Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (BWI)** und **Berlinovo Projektentwicklungsgesellschaft mbH (BPE)** bildet zusammen mit 16 Fondsgesellschaften und deren Objektgesellschaften in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft den **berlinovo-Konzern**.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Rahmen einer konzerninternen Transaktion jeweils 94% der Kommanditanteile von fünf Objektgesellschaften durch die **berlinovo GmbH** von drei Fonds erworben und im Anschluss in die Rechtsform der GmbH umgewandelt. Dadurch hält die **berlinovo GmbH** seit dem 1. Juli 2021 nun 100% der Anteile an der **Berlinovo Eins GmbH, Berlinovo Vier GmbH, Berlinovo Fünf GmbH, Berlinovo Sechs GmbH** und **Berlinovo Elf GmbH**.

In den Konzernabschluss 2021 werden 55 Gesellschaften einbezogen. Darüber hinaus werden Anteile an weiteren zwölf Gesellschaften gehalten, die aufgrund von Liquidationsabsicht, erheblicher und andauernder Beschränkung der Rechte des Mutterunternehmens oder Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften an 12 (Vorjahrestichtag: 13) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

# GESCHÄFTS- VERLAUF

## WERTENTWICKLUNG DES BETREUTEN PORTFOLIOS

Zum 31. Dezember 2021 umfasst das von der **berlinovo GmbH** im Konzern gehaltene Bestandsportfolio 153 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,1 Mio. m<sup>2</sup> und einer Sollmiete von rund 221 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio setzt sich aus rund 15.200 Wohn- und rund 1.500 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 6.500 möblierten Apartments zusammen.

Das Bestandsportfolio konnte auch im Jahr 2021 von der positiven Marktentwicklung partizipieren. So hat sich im Vergleich zum Vorjahr der Wert des Portfolios gemäß der Bewertung durch einen externen Immobiliensachverständigen zum 31. Dezember 2021 flächenbereinigt um 18,3% auf insgesamt 3.718 Mio. € erhöht.

Insbesondere die in Berlin liegenden Wohn- und Apartmentimmobilien trugen mit einem Wertzuwachs von 510 Mio. € signifikant zur Wertentwicklung bei. Auch die gewerblichen Assetklassen waren wertstabil und verzeichneten eine leicht positive Wertentwicklung. Das Handelsportfolio mit seinem Fokus auf Mietern mit Sortimenten des täglichen Bedarfs profitierte ebenfalls von der Marktentwicklung und weist eine Wertsteigerung von 9,4% aus.

Das Portfolio der Tochtergesellschaft **BGG** weitete sich gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr acht Objekte am 31. Dezember 2021 aus. Diese Immobilien erwirtschaften auf rund 42 Tm<sup>2</sup> vermietbarer Fläche eine jährliche Sollmiete von ca. 6,2 Mio. €. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende oder Geflüchtete. Das Portfolio der **BGG** wurde zum 31. Dezember 2021 durch einen externen Immobiliensachverständigen mit einem Wert von rund 186,7 Mio. € bewertet.

## VERÄUSSERUNGEN VON OBJEKTEN, ANKAUF UND NEUBAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2021 wurden Verkaufserlöse für veräußerte Objekte des Bestandsportfolios in Höhe von 58,0 Mio. € realisiert. Es fanden Nutzen-Lasten-Wechsel für 13 Immobilien statt, davon ein Objekt in Manassas/Virginia, USA. Somit hat der **berlinovo-Konzern** seine Auslandsaktivitäten beendet und hält nunmehr ausschließlich Immobilien im Inland. Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 Verkäufe für weitere fünf Objekte mit einem Volumen von 102,1 Mio. € beurkundet, welche im Folgejahr an die neuen Eigentümer übergehen.

Aus dem Immobilienbestand der **BGG** erfolgte für eine in der Vergangenheit verkaufte Liegenschaft im Wert von 17,2 Mio. € im Jahr 2021 planmäßig der Nutzen- und Lastenübergang.

Neben dem Verkauf ausgewählter, außerhalb von Berlin gelegener Gewerbeimmobilien des Bestandsportfolios prägt der im Jahr 2021 erfolgte Ankauf von über 4.000 Wohnungen aus den Beständen von Deutsche Wohnen und Vonovia die Portfolioveränderung. Das Portfolio besteht aus 4.065 Wohn- und 79 Gewerbeeinheiten in fünf

Quartieren. Der Nutzen- und Lastenübergang auf die **berlinovo** für 3.939 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus den Beständen der Deutsche Wohnen erfolgte zum 1. Januar 2022, wobei die Bewirtschaftung jedoch noch bis zum 31. Dezember 2022 bei der Deutsche Wohnen verbleibt. Hiermit werden die **berlinovo**-Schwerpunkt-Standorte in Spandau um 2.643 Wohneinheiten und Marzahn-Hellersdorf um 1.217 Wohneinheiten ergänzt. Der Nutzen- und Lastenübergang der Vonovia-Bestände mit 205 Wohneinheiten in den Stadtteilen Staaken, Britz und Altglienicke erfolgt zum 1. Juli 2022.

Ebenso wurde im Jahr 2021 der Übergang der Invalidensiedlung in Berlin-Frohnau eingeleitet. Die Wohnsiedlung mit ihren 50 Einzelgebäuden und rund 180 Wohneinheiten soll im Jahr 2022 in das Portfolio der **BGG** übergehen. Der Übergang steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Berliner Abgeordnetenhauses.

Darüber hinaus konnten durch die Tochtergesellschaft **BGG** in 2021 zwei Neubauprojekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden:

PROJEKT	SEGMENT	ANZAHL APARTMENTS
An der Wuhlheide 198–202	Institutionalisiertes Wohnen*	137
Selma-Lagerlöf-Straße/ Prenzlauer Promenade	Studierendenwohnen	399 (442 Plätze)

\* Wohnen für Jugendliche und junge Erwachsene mit Unterstützungsbedarf

## VERMIETUNG

### WOHNIMMOBILIEN

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsmietenquote 2021 bei 2,3% und somit unverändert auf dem Stand des Vorjahres. Der Leerstand bewegt sich damit weiterhin stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve.

In den Berliner Wohnimmobilien beträgt die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 1,3% und ist damit nur leicht höher als im Vorjahr. Der Leerstand befindet sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau und spiegelt die angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt wider.

Im Apartmentbereich konnte die Leerstandsquote trotz anhaltender Sanierungsmaßnahmen sowie der coronabedingt erschwerten Reisebedingungen für internationale und nationale Interessenten aus dem Bereich der Fach- und

Führungskräfte sowie Studenten gegenüber dem Vorjahr leicht verringert werden. Insbesondere mit den Landesunternehmen Vivantes und Charité fanden vertiefende Gesprächsverhandlungen bezüglich weiterer Kontingentvereinbarungen zum Thema Beschäftigtenwohnen statt. Dieses Segment wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut, um die Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können. In diesem Zusammenhang wurden die Segmente einem neuen Mietenmodell zugeführt.

Auch im Jahr 2021 wurden für den Wohnungs- und Apartmentmietbestand Stundungsanfragen von Mietern bearbeitet, die ihre Miete aufgrund von pandemiebedingten Notlagen wie Kurzarbeit etc. nicht vertragsgemäß leisten konnten. Erneut wurden zinsfreie Ratenzahlungsvereinbarungen mit den Mietern abgeschlossen, um Hilfestellung in der aktuellen finanziellen Situation der Mieter zu geben. Größere Mietausfälle sind hier weiterhin nicht zu erwarten.

### GEWERBEIMMOBILIEN

Im Gewerbebestand konnten bei weiter kleiner werdendem Portfolio und trotz der coronabedingten negativen Einflüsse 181 Verträge über rund 142 Tm<sup>2</sup> Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 16,2 Mio. € vermietet werden, wobei hiervon rund 70% auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 790 m<sup>2</sup> zu einer Miete von 9,53 €/m<sup>2</sup> vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr standen vermehrt größere Flächen zur Vermietung an.

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), im Comeniushof (Friedrichshain-Kreuzberg), im Friedrichsfelder Viertel (Lichtenberg) sowie einzelne schwer vermietbare Flächen in Wohngebietslagen – weiterhin nahezu Vollvermietung auf.

Einen breiten Raum im Vermietungsprozess nahmen, wie auch bereits 2020, die Anfragen von Mietern zu Stundungen und Mietanpassungen im Zuge der Coronapandemie ein. 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 Mietern kann somit bei der Stärkung ihrer kurzfristigen Liquiditätssituation geholfen werden, im Gegenzug wird die langfristige Wertstabilität der Immobilien gesichert.

# 2,3%

**LEERSTANDMIETENQUOTE  
(UNVERÄNDERT ZUM VORJAHR)**

## INSTANDHALTUNG, INVESTITIONEN UND BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm des **berlinovo-Konzerns** zielte auch 2021 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 2021 bei 23,77 €/m<sup>2</sup> (2020: 22,85 €/m<sup>2</sup>).

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2021 zahlreiche Projekte umgesetzt und eingeleitet. Zu den wesentlichsten Projekten gehörte u. a. die turnusmäßige Ausschreibung des Hausstroms für rund 1.100 Abnahmestellen des **berlinovo-Konzerns** sowie der Abschluss eines neuen Rahmenvertrages für alle Abnahmestellen.

Der Ausbau von Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsprojekten nimmt einen immer wichtigeren Stellenwert ein. So wird seit Mitte 2021 an einer langfristigen Klimastrategie für den **berlinovo-Konzern** gearbeitet, in der Handlungsfelder und zeitliche Meilensteine definiert werden, um die **berlinovo** und ihre Immobilien in den nächsten Jahren im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Neutralität weiterzuentwickeln. Die Herausforderung besteht darin, ökonomischen Erfolg mit sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit in Einklang zu bringen. Im zweiten Nachhaltigkeitsbericht der **berlinovo GmbH**, der Mitte 2022 auf der Internetseite der Gesellschaft verfügbar gemacht wird, wird dargestellt, welche

Maßnahmen der Konzern ergreift, um der Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gerecht zu werden, und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind.

# 23,77

**€/M<sup>2</sup> GESAMTAUFWENDUNGEN  
FÜR DAS INVESTITIONS- UND  
INSTANDHALTUNGSPROGRAMM  
IM JAHR 2021**

# WIRTSCHAFTS- BERICHT

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie bereits im Jahr zuvor war die konjunkturelle Entwicklung auch im Jahr 2021 stark von der Coronapandemie geprägt. Auf das Gesamtjahr 2021 betrachtet war das Bruttoinlandsprodukt (kurz: BIP) gegenüber dem Vorjahr um 2,7% höher. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 etwas erholen, jedoch hat die Wirtschaftsleistung das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht.<sup>1</sup>

Demgegenüber steht eine Erhöhung der Verbraucherpreise, die sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1% gegenüber 2020 erhöht haben. Eine höhere Jahresteuersatzrate wurde zuletzt vor fast 30 Jahren ermittelt (1993: +4,5%). Ursächlich hierfür sind vor allem die hohen monatlichen Inflationsraten im zweiten Halbjahr 2021, bedingt durch Basiseffekte als Ergebnis der temporären Senkung der Mehrwertsteuersätze im zweiten Halbjahr 2020, sowie der Anstieg der Energiepreise. Lieferengpässe sowie deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen schlugen sich darüber hinaus zunehmend auf den Verbraucherpreisindex nieder.<sup>2</sup>

Auf dem Arbeitsmarkt ist bis in den Dezember 2021 wieder ein Aufwärtstrend zu erkennen.

Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,8% auf rund 44,9 Mio. Personen an. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor (weg vom Handel, Verkehr und Gastgewerbe hin zum Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit, Information und Kommunikation sowie im Baugewerbe).<sup>1</sup> Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind weiter gesunken. Die Folgen der Coronakrise sind vor allem in einer gestiegenen Langzeitarbeitslosigkeit sichtbar. Die gemeldete Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau. Nachdem die Zahl der Kurzarbeiter pandemiebedingt im April 2020 mit knapp 6 Mio. Beschäftigten am höchsten war, sank die Zahl durchgehend und pendelte sich zuletzt im Bereich von 700.000 bis 800.000 Personen ein. Im Zuge der Einschränkungen aufgrund der vierten Coronawelle hat die Personenzahl, für die Kurzarbeit angezeigt wurde, zum Jahresende 2021 allerdings wieder deutlich zugenommen.<sup>3</sup>

**Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1,0% auf eine Bruttowertschöpfung von 347 Mrd. € zulegen.<sup>4</sup> Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 1,3%<sup>2</sup> dagegen deutlich unterhalb des allgemeinen Inflationsniveaus.

Auch das **Baugewerbe** konnte sich gut behaupten. Nachdem die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2020 gegenüber dem Vorjahreswert sogar um 3,8% zugenommen hatte, blieb die Wirtschaftsleistung 2021 mit einem minimalen Rückgang um 0,4% nahezu konstant.<sup>1</sup> Dass sich das Wachstum der Vorjahre nicht fortsetzte,

liegt insbesondere an weiter zunehmenden Engpässen bei Personal und Material sowie dem damit einhergehenden starken Auftrieb der Baupreise. Nachdem sich 2020 die von der Bundesregierung zur Dämpfung der Coronakrise zum Juli 2020 auf den Weg gebrachte Senkung der Mehrwertsteuer vorübergehend dämpfend auf die Baupreise auswirkte (Veränderung 2020 zu 2019: +1,6%), gab es 2021 im Neubau von Wohngebäuden einen massiven Anstieg von 9,1%. Im November 2021 sind die Baupreise im Vergleich zum November 2020 sogar um 14,4% gestiegen, der höchste Anstieg gegenüber einem Vorjahr seit August 1970 (+17,0% gegenüber August 1969). Ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen.<sup>5</sup>

## BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat 2021 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 111 Mrd. € abgeschlossen. Im Vergleich zu 2020 bedeutet dies einen Anstieg von 36%. Der deutsche Markt hat damit – trotz anhaltender Coronapandemie – nichts von seiner Attraktivität verloren.

Deutschlandweit lag der Fokus der Investoren in 2021 erneut auf der **Assetklasse Living**. 52,2 Mrd. € wurden in Wohnimmobilien, Pflegeheime oder Studentenwohnanlagen investiert. Dies entspricht rund 47% des gesamten Transaktionsvolumens. Trotz der politischen Debatten um Mietendeckel und Enteignungen verzeichnet die Assetklasse damit ein enormes Wachstum.<sup>6</sup>

<sup>1</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html), Stand 14.01.2022

<sup>2</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_025\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_025_611.html), Stand 19.01.2022

<sup>3</sup>Vgl. Statista, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2603/umfrage/entwicklung-des-bestands-an-kurzarbeitern/>, Stand 27.01.2022

<sup>4</sup>Vgl. GdW Information 163: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021-2022

<sup>5</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_010\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_010_61261.html), Stand 10.01.2022

<sup>6</sup>Vgl. JLL, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>, Stand Januar 2022

Im Vergleich zu den gewerblich geprägten Immobiliemärkten weist der Wohnungsmarkt steigende Mieten auf. Die Mietdynamik lässt aber nach. Es wird mehr gebaut und das Bevölkerungswachstum der Metropolen hat sich verlangsamt. Mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von 1,3% deutschlandweit lagen die Nettokaltmieten jedoch deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.<sup>7</sup>

Im Bereich des **studentischen Wohnens** sowie der **Mikroapartments** konnte ein Transaktionsvolumen von ca. 1,3 Mrd. € und damit ein Anstieg um ca. 111% erzielt werden. 60% des Volumens entfielen dabei auf die Top-7-Städte. 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 2021 fortgesetzt werden konnte. Wie auch im Vorjahr wird die Coronapandemie nur als ein temporärer Hemmschuh für die Nutzernachfrage des Teilmarktes angesehen. Perspektivisch sollen temporäre Wohnformen aufgrund der Wiedereinführung von Präsenzpflichten an den Universitäten sowie des wieder ansteigenden Anteils ausländischer Studenten weiterhin verstärkt nachgefragt werden.<sup>8</sup>

**Büroimmobilien** konnten mit einem Anteil von rund 25% (27,5 Mrd. €) beim Transaktionsvolumen einen Anstieg von 12% im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Dies ist das drittbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahren. Die Vermietungsmärkte erholen sich besser als gedacht und das Vertrauen der Investoren in das Produkt Büro kehrt zurück. Die Talsohle scheint damit durchschritten.<sup>6</sup>

Nachdem die Büromieten mangels Angebot über viele Jahre kräftig gestiegen sind, stagnieren sie derzeit. Für die Stabilität der Büromärkte spricht allerdings, dass die Mieten trotz der Unsicherheit über die zukünftige Büroflächennachfrage und moderat gestiegener Leerstände nicht sinken. Auf das größte Mieterinteresse stoßen attraktive Büroflächen mit hoher ESG-Konformität.<sup>7</sup>

Auch **Logistikimmobilien** entwickelten sich weiter dynamisch. Mit insgesamt 10,2 Mrd. €, was 9,3% des Gesamttransaktionsvolumens entspricht, floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wie noch nie. Die Angebotssituation bleibt in vielen Logistikregionen weiterhin angespannt, sodass die starke Nachfrage die Mieten im Jahresvergleich spürbar ansteigen lässt.

In **einzelhandelsgenutzte Immobilien** flossen hingegen nur 8,5 Mrd. €, was einem Anteil von 8% am Gesamtvolumen entspricht. Positiv stimmt allerdings der Trend: 64% des Volumens wurde im zweiten Halbjahr erzielt. Dennoch bleibt die Lage für diesen Sektor insgesamt herausfordernd. Ausländische Käufer halten sich nach wie vor zurück und mit 6 Mrd. € flossen über 70% des investierten Kapitals in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren. Solange Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser unter pandemiebedingten Einschränkungen leiden, wird dieser Trend aller Voraussicht nach auch noch anhalten.<sup>6</sup>

Diese Tendenz zeigt sich auch in der Mietentwicklung im Einzelhandel. Der vom Online-Shopping verursachte rückläufige Mieltrend hat sich beschleunigt. Die innerstädtische

Verkaufsflächennachfrage hat sich weiter verringert und dürfte dauerhaft niedriger als vor Corona ausfallen. Allerdings sind die Aussichten für die Innenstädte der Top-Standorte vergleichsweise gut. Dank der eingesetzten wirtschaftlichen Erholung und alternativer Nutzungsformen bleiben Deutschlands Top-7-Innenstädte attraktive Shopping-Standorte.<sup>7</sup>

Im Städtevergleich hat **Berlin** seine Dominanz mit einem Transaktionsvolumen von über 37 Mrd. € als nationale und internationale Investment-Destination deutlich ausgebaut. Gegenüber 2020 bedeutet dies eine Verdreifachung. Auch ohne den Einmaleffekt der Vonovia/Deutsche Wohnen-Transaktionen läge das Ergebnis immer noch deutlich über dem Vorjahr.<sup>6</sup>

#### DIE SITUATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT BERLIN

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bleibt nichtsdestotrotz weiter angespannt. 2021 ist erstmals seit 2010 auch die Zahl der Baufertigstellungen gesunken, nachdem die Zahl der erteilten Baugenehmigungen bereits seit 2016 kontinuierlich zurückgegangen ist.<sup>9</sup> Hinzu kommen Fachkräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterialien, mangelnde Digitalisierung der Berliner Verwaltung, fehlende Baugrundstücke und gestiegene Baupreise. Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief dagegen mit einem Minus von 0,1% deutlich unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung.<sup>10</sup>

<sup>7</sup> Vgl. DZ HYP, [https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZHYP\\_Immobilienmarkt\\_Deutschland\\_2021\\_final.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2021_final.pdf), Stand Oktober 2021

<sup>8</sup> Vgl. CBRE, <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-erholt-sich-deutlich/>, Stand 16.02.2022.

<sup>9</sup> Vgl. Statistik Berlin Brandenburg, [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/1eca32cb01978e73/fe0c7e8c5c90/SB\\_F02-01-00\\_2021m11\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/1eca32cb01978e73/fe0c7e8c5c90/SB_F02-01-00_2021m11_BE.pdf), Stand Januar 2022

<sup>10</sup> Vgl. Statistik Berlin Brandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/002-2022>, Stand 06.01.2022

## ERGEBNIS UND FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Tätigkeitsfelder der **berlinovo GmbH** umfassen im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsmanagement und -geschäftsführung. Daneben betreibt die Gesellschaft das Management und die Abwicklung bestehender Garantieverhältnisse, den Rückkauf und die treuhänderische Verwaltung von Fondsanteilen sowie die Abwicklung von Gewährleistungs- und sonstigen Risiken.

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**.

Vor allem die **berlinovo GmbH** und die Tochtergesellschaft **IBV** halten Anteile an den Fondsgesellschaften und profitieren insbesondere von Beteiligungserträgen aufgrund von Ausschüttungen.

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. EBIT (Earnings before Interest and Taxes), EBITDA (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation), Zinsdeckungsgrad (EBITDA/nominaler Zinsaufwand) 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 3,8 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €), und die Eigenkapitalquote stellen sich wie folgt dar:

KENNZAHL	BERLINOVO-KONZERN	BERLINOVO GMBH
EBIT	63,8 Mio. € (Vj. 68,3 Mio. €)	80,7 Mio. € (Vj. 45,1 Mio. €)
EBITDA	140,3 Mio. € (Vj. 149,5 Mio. €)	118,9 Mio. € (Vj. 47,8 Mio. €)
EK-Quote	47,4% (Vj. 52%)	75,3% (Vj. 95%)
Zinsdeckungsgrad	6,0 (Vj. 5,9)	52,7 (Vj. 21,0)
LTV <sup>11</sup>	40,2% (Vj. 34,3%)	

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigt der **berlinovo-Konzern** 361 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo GmbH** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Die Geschäftsführung wird sowohl bei der **berlinovo GmbH** als auch bei der **BGG** paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Die Geschäftsführung der **BAP** wird von der Geschäftsführerin der **berlinovo GmbH** ausgeübt. Zwei weibliche und zwei männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene (Bereichsleitung), was einer Frauenquote von

50% entspricht. Auf der Ebene der Stabsstellenleitung sind vier weibliche und zwei männliche Führungskräfte vertreten, was einer Frauenquote von 66% entspricht. Die Abteilungsleitung (einschließlich des Asset-Managements) wird von zwei Frauen und neun Männern verantwortet, was einer Frauenquote von 18% entspricht. Die Ebene der Teamleitung ist mit 15 Frauen und 17 Männern besetzt. Dies entspricht einer Frauenquote von rund 47%. Der Frauenanteil beträgt somit bei den Führungskräften 44% (bezogen auf die Ebenen Geschäftsführung, Bereichs-, Stabsstellen-, Abteilungs- und Teamleitung). Insgesamt beschäftigt der **berlinovo-Konzern** am Jahresende 216 Frauen, was einer Frauenquote von 60% entspricht.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen

<sup>11</sup> Da die **berlinovo GmbH** selbst keinen Immobilienbestand besitzt, kann kein LTV bestimmt werden.

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 2021 stellt sie zwölf Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen und Bachelor of Engineering Technisches Facilitymanagement zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Auch im Jahr 2021 wurde in Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme investiert, um alle Mitarbeitenden in ihren Aufgaben zu stärken und zu fördern. Im Jahr 2021 haben im **berlinovo-Konzern** rund 230 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 110 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt wurden 225 T€ für die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus fördert die **berlinovo GmbH** aktiv das Gesundheitsmanagement mit der Gesundheitsplattform machtfit. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden vielfältige Maßnahmen angeboten, um ihre Gesundheit, Leistungsfähigkeit sowie ihre Arbeitszufriedenheit nachhaltig zu fördern. Die dort angebotenen zertifizierten Maßnahmen bezuschusst die **berlinovo GmbH** mit einem jährlichen Budget für alle Mitarbeitenden.

Die folgende Übersicht zeigt die Ertragslage der Muttergesellschaft **berlinovo GmbH**:

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

<b>berlinovo GmbH</b>				
in T€	2021	2020	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	30.198	25.693	4.505	18
Bestandsveränderungen	-464	468	-932	n. a.
Bezogene Leistungen	-1.931	-2.228	297	-13
Sonstige betriebliche Erträge	22.303	55.963	-33.660	-60
<b>Rohergebnis</b>	<b>50.106</b>	<b>79.896</b>	<b>-29.790</b>	<b>-37</b>
Personalaufwand	-21.525	-20.901	-624	3
Abschreibungen	-187	-210	23	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.850	-17.344	-21.506	124
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-10.456</b>	<b>41.441</b>	<b>-51.897</b>	<b>n. a.</b>
Ergebnis aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	65.332	-1.417	66.749	n. a.
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	25.866	5.076	20.790	410
Zinsergebnis	-1.177	-2.331	1.154	-50
<b>Finanzergebnis</b>	<b>90.021</b>	<b>1.328</b>	<b>88.693</b>	<b>6.679</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>79.565</b>	<b>42.769</b>	<b>36.796</b>	<b>86</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.851	-716	-9.135	1.276
Sonstige Steuern	-2	-2	0	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>69.712</b>	<b>42.051</b>	<b>27.661</b>	<b>66</b>

Das im Vergleich zum Vorjahr höhere Jahresergebnis von 69,7 Mio. € (Vorjahr: 42,1 Mio. €) ist auf den deutlichen Anstieg des Finanzergebnisses

um 88,7 Mio. € zurückzuführen, das den Rückgang des Betriebsergebnisses um 51,9 Mio. € kompensiert.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft haben sich wie folgt entwickelt:

## UMSATZERLÖSE

### berlinovo GmbH

in T€	2021	2020	Veränderung	in %
<b>Umsatzerlöse</b>				
aus Betreuungstätigkeit	13.028	12.385	643	5,2
aus Geschäftsbesorgung	14.656	12.147	2.509	20,7
aus anderen Leistungen	2.514	1.161	1.353	116,5
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>30.198</b>	<b>25.693</b>	<b>4.505</b>	<b>17,5</b>

Die Betreuungstätigkeit umfasst insbesondere das Assetmanagement von Wohn- und Gewerbeeinheiten, die in fremdem Namen und für fremde Rechnung vermietet werden. Der Anstieg der Umsatzerlöse betrifft im Wesentlichen mit 2,3 Mio. € die in den Erlösen aus Geschäftsbesorgung enthaltenen Erlöse aus Projektentwicklungsleistungen für die BPE sowie mit 1,3 Mio. € die in anderen Leistungen enthaltenen Erlöse aus Verkaufsprovisionen.

Der Rückgang der **sonstigen betrieblichen Erträge** auf 22,3 Mio. € erklärt sich vor allem aus den im Vorjahr deutlich höheren Auflösungen von Rückstellungen. Im Geschäftsjahr 2021 sind insbesondere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 17,4 Mio. €, Erträge aus Zuschreibungen in Höhe von 2,5 Mio. € sowie weiterbelastete Kosten mit 1,8 Mio. € enthalten.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ergibt sich ein Anstieg, der im Wesentlichen auf die erstmalige Bildung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps in Höhe von 11,3 Mio. € zurückzuführen ist. Weiterhin wurden für eine Fondsgesellschaft Aufwendungen aus Vorfälligkeitsentschädigungen sowie Zinsen aus einem Darlehensvertrag übernommen (6,5 Mio. €), da das Darlehen Objekte von Objektgesellschaften betraf, deren Anteile an die **berlinovo GmbH** veräußert wurden.

Der Anstieg des **Finanzergebnisses** ist im Wesentlichen auf höhere Beteiligungserträge (+102,4 Mio. €) aus der Ausschüttung von verbundenen Fondsgesellschaften und höhere Erträge aus Gewinnabführungsverträgen (+20,8 Mio. €) zurückzuführen. Gegenläufig haben sich höhere Abschreibungen auf Finanzanlagen (+35,5 Mio. €) ausgewirkt. Die Erträge

aus Gewinnabführungsverträgen betreffen die IBV (15,4 Mio. €; Vorjahr: 2,4 Mio. €), die IBG (9,7 Mio. €; Vorjahr: 0,5 Mio. €) und die BAP (0,8 Mio. €; Vorjahr: 2,2 Mio. €).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** resultieren insbesondere aus dem Erwerb von Anteilen von Personengesellschaften, deren Rechtsform anschließend in eine GmbH geändert wurde.

# 102,4

**MIO. € ERHÖHUNG  
DER BETEILIGUNGS-  
ERTRÄGE**

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

## ERTRAGSLAGE

### berlinovo-Konzern

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	270.275	94,7	270.630	99,5	-355	-0,1
Bestandsveränderung	13.423	4,7	146	0,1	13.277	n. a.
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.598	0,6	1.157	0,4	440	n. a.
<b>Gesamtleistung</b>	<b>285.296</b>	<b>100,0</b>	<b>271.933</b>	<b>100,0</b>	<b>13.363</b>	<b>4,9</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	131.411	46,1	122.142	44,9	9.270	7,6
Personalaufwand	26.327	9,2	25.446	9,4	881	3,5
Abschreibungen	76.451	26,8	81.222	29,9	-4.771	-5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.928	17,9	37.796	13,9	13.132	34,7
./. sonstige betriebliche Erträge	74.992	26,3	65.001	23,9	9.991	15,4
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1.051	0,4	27	0,0	1.024	n. a.
Betrieblicher Aufwand	211.176	74,0	201.631	74,1	9.545	4,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>74.121</b>	<b>26,0</b>	<b>70.302</b>	<b>25,9</b>	<b>3.818</b>	<b>5,4</b>
<b>Finanz- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>-14.881</b>		<b>-9.964</b>		<b>-4.917</b>	<b>49,3</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	59.240		60.339		-1.099	-1,8
Ertragsteuern	-7.613		-531		-7.082	n. a.
<b>Konzernergebnis</b>	<b>51.627</b>		<b>59.808</b>		<b>-8.181</b>	<b>-13,7</b>

Auf die prozentuale Angabe der Veränderungen größer 100% wurde verzichtet.

Das im Vergleich zum Vorjahr geringere Jahresergebnis von 51,6 Mio. € (Vorjahr: 59,8 Mio. €)

ist geprägt von einer verstärkten Investitionstätigkeit einerseits durch Neugeschäfte und andererseits durch die Investitionen ins Bestandsportfolio. Die in dem Zusammenhang eingesetzten Finanzinstrumente führten erstmals

zu Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps in Höhe von 11,3 Mio. €, die sich in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen widerspiegeln. Ferner waren sowohl Vorfälligkeitsentschädigungen für die vorzeitige Ablösung von

Darlehen als auch Provisionen für die Kreditaufnahme für Neugeschäfte zu leisten, welche sich auf insgesamt 8,5 Mio. € belaufen.

Die Gesamtleistung im Konzern hat sich wie folgt entwickelt:

### GESAMTLEISTUNG

#### berlinovo-Konzern

in T€	2021	2020	Veränderung
<b>Umsatzerlöse</b>			
Vermietung	264.984	265.843	-859
Betreuungstätigkeit	2.585	2.434	151
Andere Lieferungen und Leistungen	2.621	2.273	349
Übrige	85	80	5
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>270.275</b>	<b>270.630</b>	<b>-355</b>

# 94,7%

**DER GESAMTLEISTUNG  
IST VON DEN  
UMSATZERLÖSEN  
GEPRÄGT**

Die Gesamtleistung des Konzerns wird mit 94,7% fast ausschließlich von den Umsatzerlösen geprägt. Diese sind auf dem Vorjahresniveau.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus den Mieterlösen und haben sich geringfügig verringert. Dies hängt u.a. mit dem strategiekonformen Verkauf von Immobilien zusammen.

Der **betriebliche Aufwand** hat sich unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge um 9,5 Mio. € auf 211,2 Mio. € erhöht. Wesentlich dafür sind die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen von 10,9 Mio. €, Drohverlustrückstellungen für Derivate von

11,3 Mio. € sowie Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen von 11,1 Mio. €. Die in diesem Geschäftsjahr höheren Beteiligungserträge (um 8,4 Mio. € auf 12,1 Mio. €) und höheren Erträge aus Abgängen von Vermögensgegenständen (um 7,1 Mio. € auf 13,8 Mio. €) haben die geringeren Erträge aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages (um 17,1 Mio. € auf 9,7 Mio. €) kompensiert. Bei dem passiven Unterschiedsbetrag waren im vergangenen Geschäftsjahr aufgrund von Verkäufen erhöhte Auflösungen vorzunehmen, da sich diese an der Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilie und deren Abgang orientieren.

Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** beträgt -14,9 Mio. € (Vorjahr: -10,0 Mio. €) und entfällt mit 11,3 Mio. € auf Abschreibungen auf Anteile im Umlaufvermögen und mit 3,6 Mio. € auf Zinsaufwendungen.

Die Vermögenslage der Muttergesellschaft **berlinovo GmbH** stellt sich wie folgt dar:

## VERMÖGENSLAGE

### berlinovo GmbH

in T€	2021	2020	Veränderung	in %
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Finanzanlagen	1.592.414	1.409.960	182.454	13
Übrige Aktiva	310	332	-22	-7
	<b>1.592.724</b>	<b>1.410.292</b>	<b>182.432</b>	<b>13</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
Forderungen an verbundene Unternehmen	92.619	71.814	20.805	29
Wertpapiere	29.429	56.150	-26.721	100
Flüssige Mittel	735.556	357.968	377.588	105
Übrige Aktiva	23.662	979	22.683	n.a.
	<b>881.266</b>	<b>486.911</b>	<b>394.355</b>	<b>81</b>
	<b>2.473.990</b>	<b>1.897.203</b>	<b>576.787</b>	<b>30</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	63.046	76.080	-13.034	-17
Verbindlichkeiten	46	46	0	0
	<b>63.092</b>	<b>76.126</b>	<b>-13.034</b>	<b>-17</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	37.694	18.673	19.021	102
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500.035	72	499.963	n.a.
Übrige Passiva	10.850	9.724	1.126	n.a.
	<b>548.579</b>	<b>28.469</b>	<b>520.110</b>	<b>n.a.</b>
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>2.473.990</b>	<b>1.897.203</b>	<b>576.787</b>	<b>30</b>

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 576,8 Mio. € bzw. 30% erhöht. Die Aktivseite ist im Wesentlichen geprägt durch einen Anstieg der Finanzanlagen im **langfristigen Vermögen** sowie einen Anstieg der flüssigen Mittel im **kurzfristigen Vermögen**.

Die Erhöhung bei den **Finanzanlagen** ist zum einen hauptsächlich auf den Erwerb von weiteren Anteilen von fünf Objektgesellschaften zurückzuführen.

In Ausübung ihrer vertraglich vereinbarten „zusätzlichen Anteilsandienungsrechte“ haben die Fonds LBB 9, LBB 10 und LBB 11 mit Wirkung zum 30. Juni 2021 ihre jeweils 94%igen Anteile an insgesamt fünf Objektgesellschaften auf die **berlinovo GmbH** übertragen. Die gutachterlich ermittelten Kaufpreise ergaben Anschaffungskosten von insgesamt 261,4 Mio. €. Die vereinnahmten Zahlungen wurden im Juni 2021 von den drei Oberfonds (abzüglich etwaiger Darlehensrückführungsbeträge) an die Zeichner ausgekehrt, wodurch bei der **berlinovo GmbH** Substanzausschüttungen in Höhe von 126,0 Mio. € erfolgten. Gegenläufig haben sich außerdem außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 38,0 Mio. € aufgrund der zum Bilanzstichtag durchgeführten Beteiligungsbewertung ausgewirkt.

Zum anderen wurden Einzahlungen in die Kapitalrücklage der **BGG** (63,3 Mio. €) sowie der **Berlinovo Wohnimmobilien GmbH** (23,0 Mio. €) vorgenommen. Diese dienen der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken und von Baumaßnahmen bzw. Ankaufs von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten.

Der Anstieg der **flüssigen Mittel** um 377,6 Mio. € ergibt sich stichtagsbedingt, da der zum Jahresende aufgenommene Kredit erst im Januar 2022 an die 100%ige Tochtergesellschaft **Berlinovo Wohnimmobilien GmbH** zur Finanzierung des Kaufpreises für eine Portfoliotransaktion zur Übernahme von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten weitergereicht wurde.

Die Forderungen **gegen verbundene Unternehmen** bestehen am Bilanzstichtag hauptsächlich mit 58,8 Mio. € gegen die IBG sowie mit 15,7 Mio. € gegen die IBV. Die Forderungen gegen die IBG betreffen mit 46,7 Mio. € Ansprüche aus einer Kreditlinie. Im Stichtagsvergleich ist die Inanspruchnahme der Kreditlinie bei der IBG um 15,0 Mio. € angestiegen.

Bei den **Wertpapieren** im Umlaufvermögen, unter denen Anteile an verbundenen Fondsgesellschaften mit Liquidationsabsicht ausgewiesen werden, ist aufgrund der Liquidierung zweier Fondsgesellschaften ein Rückgang zu verzeichnen.

Der Anstieg der **übrigen Aktiva** ist im Wesentlichen auf gestellte Barsicherheiten (Collaterals) für im Geschäftsjahr abgeschlossene Zinsswaps zurückzuführen.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft hat sich durch den Jahresüberschuss auf 1.862,3 Mio. € erhöht. Aufgrund des sich deutlich erhöhten Fremdkapitals entspricht die Eigenkapitalquote nun 75% (Vorjahresstichtag: 95%).

Der Rückgang des **langfristigen Fremdkapitals** betrifft die **langfristigen Rückstellungen** und resultiert aus der Auflösung der Garantierückstellungen, die zum Bilanzstichtag 60,4 Mio. €

betragen und mit 58,8 Mio. € die Freistellung der **IBG** aus laufenden Garantien betreffen.

Bei den **langfristigen Verbindlichkeiten** handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber drei Fondsgesellschaften aus abgetretenen Aufwendungsdarlehen der Investitionsbank Berlin, an deren Rückzahlungen sich die **berlinovo GmbH** beteiligen muss.

Der Anstieg des **kurzfristigen Fremdkapitals** betrifft hauptsächlich die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** und ist auf die Kreditaufnahme zur Zwischenfinanzierung des Kaufpreises für eine Portfoliotransaktion zur Übernahme von Wohnungs- und Gewerbeeinheiten zurückzuführen.

Die **Erhöhung der kurzfristigen Rückstellungen** betrifft im Wesentlichen die erstmalige Bildung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps (11,3 Mio. €) sowie Ertragsteuern (9,9 Mio. €).

# 75%

## EIGENKAPITALQUOTE DER BERLINOVO GMBH

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

## VERMÖGENSLAGE

## berlinovo-Konzern

	2021		2020		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.446	0,1	4.353	0,1	93	2,1
Sachanlagen	2.981.143	69,6	2.953.593	77,7	27.551	0,9
Finanzanlagen	5.818	0,1	987	0,0	4.831	n. a.
Vorräte	59.253	1,4	45.831	1,2	13.422	29,3
Kurzfristige Forderungen	80.666	1,9	60.698	1,6	19.968	32,9
Wertpapiere	42.812	1,0	89.783	2,4	-46.971	-52,3
Flüssige Mittel	1.105.090	25,8	642.239	16,9	462.851	72,1
Rechnungsabgrenzungsposten	3.847	0,1	4.166	0,1	-319	-7,6
	<b>4.283.076</b>	<b>100,0</b>	<b>3.801.649</b>	<b>100,0</b>	<b>481.427</b>	<b>12,7</b>
<b>Kapital</b>						
Eigenkapital	2.029.311	47,4	1.965.653	51,7	63.658	3,2
Passiver Unterschiedsbetrag	376.686	8,8	386.421	10,2	-9.735	-2,5
Langfristige Verbindlichkeiten	1.143.375	26,7	1.237.803	32,6	-94.428	-7,6
Rückstellungen	85.130	2,0	73.028	1,9	12.102	16,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	641.278	15,0	128.826	3,4	512.452	n. a.
Rechnungsabgrenzungsposten	6.049	0,1	6.348	0,2	-299	-4,7
Passive latente Steuern	1.247	0,0	3.570	0,1	-2.323	-65,1
	<b>4.283.076</b>	<b>100,0</b>	<b>3.801.649</b>	<b>100,0</b>	<b>-8.181</b>	<b>12,7</b>

Auf die prozentuale Angabe der Veränderungen größer 100% wurde verzichtet.

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 481,4 Mio. € erhöht. Das ist im Wesentlichen durch die Kreditaufnahme zur Zwischenfinanzierung des Kaufpreises für die

Portfoliotransaktion zur Übernahme von Immobilienbeständen begründet und spiegelt sich in den flüssigen Mitteln und den kurzfristigen Verbindlichkeiten wider.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt verändert:

## ANLAGEVERMÖGEN

### berlinovo-Konzern

in T€	2021	2020	Veränderung
<b>Konzernanlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.446	4.353	93
Sachanlagen	2.981.143	2.953.593	27.551
Finanzanlagen	5.818	987	4.831
	<b>2.991.407</b>	<b>2.958.932</b>	<b>32.475</b>

Die Sachanlagen stellen sich wie folgt dar:

## SACHANLAGEN

<b>berlinovo-Konzern</b>			
in T€	2021	2020	Veränderung
<b>Sachanlagevermögen</b>			
Grundstücke und Bauten	2.871.015	2.909.872	-38.857
mit Wohnbauten	1.717.703	1.707.202	10.501
mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.129.364	1.184.757	-55.394
ohne Bauten	23.612	17.462	6.150
Bauten auf fremden Grundstücken	336	451	-114
Technische Anlagen und Maschinen	220	138	82
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.691	5.405	3.285
Anlagen im Bau	52.086	28.917	23.170
Bauvorbereitungskosten	10.638	0	10.638
Geleistete Anzahlungen	38.493	9.260	29.233
	<b>2.981.143</b>	<b>2.953.593</b>	<b>27.551</b>

Die Veränderungen der Grundstücke und Bauten in Höhe von -38,9 Mio. € ergeben aufgrund von Verkäufen 34,3 Mio. €, planmäßigen Abschreibungen 63,1 Mio. €, außerplanmäßigen Abschreibungen 10,9 Mio. €, Zuschreibungen 11,1 Mio. € sowie Zugängen 39,9 Mio. € und Umbuchungen aus Anlagen im Bau 18,4 Mio. €. Ferner zeigen sich die erhöhten Finanzierungsaktivitäten des **berlinovo-Konzerns** in den Veränderungen der Anlagen im Bau, in den Bauvorbereitungskosten und geleisteten Anzahlungen.

Die **Finanzanlagen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Mio. € erhöht. Im laufenden Geschäftsjahr wurde der Erwerb von 10,1% der Anteile an einer Projektgesellschaft vorgenommen, die nach Fertigstellung des Projektes vollständig durch den **berlinovo-Konzern** übernommen werden soll. Ferner wurden für zwei Projektgesellschaften Anzahlungen auf Anteile von 0,5 Mio. € geleistet.

Die **kurzfristigen Forderungen** haben sich um 20,0 Mio. € auf 80,7 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind gestellte Barsicherheiten (Collaterals) in Höhe von 23,3 Mio. € für im Geschäftsjahr abgeschlossene Zinsswaps. Gegenläufig wirkt der Rückgang der kurzfristigen Forderungen aus Steuererstattungsansprüchen, welche um 2,6 Mio. € auf 0,8 Mio. € zurückgegangen sind.

Inklusive des Konzernjahresergebnisses von 51,6 Mio. € (Vorjahr: 59,8 Mio. €) hat sich das **Eigenkapital** um 63,7 Mio. € auf 2.029,3 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 47,4% (Vorjahr: 51,7%).

Der **passive Unterschiedsbetrag** resultiert hauptsächlich aus der Erstkonsolidierung der Fonds und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020. Die Auflösung (9,7 Mio. €) erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilie oder bei deren Abgang.

## LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

### berlinovo-Konzern

in T€	2021	2020	Veränderung
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.138.745	1.233.558	-94.813
Pensionsrückstellungen	3.911	3.487	424
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719	759	-40
	<b>1.143.375</b>	<b>1.237.803</b>	<b>-94.428</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im Wesentlichen durch Sondertilgungen von Darlehen zurückgegangen.

## INVESTITIONEN UND GEPLANTE FINANZIERUNG

Die zahlungswirksamen Investitionen im **berlinovo-Konzern** betreffen hauptsächlich die Zugänge zum Sachanlagevermögen (112,2 Mio. €; Vorjahr: 38,0 Mio. €). Diese sind geprägt von den verstärkten Investitionstätigkeiten in Immobilienprojekte und spiegeln sich einerseits für begonnene, aber noch nicht fertiggestellte Projekte in den Anlagen im Bau und den geleisteten Anzahlungen und andererseits für die fertiggestellten Projekte in den Posten der Grundstücke und Bauten wider.

Ferner wurden im Geschäftsjahr Investitionen in das Finanzanlagevermögen für weitere Projektgesellschaften in Höhe von 4,8 Mio. € getätigt.

Hierbei handelt es sich um einen Erwerb von Anteilen und Anzahlungen für Anteile. Nach Fertigstellung der Projekte, bei denen es sich um den Bau von Studentenapartments und Mikroapartments handelt, werden die weiteren Anteile an den Gesellschaften vollständig erworben.

Die **berlinovo GmbH** setzt die Entschuldung ihres Bestandsportfolios durch Sondertilgungen aus vorhandener Liquidität fort. Für die zur Finanzierung des Ankaufs des Wohnungsportfolios aufgenommene kurzfristige Brückenfinanzierung in Höhe von 500 Mio. € ist eine Überführung in eine langfristige Refinanzierung bzw. eine teilweise Rückführung vorgesehen. Zur Sicherung des niedrigen Zinsniveaus bei Durchführung der Transaktion wurde eine antizipative Zinssicherung durchgeführt. Bezüglich der zu refinanzierenden Volumina, Laufzeiten und Finanzierungsinstrumente wird in Abhängigkeit der vorliegenden Marktgegebenheiten entschieden. Die Finanzierung der Gesellschaft und des Konzerns war im Geschäftsjahr 2021 durchgehend gewährleistet.

## FINANZLAGE

Zur Finanzlage des **berlinovo-Konzerns** verweisen wir auf die Konzern-Kapitalflussrechnung.

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, der liquide Mittel umfasst, ist von 642,2 Mio. € auf 1.105,1 Mio. € gestiegen.

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (109,4 Mio. €) wirken sich vor allem die Zuflüsse aus den liquiden Mitteln des Vermietungsgeschäfts aus. Darüber hinaus wurden Ausschüttungen von im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften in Höhe von 32,7 Mio. € vereinnahmt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (-52,6 Mio. €) ist geprägt von Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (112,2 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (87,4 Mio. €). Darüber hinaus wirkten Auszahlungen aus der Hinterlegung als Barsicherheit (23,3 Mio. €).

Im Wesentlichen bedingt durch die kurzfristige Brückenfinanzierung und weitere Neuaufnahmen von Krediten (565,9 Mio. €) sowie Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-156,8 Mio. €) und gezahlten Zinsen (-2,1 Mio. €) ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 406,0 Mio. € positiv.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### berlinovo GmbH

in T€	2021	2020	Veränderung
Haftungsverhältnisse	164.110	243.133	-79.023
Finanzielle Verpflichtungen	852.087	90.003	762.084
	<b>1.016.197</b>	<b>333.136</b>	<b>683.061</b>

Die Haftungsverhältnisse der **berlinovo GmbH** haben sich insbesondere aufgrund der gesunkenen Verpflichtungen aus Anteilsandienungsverträgen vermindert. Erhöhend wirkt sich die Mithaftung in Höhe von 31.473 T€ für ein durch die **BGG** aufgenommenes Darlehen aus.

Die finanziellen Verpflichtungen sind durch das an die BIW auszureichende Darlehen, Anteilskaufverträge und beschlossene Einlagen in Tochtergesellschaften um rund 774 Mio. € angestiegen.

Im **berlinovo-Konzern** sind die finanziellen Verpflichtungen von 119,3 Mio. € auf 562,3 Mio. € durch die ausstehenden Kaufpreiszahlungen aus der im September 2021 vereinbarten Immobilienportfoliotransaktion angestiegen.

## GESAMTAUSSAGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage der Gesellschaft und des 2020 neu geordneten, erweiterten Konzerns insgesamt weiterhin als zufriedenstellend. Sowohl die **berlinovo GmbH** als auch der **berlinovo-Konzern** erzielten ein positives Jahresergebnis.

Das positive Jahresergebnis der **berlinovo GmbH** von 69,7 Mio. € ist deutlich höher als im Vorjahr mit 42,1 Mio. € und höher als prognostiziert. Maßgebliche Faktoren für die Abweichung von der Prognose und Vorjahr waren hierbei betriebliche Erträge aus Rückstellungsaufösungen, Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften sowie positive Ergebnisbeiträge aus gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften.

Auf Konzernebene ergab sich gegenüber dem Jahr 2020 ein Rückgang beim Jahresüberschuss von 59,8 Mio. € auf 51,6 Mio. €. Der prognostizierte Jahresüberschuss des Konzerns von 30 Mio. € konnte damit erreicht und übertroffen werden, insbesondere wegen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen unter Plan. Im Vergleich zum Vorjahr sind eine höhere steuerliche Belastung zu verzeichnen sowie geringere ergebnisverbessernde Effekte aus der Erstkonsolidierung von Konzerngesellschaften (Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags).

Chancen und Risiken  
der künftigen Entwicklung

# CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

## CHANCEN

Das Geschäftsmodell der **berlinovo GmbH** basiert auf zwei wesentlichen Säulen. Neben dem Management des Immobilienbestandes in den Tochtergesellschaften wird das Neugeschäft in Berlin zielstrebig vorangetrieben.

Berlin ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas. Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung und Veränderungen in der Altersstruktur wird eine nachhaltig 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.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand 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 Wohnangebotes für besondere Zielgruppen.

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

## RISIKEN

### RISIKEN AUS NEUBAUAKTIVITÄTEN

Aus der geplanten Errichtung von Wohnraum für Studierende und Geflüchtete sowie von Pflegeheimen und der geplanten Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren können sich in der Zukunft weitere 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. 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.

### IMMOBILIENRISIKEN IN DER BEWIRTSCHAFTUNG

Der **berlinovo-Konzern** unterliegt den typischen Risiken aus der Bestandshaltung wie z.B. aus Leerstand, Forderungsausfällen und nicht zeitnaher Anschlussvermietung. Ein vergleichsweise hohes Risikopotenzial liegt in den (kontinuierlich) steigenden Bewirtschaftungskosten. Dies betrifft den **berlinovo-Konzern** im Hinblick auf mögliche Forderungsausfälle bei Mietern (**Ausfallrisiko von Forderungen**), die ihre Heiz- und Betriebskosten nicht mehr aufbringen können, als auch die Bewirtschaftungsergebnisse in den Assetklassen Studierendenwohnen und Hauptstadtwohnen, in denen üblicherweise eine Vermietung auf Basis der Bruttowarmmiete erfolgt. Hinzu kommt das Risiko einer höheren Belastung der Vermieter mit nicht umlegbaren Betriebskosten, bedingt durch neue regulative Maßnahmen des Gesetzgebers.

Aufgrund des Baualters vieler Immobilien (älter als 15 Jahre) besteht in allen Assetklassen auch künftig ein erheblicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf an der Gebäudesubstanz sowie an der technischen Gebäudeausrüstung.

Da die Anzahl der im Rahmen der Unternehmensstrategie zu veräußernden Immobilien durch erfolgreiche Abverkäufe stetig sinkt, verringert sich auch das Risiko, dass bei künftigen Objektverkäufen die Verkaufserlöse gegebenenfalls nicht in der geplanten Höhe realisierbar sind. Der Einfluss der Verkäufe auf die Liquiditätsausstattung der **berlinovo GmbH** wird zunehmend geringer. Im Gegenzug steigen die Risiken, die in der Finanzierung des Neugeschäftes liegen.

Chancen und Risiken  
der künftigen Entwicklung

## FINANZIERUNGSRISEN

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 Darlehensbestandes mit festen Zinsbindungen versehen, davon ein großer Teil mit Laufzeiten deutlich über 10 Jahren.

Außerdem setzt die **berlinovo** verschiedene derivative Finanzinstrumente wie Interest Rate Caps und Interest Rate Swaps zur Mitigation des Zinsrisikos ein. Zur Absicherung der Finanzierungsbedingungen von Portfolioankäufen wurden Derivate mit Laufzeiten bis 2052 vereinbart. Die zinsbezogenen Geschäfte haben einen Nominalwert von 500 Mio. € mit einer Laufzeit bis Mitte 2027 und 500 Mio. € mit einer Laufzeit bis Mitte 2052 und betreffen ausschließlich Zinsswaps. Für diese nicht geschlossenen Positionen wurde eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet.

## 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 Bereiches Steuern und es 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 PROZESSRISEN

Aus dem steigenden Projektvolumen ist insgesamt mit größeren Projektrisiken zu rechnen. Im Rahmen der Neuaufstellung der **berlinovo GmbH** und des **berlinovo-Konzerns** finden diese Risiken fokussiert Berücksichtigung.

## RISEN 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.

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 **berlinovo GmbH** sieht Risiken aufgrund der stark gestiegenen Volatilität auf den Finanzmärkten, die die Finanzierungsrisiken erhöhen. Durch

die weitere Rückführung von variabel verzinsten Darlehen besteht jedoch kein nennenswertes Exposure gegenüber einem Anstieg der Zinsen. Durch die für die Portfoliotransaktion eingegangenen Zinssicherungen werden nachteilige Effekte durch steigende Zinsen bei der Refinanzierung abgemildert bzw. ausgeglichen.

Darüber hinaus können sich aus den stark gestiegenen Energiepreisen grundsätzlich Risiken für das Bewirtschaftungsergebnis ergeben. Das Unternehmen sieht die Auswirkungen auf die Ertragslage bei den aktuell portfolioübergreifend sehr hohen Vermietungsständen jedoch als geringfügig an, da die gestiegenen Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen durch die Wohnungs- und Gewerbemietern zu tragen sind. Ein durch höhere Preise induzierter höherer Forderungsausfall ist momentan ebenfalls nicht erkennbar. Sofern im Einzelfall Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern auftreten sollten, wird die **berlinovo GmbH** ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden und individuelle Lösungen über Stundungen und Ratenzahlungen anbieten.

Im Rahmen der portfolioweiten Ausschreibungen zum Neuabschluss des Fernwärmerahmenvertrages sowie für die künftige Strombelieferung wurde mit Nachdruck und unter Einbeziehung externer Institutionen versucht, starke Preisanstiege für die Mieter weitestgehend abzumildern und Lieferprodukte zu erwerben, die im Einklang mit den ambitionierten Klimaschutzziele des Landes Berlin stehen. Zu konstatieren ist, dass die Anbieter künftig nur noch kostenintensivere Produkte/Tarife anbieten und Kosten, die ihnen im Zuge der Energiewende durch Investitionen in die Infrastruktur entstanden sind bzw. entstehen, an die Kunden weiterreichen. Es ist

Chancen und Risiken  
der künftigen Entwicklung

jedoch zumindest gelungen, kostenabfedernde Rabattklassen durchzusetzen und zudem Vertragsservices zu vereinbaren, die die operativen Abläufe optimieren und digitaler machen. Die **berlinovo GmbH** wird die Mieterinnen und Mieter zudem fortlaufend proaktiv über die zu erwartenden steigenden Nebenkosten – z. B. über das Mietermagazin „Fairberliner“ – transparent informieren, um eine erhöhte Sensibilität für das Verbrauchsverhalten sowie zu erwartende Nachzahlungen zu schaffen. Ebenso werden im Zuge der künftigen Nebenkostenabrechnungen die Vorauszahlungen kostenartengenau überprüft und, soweit möglich, angepasst.

Im Bereich des Apartmentgeschäfts wird geprüft, inwieweit Anpassungsmöglichkeiten der mietvertraglich vereinbarten fixen Bruttowarmmieten an die aktuelle Preislage bestehen. Hier gilt es, geeignete Handlungsoptionen im Assetmanagement und in der Vermietung zu erarbeiten, wie das Risiko auf die Ertragslage des Unternehmens begrenzt werden kann.

## MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

Durch aktives Asset- und Propertymanagement wird den Immobilienrisiken begegnet. Insbesondere im Neugeschäft minimieren die Weiterentwicklung modularer Bauweisen, Rahmenverträge und vorausschauende Vergabestrategie die Risiken.

Das Risikomanagement des **berlinovo-Konzerns** hat zum Stichtag 31. Dezember 2021 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft.

Das von der **berlinovo GmbH** implementierte Reporting und Liquiditätsmanagement umfasst alle Maßnahmen zur Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der dem diversifizierten Immobilienportfolio innewohnenden Risiken, sodass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des **berlinovo-Konzerns** gewährleistet ist.

Das etablierte Risikomanagement- und Risiko-früherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt.

Die laufende Risikofrüherkennung, -steuerung und -überwachung der **berlinovo GmbH** 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 Richtlinien bzw. Rahmenbedingungen für die Bewertung, Steuerung und Kontrolle der Risiken mittels einheitlicher Prozesse und Methoden und grenzt die Funktionen und Verantwortlichkeiten voneinander ab. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der konzernweiten Identifizierung, Analyse und Bewertung qualitativer bzw. quantitativer operationeller Risiken. Halbjährlich werden die operationellen Risiken quantitativ bewertet und in einer Risikomatrix hinterlegt. Risiken mit einer Auswirkung größer 5 Mio. € werden fortlaufend überwacht.

Den Risiken selbst begegnet die **berlinovo GmbH** mit der fortschreitenden Entschuldung des Bestandsportfolios sowie dem Einsatz derivativer Finanzinstrumente zu Sicherungszwecken und zur antizipativen Zinssicherung, der Optimierung des Immobilienportfolios der Konzerngesellschaften, der Identifizierung und Reduzierung von Kostentreibern, der Erschließung neuer Finanzierungsquellen und der kontinuierlichen Überprüfung aktueller und künftiger Geschäftsfelder. Bestandsgefährdende Risiken bestehen zum Berichtszeitpunkt nicht.

# PROGNOSE- BERICHT

## PERSPEKTIVEN FÜR DEN IMMOBILIENMARKT

Alle Themen, die den Markt 2021 begleitet haben, darunter Corona, Lieferengpässe, Inflationsanstieg, Nachhaltigkeit oder die Zukunft der (Büro-)Arbeit, bleiben auch 2022 erhalten.

Bisher ist die Immobilienwirtschaft besser durch die Krise gekommen als ursprünglich angenommen. Mit der erstmals wieder nennenswerten Inflation, der neuen Bundesregierung und der sich rasant in Richtung Nachhaltigkeit verändernden Regulatorik wird die Dynamik des Marktumfeldes jedoch sicher zunehmen.

Nach ersten Prognosen des Statistischen Bundesamtes im Januar 2022 könnte sich die Inflation weiter verfestigen. Wesentliche Faktoren dabei sind nicht mehr nur der temporäre Effekt der vorübergehenden Mehrwertsteuersenkung 2020, sondern zunehmend auch Lieferengpässe, Arbeitskräftemangel und extreme Steigerungen der Energiepreise. Angesichts des Preisauftriebs wird ein Ende der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank immer wahrscheinlicher. Experten erwarten daher eine Verteuerung der Kredite – wenn auch auf niedrigerem Niveau.<sup>12</sup> Gemäß einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate halten 90% der

Befragten Immobilien jedoch nach wie vor für einen probaten Inflationsschutz.<sup>13</sup>

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. Die Bewertung von Nachhaltigkeitsaspekten eines Immobilieninvestments wird in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen. Nach den im Jahr 2022 bestimmenden Faktoren befragt, prognostizierten knapp 90% der befragten Investoren in der Umfrage von Ernst & Young, dass Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien berücksichtigt werden. Rund 80% beobachteten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien.<sup>13</sup> Eine nachhaltige Transformation der Immobilienwirtschaft muss daher im Fokus stehen, andernfalls droht angesichts des immensen Anteils des Gebäudesektors an den Gesamtemissionen eine nicht zu unterschätzende Abqualifizierung von Immobilienassets. Problematisch hierbei ist jedoch, dass bisher belastbare Erfahrungen mit ESG-Strategien fehlen.

Auf der anderen Seite ist noch nicht absehbar, welche weiteren regulatorischen Maßnahmen die Ende 2021 ins Amt gekommene neue Bundesregierung auf den Weg bringen wird. In der Immobilienpolitik wurden zahlreiche Vorhaben angekündigt. Mit Blick auf Berlin wurde der „Berliner Mietendeckel“ inzwischen zwar gekippt, die Diskussionen um Mietbegrenzungen und die Enteignungsdebatte dauern jedoch nach wie vor an, was Investitionen in den Berliner Wohnungsmarkt dämpfen könnte.

Nichtsdestotrotz herrscht eine positive Grundstimmung am **Wohnungsmarkt** und es scheint, als könnten weder die Aussicht auf steigende Zinsen, die steigenden Anforderungen an Nachhaltigkeit noch die Unsicherheit durch die Corona-Krise der Preissteigerung bei Wohnimmobilien etwas anhaben. So liegt der Fokus vieler Investoren auch 2022 auf Wohnimmobilien.<sup>13</sup>

Auch im **Apartmentbereich** wird für 2022 bereits ein spürbarer Anstieg der Nachfrage seitens vieler Investoren gesehen. Auch spielt die ESG-Thematik eine Rolle, da bei Studierendenwohnen und Microliving deutlich mehr Neubau als Bestand auf dem Markt ist – und Neubauten einfacher entsprechende Nachhaltigkeitszertifizierung erhalten.<sup>8</sup>

Am **Büromarkt** wird für 2022 – ungeachtet der Debatte um die Zukunft des Büros – von einer zunehmenden Dynamik des Büromarktgeschehens ausgegangen. Es ist mittlerweile unstrittig, dass Unternehmen moderne, repräsentative Büros brauchen. Mehr denn je sind Qualität und Büros mit intelligenten Konzepten, welche Mitarbeiter wie auch Kunden begeistern, gefordert. Zugleich stehen Investoren besonders bei Büroimmobilien vor neuen Herausforderungen: Die Risikoprüfung wird an Bedeutung gewinnen, insbesondere in Bezug auf Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit, Mieterbonität, Ausfallrisiko, Wachstumsperspektive und ESG-Konformität. In Bezug auf ESG und Nachhaltigkeit wird es nicht mehr um einen grünen Preisaufschlag gehen, sondern um einen Preisabschlag für nicht nachhaltige Immobilien. Hinzu kommt, dass auch die Finanzierung für solche Brown Assets' künftig schwieriger werden wird.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Vgl. JLL, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Investmentmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>, Stand Januar 2022

<sup>8</sup> Vgl. CBRE, <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-erholt-sich-deutlich/>, Stand 16.02.2022.

<sup>12</sup> Vgl. [https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bauzinsen-pwc-kosten-101.html?xing\\_share=news](https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/bauzinsen-pwc-kosten-101.html?xing_share=news), Stand: 20.12.2021

<sup>13</sup> Vgl. Ernst & Young Real Estate, [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/news/2022/01/ey-re-trendbarometer-b-2022.pdf](https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/news/2022/01/ey-re-trendbarometer-b-2022.pdf), Stand Januar 2022

Die Auswirkungen der Coronapandemie haben gezeigt, dass es unter den gewerblichen Objektarten vorwiegend **Logistik** ist, die auf eine anhaltend hohe Nachfrage trifft. Die Diskrepanz von Angebot und Nachfrage führt zu steigenden Mieten, wobei der Anstieg – je nach regionaler Marktverfassung – durchaus unterschiedlich ausgeprägt ist. In der mittelfristigen Prognose bis 2025 wird in allen Städte-kategorien von weiterhin steigenden Mietpreisen ausgegangen.

Für Teile des **Handels** wird sich die Situation der Unsicherheit weiter fortsetzen und deshalb bleibt eine hohe Flexibilität notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass die Nahversorgung dabei aufgrund ihrer Systemrelevanz relativ krisensicher bleibt, sodass Fachmarkt-, Stadtteil- und Quartierslagen mit Nahversorgern als Ankermietern und einem entsprechenden Einzugsgebiet auch in Zukunft stabil bleiben werden.<sup>14</sup>

## PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Zum 1. Januar 2022 wächst das Immobilienportfolio um 3.939 von Deutsche Wohnen übernommenen Wohn- und Gewerbeeinheiten, die vorwiegend in Spandau (2.643) und in Marzahn-Hellersdorf (1.217) liegen. Zum 1. Juli 2022 wird das Portfolio um 205 von der Vonovia erworbenen Wohnungen in Staaken, Britz und Altglienicke ergänzt. Ebenso werden voraussichtlich 180 Wohnungen in der Invalidensiedlung in Berlin-Frohnau in das Portfolio aufgenommen. Die Integration und Sanierung dieser Ankaufsportfolios wird durch zusätzliche Personalkapazitäten und umfangreiche Investitionen in die Digitalisierung der Geschäftsprozesse unterstützt.

Derzeit befinden sich insgesamt 1.400 Wohneinheiten im Bau. Im Jahr 2022 werden voraussichtlich sechs Bauvorhaben mit rund 850 Mieteinheiten erfolgreich abgeschlossen. Außerdem ist der Baubeginn für 13 weitere Projekte mit ca. 3.300 Mieteinheiten vorgesehen.

Das Bestandsportfolio wird auch im kommenden Jahr durch die geplante Veräußerung von Gewerbeimmobilien optimiert. Die **berlinovo GmbH** nutzt ihre Kompetenz aus dem aktiven Assetmanagement zur Identifizierung von Investitionspotenzialen in gewerblichen Nutzungen in Berlin.

Die **berlinovo GmbH** plant im Geschäftsjahr 2022, die Brückenfinanzierung durch eine langfristige Finanzierung abzulösen.

Die Investitionstätigkeit im Jahr 2022 wird wie auch im Jahr 2021 durch Einzahlungen in die Kapitalrücklage von Tochterunternehmen zur Realisierung von geplanten Neubauprojekten geprägt sein. Darüber hinaus werden die im Jahr 2021 unterzeichneten Verträge über Anteilserwerbe von Dritten im Jahr 2022 wirksam. Insgesamt belaufen sich die finanziellen Verpflichtungen daraus zum 31. Dezember 2021 auf 463 Mio. €.

Die **berlinovo GmbH** erwartet für das Jahr 2022 ein positives Jahresergebnis in einer Größenordnung von 50 Mio. €. Der operative Cashflow wird auf dem Niveau des Jahres 2021 und das EBITDA mit 60 Mio. € geplant.

Auf Ebene des **berlinovo-Konzerns** wird ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2021 in Höhe von rund 50 Mio. € erwartet.

Aufgrund der erhöhten Investitionstätigkeit und des damit verbundenen sukzessiven Bestandsaufbaus sind aktuell keine maßgeblichen positiven Ergebnisbeiträge durch die Projektentwicklungs- und Ankaufstätigkeit zu erwarten. Es wird mit stabilen bis leicht steigenden Umsatzerlösen und einem positiven operativen Cashflow im Konzern geplant. Für das EBITDA wird ein Wert von mindestens 100 Mio. € erwartet.

Eine nennenswerte Ergebnisbelastung durch den Krieg in der Ukraine wird derzeit nicht prognostiziert.

<sup>14</sup> Vgl. ZIA, <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2022/02/Fruhjahrungutachten-2022.pdf>, Stand 2022

# ANGABEN ZUM BERLINER 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) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 28. März 2022

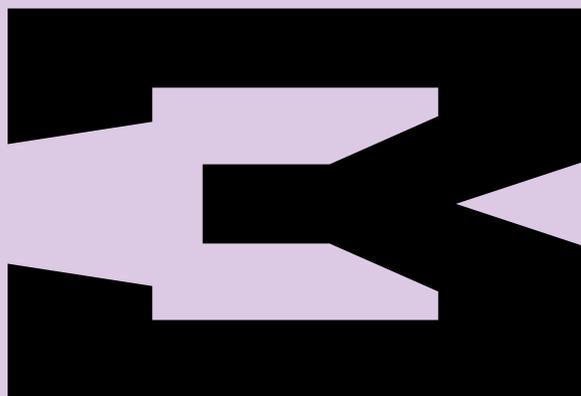


**Alf Aleithe**  
Geschäftsführung



**Silke Andresen-Kienz**  
Geschäftsführung

# Konzernabschluss



<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>40</b>
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>42</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL</b>	<b>43</b>
<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>45</b>
<b>KONZERNANHANG</b>	<b>47</b>



# KONZERNBILANZ

## Aktiva

Aktiva in €	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	625.084,50	657.639,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.820.712,48	3.694.898,50
	<b>4.445.796,98</b>	<b>4.352.538,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.717.702.820,54	1.707.201.894,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.129.363.775,91	1.184.757.385,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.612.131,03	17.462.395,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	336.430,00	450.549,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	220.057,00	138.056,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.690.930,38	5.405.454,53
7. Anlagen im Bau	52.086.466,99	28.916.956,06
8. Bauvorbereitungskosten	10.638.053,38	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	38.492.676,02	9.259.851,56
	<b>2.981.143.341,25</b>	<b>2.953.592.541,79</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	4.389.836,21	10.482,87
3. Anzahlungen auf Anteile	451.673,08	0,00
	<b>5.818.077,78</b>	<b>987.051,36</b>
	<b>2.991.407.216,01</b>	<b>2.958.932.131,15</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	59.240.122,21	45.817.125,25
2. Andere Vorräte	13.198,84	14.230,31
	<b>59.253.321,05</b>	<b>45.831.355,56</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	7.468.962,42	8.323.799,12
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.412,98	5.284,21
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.199.832,98	2.288.182,77
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.981.683,12	567.893,80
5. Sonstige Vermögensgegenstände	68.938.997,30	49.512.628,79
	<b>80.665.888,80</b>	<b>60.697.788,69</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	42.812.454,02	89.783.128,19
	1.105.090.137,89	642.238.786,07
	<b>1.287.821.801,76</b>	<b>838.551.058,51</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.847.305,30</b>	<b>4.165.843,53</b>
	<b>4.283.076.323,07</b>	<b>3.801.649.033,19</b>

# KONZERNBILANZ

## Passiva

Passiva in €	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	1.489.746.273,60	1.475.625.947,51
III. Gewinnrücklagen	11.386.870,18	11.386.870,18
IV. Konzernbilanzgewinn	521.108.355,87	470.319.966,94
V. Nicht beherrschende Anteile	7.019.885,34	8.270.124,94
	<b>2.029.311.384,99</b>	<b>1.965.652.909,57</b>
<b>B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	<b>376.685.670,55</b>	<b>386.421.037,60</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.910.822,00	3.486.556,00
2. Steuerrückstellungen	9.955.031,12	547.935,05
3. Sonstige Rückstellungen	75.175.092,68	72.479.713,39
	<b>89.040.945,80</b>	<b>76.514.204,44</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.667.845.951,58	1.258.871.432,99
2. Erhaltene Anzahlungen	50.003.111,31	48.671.516,79
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.612.821,77	10.752.077,66
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.926.257,46	33.985.360,88
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	293.629,62	332.564,60
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 1.720.686,49 € (Vorjahr: 1.500.308,50 €)	36.060.047,29	10.529.383,95
	<b>1.780.741.819,03</b>	<b>1.363.142.336,87</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>6.049.301,07</b>	<b>6.348.163,69</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>1.247.201,63</b>	<b>3.570.381,02</b>
	<b>4.283.076.323,07</b>	<b>3.801.649.033,19</b>

# KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in €	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	264.984.275,97	265.843.431,84
b) aus Betreuungstätigkeit	2.584.670,94	2.433.877,86
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.706.335,45	2.352.686,74
	<b>270.275.282,36</b>	<b>270.629.996,44</b>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	13.422.996,96	145.672,49
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.597.877,82	1.157.478,95
4. Sonstige betriebliche Erträge	74.991.936,05	65.000.965,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-127.314.739,00	-119.312.990,96
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.096.693,58	-2.828.794,71
	<b>-131.411.432,58</b>	<b>-55.837.668,84</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.794.287,35	-21.063.703,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 617.745,35 € (Vorjahr: 568.384,90 €)	-4.532.373,78	-4.381.826,78
	<b>-26.326.661,13</b>	<b>-25.445.530,03</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-76.451.023,49	-81.222.108,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-50.927.690,13	-37.795.568,70
9. Erträge aus Beteiligungen	2.308,50	3.181,07
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	44.639,33	62.709,51
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-11.357.478,48	-2.073.298,54
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Abzinsungen: 263.104,29 € (Vorjahr: 633.562,66 €)	-3.570.234,13	-7.956.411,20
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.612.733,66	-530.517,25
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>52.677.787,42</b>	<b>59.834.784,09</b>
15. Sonstige Steuern	-1.050.683,11	-26.721,43
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>51.627.104,31</b>	<b>59.808.062,66</b>
17. Nicht beherrschende Anteile	-838.715,38	-446.629,29
<b>18. Konzernjahresüberschuss nach Anteilen außenstehender Gesellschafter</b>	<b>50.788.388,93</b>	<b>59.361.433,37</b>
19. Konzerngewinnvortrag	470.319.966,94	410.958.533,57
<b>20. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>521.108.355,87</b>	<b>470.319.966,94</b>

# KONZERN- EIGENKAPITALSPIEGEL

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

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn (+) / Konzernbilanz-verlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
						Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallene Gewinne/Verluste	Summe	
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.475.625.947,51</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>470.319.966,94</b>	<b>1.957.382.784,63</b>	<b>7.832.573,98</b>	<b>437.550,96</b>	<b>8.270.124,94</b>	<b>1.965.652.909,57</b>
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		-841.033,91			-841.033,91	-1.286.211,40	148.834,97	-1.137.376,43	-1.978.410,34
<small>Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzugeworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)</small>									
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/-fehlbetrag				50.788.388,93	50.788.388,93		838.715,38	838.715,38	51.627.104,31
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.489.746.273,60</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>521.108.355,87</b>	<b>2.022.291.499,65</b>	<b>6.544.304,00</b>	<b>475.581,34</b>	<b>7.019.885,34</b>	<b>2.029.311.384,99</b>

# KONZERN- EIGENKAPITALSPIEGEL

für den Zeitraum vom  
1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+) / Konzernbilanzverlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Nicht beherrschende Anteile			Konzern-eigenkapital
						Nicht beherrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallene Gewinne/Verluste	Summe	
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>50.000,00</b>	<b>99.000.000,00</b>	<b>11.378.649,93</b>	<b>410.958.533,57</b>	<b>521.387.183,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>521.387.183,50</b>
Einstellung in Rücklagen		1.376.801.914,01			1.376.801.914,01				1.376.801.914,01
Ausschüttung					0,00	-517.519,85		-517.519,85	-517.519,85
Sonstige Veränderungen		-175.966,50			-175.966,50	-202.963,72	-9.078,33	-212.042,05	-388.008,55
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzugeworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)									
aktive Unterschiedsbeträge		-181.422,50			-181.422,50	-159.919,28	-5.763,41	-165.682,69	-347.105,19
passive Unterschiedsbeträge		5.456,00			5.456,00	-43.044,44	-3.314,92	-46.359,36	-40.903,36
Änderungen des Konsolidierungskreises			8.220,25		8.220,25	8.553.057,55		8.553.057,55	8.561.277,80
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				59.361.433,37	59.361.433,37		446.629,29	446.629,29	59.808.062,66
<b>Stand am 31.12.2020</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.475.625.947,51</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>470.319.966,94</b>	<b>1.957.382.784,63</b>	<b>7.832.573,98</b>	<b>437.550,96</b>	<b>8.270.124,94</b>	<b>1.965.652.909,57</b>

# KONZERN- KAPITALFLUSS- RECHNUNG

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

in T€

	2021	2020
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	51.627	59.808
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	76.451	81.222
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	11.357	2.073
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-11.060	-1.931
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	2.857	-2.641
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-10.085	-26.839
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.276	5.344
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.386	-23.442
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13.816	5.291
Zinsaufwendungen/Zinserträge (-)	3.526	7.894
Sonstige Beteiligungserträge	0	-3
Ertragsteueraufwand/-ertrag (-)	7.096	531
Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	-15	31
Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	2	9
Erhaltene Ausschüttungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften	32.736	6.556
Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen (-)	-2.600	-2.188
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>109.414</b>	<b>111.715</b>
<b>2. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-45	-75
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	87.360	90.511
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-112.189	-38.000
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.831	0
Nettozufluss aus Anwachsung/Liquidation	3.184	2.152
Zufluss aus Änderung des Konsolidierungskreises (Anteilseinbringung Land Berlin)	0	248.923
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-2.720	-8.176
Auszahlungen für hinterlegte Barsicherheiten	-23.340	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-52.581</b>	<b>295.335</b>

# KONZERN- KAPITALFLUSS- RECHNUNG

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

in T€	2021	2020
<b>3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	565.873	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-156.842	-170.753
Gezahlte Zinsen (-)	-2.061	-6.746
Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)	-952	-518
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>406.018</b>	<b>-178.017</b>
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	462.851	229.033
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	642.239	413.206
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.105.090</b>	<b>642.239</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	1.105.090	642.239
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>1.105.090</b>	<b>642.239</b>

# KONZERNANHANG

## 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 Buches des Handelsgesetzbuches (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), Konzern-Kapitalflussrechnung, 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 2021 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.

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss werden alle Unternehmen einbezogen, auf die die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausübt. Der Kreis der einbezogenen Unternehmen ergibt sich aus der Aufstellung des Anteilsbesitzes.

In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 sind neben der **berlinovo GmbH** die Jahresabschlüsse von 54 (Vorjahr: 53) Gesellschaften, an denen die **berlinovo GmbH** direkt oder indirekt beteiligt ist, einbezogen und werden vollkonsolidiert.

Bei der Veränderung handelt es sich um eine neu hinzugekommene Gesellschaft, die Berlinovo Marchwitzstraße GmbH, Berlin.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises wurden Wahlrechte genutzt. Für 12 Tochtergesellschaften (Vorjahr: 14) wurde auf die Einbeziehung gemäß § 296 HGB verzichtet.

Bei insgesamt vier (Vorjahr: 4) verbundenen Unternehmen wurde auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

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

Sowohl wegen der Beschränkung der Geschäftsausübung als auch der bereits bei Erwerb bestehenden Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht werden bei sieben (Vorjahr: 9) Gesellschaften die Wahlrechte gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB sowie § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt.

Bei der erstmaligen Einbeziehung werden die in den Konzernabschluss aufgenommenen Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten im Rahmen der Kaufpreisallokation neu bewertet respektive angesetzt.

Zwei Gesellschaften mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% werden aufgrund der laufenden Liquidation nicht in die Konsolidierung einbezogen.

## KONSOLIDIERUNGSRUNDSÄTZE

Die Kapitalkonsolidierung für Unternehmen, die aufgrund eines Erwerbs erstmals konsolidiert werden, wird nach der Erwerbsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 HGB zum Zeitpunkt, zu dem

das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist, vorgenommen.

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der zum 1. Januar 2020 eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften durch das Land Berlin wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Darüber hinaus erfolgt die Auflösung für weitere Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung, wenn die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der künftigen Ertragslage des Unternehmens eingetreten ist.

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 worden war, ist der Zeitpunkt der Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss maßgeblich.

Werden nach Erlangung des beherrschenden Einflusses weitere Anteile an einem Tochterunternehmen erworben (Aufstockung) oder veräußert (Abstockung), ohne dass der Status als Tochterunternehmen verloren geht, werden diese Transaktionen als Kapitalvorgang abgebildet.

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 (LPFV; mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen) und der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i.L. (BIH GEG; mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen,

Berlin) entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der BAP wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzerngewinnrücklagen umgegliedert.

Weitere Konsolidierungen betreffen die Aufrechnung der Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie der Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen. Gleichermaßen wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge verrechnet.

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.

## 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 in Anlehnung an die 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.

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 Anschaffungs- und Herstellungskosten. Die Herstellungskosten enthalten die direkt zuordenbaren Personalkosten einschließlich Gemeinkosten. Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht aktiviert.

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

Wertansatz nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

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 Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht besteht. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für den niedrigeren Wertansatz 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.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

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 2021

(31. Dezember 2020) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 1,87% bzw. 1,94% (2,31% bzw. 2,41%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 1%, 1,5% bzw. 1,36% (1%, 1,5% bzw. 1,36%)
- Fluktuation: 1% (1%).

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

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 2021 veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,36% (Vorjahresstichtag: 1,6%) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung 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 Jubiläumszuwendungen wurden unter Berücksichtigung einer Fluktuationsrate von 5% angesetzt und mit dem von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2021 veröffentlichten Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren (1,35%) abgezinst.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Die Bewertung der Drohverlustrückstellung für Zinsswaps erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme der Festzinsseite und der variabel verzinsten Seite des Zinsswaps. Die erwarteten zukünftigen variablen Referenzzinssätze (EURIBOR 6M) sowie die zeitpunktkonkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten ermittelt. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen

sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

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.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### ANLAGEVERMÖGEN

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

Das **Sachanlagevermögen** mit 2.981.143 T€ (Vorjahresstichtag: 2.953.592 T€) betrifft überwiegend bebaute Grundstücke mit Wohn- und Apartmentanlagen sowie Geschäfts- und andere Bauten. Neben Zugängen und Abgängen wurden im Geschäftsjahr Zuschreibungen (1.060 T€) sowie außerplanmäßige Abschreibungen (10.867 T€) auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und mit Geschäfts- und anderen Bauten vorgenommen.

Im **Finanzanlagevermögen** werden unverändert Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen (977 T€). Die Zugänge des Geschäftsjahres beinhalten den Erwerb von 10,1% der Anteile an einer Projektgesellschaft (4.380 T€) sowie die Anzahlung auf Anteile von zwei Projektgesellschaften (452 T€).

### UMLAUFVERMÖGEN

Die **unfertigen Leistungen** betreffen hauptsächlich umlagefähige, noch nicht an die Mieter abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Projektentwicklungsleistungen. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert maßgeblich aus noch nicht abgerechneten Projektentwicklungsleistungen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen 80.666 T€ (Vorjahresstichtag: 60.698 T€).

Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2021 (31.12.2020)	<b>GESAMT</b>	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
in T€				
Forderungen aus Vermietung	7.469,0 (8.323,8)	7.469,0 (8.323,8)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76,4 (5,3)	76,4 (5,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.199,8 (2.288,2)	2.199,8 (2.288,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.981,7 (567,9)	1.981,7 (567,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	68.939,0 (49.512,6)	68.939,0 (49.512,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>80.665,9 (60.697,8)</b>	<b>80.665,9 (60.697,8)</b>	<b>0,0 (0,0)</b>	<b>0,0 (0,0)</b>

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	<b>2021</b>	2020
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	42.051,0	42.543,7
Barsicherheiten Swap-/Cap-Geschäfte	23.340,0	0,0
Steuererstattungsansprüche	836,7	3.436,5
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	2.711,3	3.532,4
	<b>68.939,0</b>	<b>49.512,6</b>

Im Rahmen des Portfolioankaufs hat die **berlinovo GmbH** ein kurzfristiges Überbrückungsdarlehen (500.000 T€) aufgenommen, welches im Juni 2022 refinanziert werden soll. Um möglichen Zinsänderungsrisiken vorzubeugen, wurde ein Forward Starting Zinsswap mit einer Laufzeit von fünf Jahren in Darlehenshöhe abgeschlossen. Die aktuelle Planung sieht eine Refinanzierung nach fünf Jahren vor, sodass im Juni 2027 ebenfalls ein Zinsänderungsrisiko besteht. Durch drei weitere Forward Starting Swaps in Darlehenshöhe mit einer Laufzeit von jeweils 25 Jahren wurde das Risiko abgesichert.

Die vertraglichen Regelungen der Zinssicherungsgeschäfte 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 GmbH** entsprechende Sicherheitsleistungen an die Banken geleistet.

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen die zu konsolidierenden Fonds- und Objektgesellschaften.

Die **Wertpapiere** in Höhe von 42.812 T€ (Vorjahresstichtag: 89.783 T€) betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen (Fonds- und Objektgesellschaften), die zur Liquidation oder Veräußerung bestimmt sind. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus buchwertmindernden Substanz Ausschüttungen (32.736 T€), Abschreibungen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen (11.357 T€) sowie Abgängen aufgrund von Liquidation (3.184 T€). Demgegenüber stehen Zuschreibungen von 308 T€.

Bei den **flüssigen Mitteln** handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der Anstieg um 462.851 T€ ist hauptsächlich auf die erhaltene Auszahlung aus der Zwischenfinanzierung (500.000 T€) zurückzuführen.

#### RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen mit 2.988 T€ (Vorjahresstichtag: 3.287 T€) die Abgrenzung einer im Jahr 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 werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

#### AKTIVE UND PASSIVE LATENTE STEUERN

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern betrachtet der **berlinovo-Konzern** die Steuerlatenzen 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. Ergibt sich bei den sekundären latenten Steuern nach § 306 HGB ein Aktivüberhang, wird dieser hingegen angesetzt, sofern er werthaltig ist.

Zum 31. Dezember 2021 beträgt der ausgewiesene Überhang der passiven latenten Steuern 1.247 T€ (Vorjahresstichtag: 3.570 T€), d.h. eine Veränderung von 2.323 T€. Der Passivüberhang setzt sich zusammen aus den aktiven latenten Steuern aus der Eliminierung des im Zuge einer konzerninternen Grundstücksveräußerung entstandenen Zwischengewinns in Höhe von 2.049 T€ (Vorjahresstichtag: 0 T€), d.h. eine Veränderung von 2.049 T€, sowie gegenläufig aus den fortgeschriebenen passiven latenten Steuern auf die aufgedeckten stillen Reserven in den Immobilien der **berlinovo** von der Gablentz Straße GmbH, gemindert um die aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge dieser Gesellschaft in Höhe von insgesamt 3.296 T€ (Vorjahresstichtag: 3.570 T€), d.h. eine Veränderung von -274 T€.

Der im Geschäftsjahr 2021 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt 2.323 T€. 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%.

#### EIGENKAPITAL

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

Die **Kapitalrücklage** (1.489.746 T€; Vorjahresstichtag: 1.475.626 T€) hat sich durch die Einlage von drei Grundstücken um 14.961 T€ durch das Land Berlin erhöht. Gegenläufig wirkt die Aufstockung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften (sukzessiver Anteilserwerb).

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2021 hat sich unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von 521.108 T€ (Vorjahresstichtag: 470.320 T€) auf 2.029.311 T€ (Vorjahresstichtag: 1.965.653 T€) erhöht. Auf den Konzern-Eigenkapitalspiegel wird verwiesen.

#### PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG

Der **passive Unterschiedsbetrag** aus der Kapitalkonsolidierung (363.679 T€) zum 31. Dezember 2021 resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020.

Er wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2021 erfolgte eine Auflösung in Höhe von 9.735 T€.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung den verbliebenen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (12.957 T€). 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 Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

#### RÜCKSTELLUNGEN

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (551 T€; Vorjahresstichtag: 526 T€) gegenüber 6 (Vorjahresstichtag: 6) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (3.360 T€; Vorjahresstichtag: 2.960 T€) 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 423 T€ (Vorjahresstichtag: 522 T€). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen im Wesentlichen die Körperschaftssteuer (4.903 T€) sowie die Gewerbesteuer (5.010 T€) für das Geschäftsjahr 2021.

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2021	2020
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	17.819,3	17.797,6
Drohverluste Zinsswaps	11.348,2	0,0
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen	10.174,0	10.479,5
Mietabführungsverpflichtung LPFV	8.207,9	9.130,2
Ausstehende Eingangsrechnungen	7.444,4	7.222,1
Mietminderung und Prozesskosten	7.086,2	7.102,0
Rückstellungen für Brandschutz	2.659,3	5.536,5
Personalarückstellungen	3.383,9	3.903,3
Rückstellungen aus der Neuordnungsvereinbarung	1.739,3	2.680,8
Verpflichtung für Baukostenzuschüsse	560,0	2.282,6
Jahresabschluss und Steuerberatung	1.432,0	1.432,8
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der NOV, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	66,0	632,5
Übrige Rückstellungen	3.254,6	4.279,8
	<b>75.175,1</b>	<b>72.479,7</b>

Die Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps ergeben sich aus den negativen Marktwerten zum Bilanzstichtag. Bewertungseinheiten wurden aufgrund der fehlenden Gegengeschäfte nicht gebildet (vgl. Erläuterungen zu den sonstigen Vermögensgegenständen sowie den Derivaten Finanzinstrumenten).

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 31 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 35 Mitarbeiter) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Während für 26 Mitarbeiter die Aktivphase bereits im Geschäftsjahr 2019 bis 2021 begann, werden fünf Mitarbeiter erst im nächsten Jahr in die Altersteilzeit wechseln. 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:

in T€	2021	2020
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	3.186,4	2.809,9
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-2.080,7	-1.304,1
<b>Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit</b>	<b>1.105,7</b>	<b>1.505,8</b>

#### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen 1.780.742 T€ (Vorjahresstichtag: 1.363.142 T€). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2021 (31.12.2020)	GESAMT	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.667.846,0 (1.258.871,4)	529.100,8 (25.313,4)	88.503,0 (100.404,2)	1.050.242,2 (1.133.153,8)
Erhaltene Anzahlungen	50.003,1 (48.671,5)	50.003,1 (48.671,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.612,8 (10.752,0)	8.893,7 (9.993,4)	692,2 (728,0)	26,9 (30,6)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	16.926,3 (33.985,4)	16.926,3 (33.985,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	293,6 (332,6)	293,6 (332,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	36.060,0 (10.529,4)	36.060,0 (10.529,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>1.780.741,8 (1.363.142,3)</b>	<b>641.277,5 (128.825,7)</b>	<b>89.195,2 (101.132,2)</b>	<b>1.050.269,1 (1.133.184,4)</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen fast ausschließlich Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes und des Neugeschäfts mit Immobilienprojekten. Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buchgrundschulden 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 2021 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von 1.491.080,4 T€ (Vorjahresstichtag: 1.440.660,4 T€) belastet.

#### PASSIVER ABGRENZUNGSPOSTEN

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen mit 2.988 T€ (Vorjahresstichtag: 3.287 T€) die Abgrenzung einer im Jahr 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 werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

#### AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

#### HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

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

in T€	2021	2020
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	4.639,5
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	2.652,8	2.652,8
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	2.984,6	228,7
	<b>10.276,9</b>	<b>7.521,0</b>

Mit einer Inanspruchnahme aus den Haftungsverhältnissen ist nicht zu rechnen, da für die Mithaftung für Kredite des LBB 2 nicht von einem Rückgriff auszugehen ist.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

in T€	2021	2020
Bestellobligo	31.578,5	34.993,8
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	6.785,9	9.053,9
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Immobilienportfoliotransaktion (Asset Deal und Share Deal)	523.084,4	0,0
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Grundstückskaufverträgen	129.480,4	70.835,0
Wartungsverträge	2.329,5	2.319,0
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.366,4	1.808,7
Übrige Vertragsverhältnisse	328,0	261,7
	<b>694.953,1</b>	<b>119.272,1</b>
Fälligkeit bis 1 Jahr	632.033,3	111.140,8
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	62.919,8	8.131,3
Fälligkeit über 5 Jahre	0,0	0,0

### TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von Auslandsfonds (192 T€; Vorjahresstichtag: 192 T€) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 13.869 T€ (Vorjahresstichtag: 13.343 T€) erfasst.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

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

in T€	2021	2020
Hausbewirtschaftung	264.984,3	265.843,4
Betreuungstätigkeit	2.584,7	2.433,9
Andere Lieferungen und Leistungen	2.621,5	2.272,6
Übrige	84,8	80,1
	<b>270.275,3</b>	<b>270.630,0</b>

Die Erlöse aus Hausbewirtschaftung enthalten Wohnungs-, Apartment- und Gewerbemieten in Höhe von 208.568 T€ (Vorjahr: 218.325 T€), Erlöse aus Betriebskosten in Höhe von 47.414 T€ (Vorjahr: 42.002 T€) sowie sonstige Mieterlöse in Höhe von 9.002 T€ (Vorjahr: 5.516 T€). Der Anstieg der Betriebskostenerlöse ist im Wesentlichen in gestiegenen pauschalen Betriebs- und Heizkosten begründet. Die sonstigen Mieterlöse sind hauptsächlich aufgrund von Mietnachforderung für frühere Jahre (+1.832 T€) sowie aus angestiegenen Zusatzmieten im Zusammenhang mit Apartmentvermietung (+1.397 T€) gestiegen.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2021	2020
Gewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	13.815,7	6.734,4
Erträge aus Beteiligungen	12.083,3	3.665,7
Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	11.059,8	1.930,8
Auflösung von Rückstellungen	10.524,2	12.610,8
Periodenfremde Erträge	10.480,0	2.496,0
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	9.735,4	26.839,1
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	3.732,0	5.668,5
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung	128,1	91,9
Übrige sonstige betriebliche Erträge	3.433,4	4.963,8
	<b>74.991,9</b>	<b>65.001,0</b>

Die Erträge aus Beteiligungen betreffen Ertragsausschüttungen für das Geschäftsjahr 2020 von verbundenen Unternehmen, deren Anteile im Umlaufvermögen ausgewiesen sind.

Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrages verweisen wir auf die Erläuterungen zur Bilanz. Die periodenfremden Erträge resultieren größtenteils (8.939 T€) aus einer Ausgleichszahlung aus Insolvenzverfahren eines Mieters.

### AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

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

in T€	2021	2020
Hausbewirtschaftung	127.314,7	119.313,0
Betriebskosten	62.568,5	61.920,6
Instandhaltung	58.663,3	52.125,1
Sonstige Hausbewirtschaftung	6.082,9	5.267,3
Übrige Lieferungen und Leistungen	4.096,7	2.828,8
	<b>131.411,4</b>	<b>122.141,8</b>

Die Erhöhung der Hausbewirtschaftungskosten im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus höheren Kosten für die Instandhaltung (5.362 T€) sowie Instandsetzungskosten (1.165 T€).

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

in T€	2021	2020
Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate	11.348,2	0,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	7.728,2	7.428,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	5.969,2	4.122,6
Periodenfremde Aufwendungen	5.426,1	8.319,9
IT-Kosten	3.853,1	3.678,0
Personalbezogene Sachkosten	2.675,2	3.093,1
Raum- und Gebäudekosten	1.925,9	1.920,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	1.764,4	1.741,9
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.430,3	1.201,1
Werbung/Repräsentation	1.011,5	586,9
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	667,6	676,0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	7.128,0	5.027,9
	<b>50.927,7</b>	<b>37.795,6</b>

Die Zuführung zu Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps ergibt sich aus den negativen Marktwerten der Zinsswaps zum Bilanzstichtag (vgl. Ausführungen zu den Rückstellungen sowie den Derivaten Finanzinstrumenten).

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen betreffen hauptsächlich Aufwandsüberhang aus Mietgarantien (4.106 T€) sowie Abschreibungen auf Mietforderungen (1.229 T€).

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten steht hauptsächlich im Zusammenhang mit Ankaufs- und Neubautätigkeiten.

Die periodenfremden Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus einer weiteren Zuführung zu Rückstellungen hinsichtlich eines Klageverfahrens in Höhe von 2.431 T€ (Vorjahr: 6.875 T€).

Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Nebenkosten des Geldverkehrs (2.521 T€), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (1.387 T€) sowie Aufwendungen aus Weiterberechnungen (813 T€).

### SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

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

in T€	2021	2020
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	3,0	5,6
Zinsen nach § 233a AO	0,0	8,9
Erträge aus Verzugszinsen	15,0	12,7
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	26,6	35,5
	<b>44,6</b>	<b>62,7</b>

**ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2021	2020
Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen	1.995,6	7.247,8
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	263,1	633,6
Zinsen nach § 233a AO	15,0	21,0
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.296,5	54,0
	<b>3.570,2</b>	<b>7.956,4</b>

Die Zinsen aus Annuitätendarlehen für Objektfinanzierung sind aufgrund von Darlehensrückführungen im Vorjahr und laufenden Jahr zurückgegangen.

Der Posten übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet Provisionen und Kreditaufnahmegebühren in Höhe von 1.252 T€ für ein Projekt.

**STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG**

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

in T€	2021	2020
Ausländische Ertragsteuern	-20,7	572,2
Aktive latente Steuern	-2.815,9	-42,3
Passive latente Steuern	492,7	0,0
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.956,6	0,6
	<b>7.612,7</b>	<b>530,5</b>

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen Zuführungen zu den Steuerrückstellungen für Körperschaftsteuer (4.902 T€) und Gewerbesteuer (4.936 T€) für das Geschäftsjahr 2021.

Zur Behandlung der aktiven latenten Steuern verweisen wir auf die Erläuterungen zur Bilanz.

**ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG**

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) des Konzerns. Die Einlage von Grundstücken durch das Land Berlin in den **berlinovo-Konzern** erfolgte als zahlungsunwirksamer Geschäftsvorfall und Zugang in der Kapitalrücklage mit 14.961 T€.

**ERLÄUTERUNGEN ZUM EIGENKAPITALSPIEGEL**

Zum 31. Dezember 2021 sind in den Posten Kapitalrücklage, Gewinnrücklage sowie Bilanzgewinn insgesamt 2.022.241 T€ dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von 423 T€ aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.

## SONSTIGE ANGABEN

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Zinsbezogene Geschäfte in T€	2021	2020
Nominalbetrag	1.000.000,0	0,0
Beizulegender Zeitwert	-4.717,3	0,0
Buchwert	-11.348,2	-
Bilanzposten	Sonstige Rück- stellungen	-

Die zinsbezogenen Geschäfte betreffen ausschließlich Zinsswaps. Die beizulegenden Zeitwerte enthalten negative Marktwerte in Höhe von 11.348 T€. Für diese nicht geschlossenen Positionen wurde eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet (vgl. Ausführungen zu den Rückstellungen).

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 zeitpunkt-konkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten kalkuliert.

### GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

### ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE

Der **Geschäftsführung** gehören an:

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

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz, Abgeordneter im Abgeordnetenhaus von Berlin, Berlin, Vorsitzender
- 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)
- Herr Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter in der Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin, Berlin
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D.
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse, Berlin

- Frau Doro Zinke, Rentnerin, Berlin (seit 15. August 2021)

- Herr Christian Gaebler, Staatssekretär, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 9. Februar 2022)

### BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des **berlinovo-Konzerns** durchschnittlich 351 (Vorjahr: 344) Angestellte, davon 4 leitende Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 11 (Vorjahr: 10) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2021 sind 361 (Vorjahresstichtag: 350) Angestellte und 12 (Vorjahresstichtag: 12) Auszubildende beschäftigt.

### BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von 574 T€ (Vorjahr: 587 T€) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

■ <b>Herr Alf Aleithe:</b>	
Grundvergütung	€195.000,00
Variable Vergütung	€ 46.332,00
Sachbezug Altersversorgung	€ 27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	€ 4.720,08
	€ 273.052,08
■ <b>Frau Silke Andresen-Kienz:</b>	
Grundvergütung	€ 196.458,33
Variable Vergütung	€ 65.024,00
Sachbezug Unterstützungskasse	€ 27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	€ 12.000,00
	€300.482,33

**AUFWANDSENTSCHÄDIGUNGEN AN AUFSICHTSRAT**

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt 55 T€ (Vorjahr: 54 T€) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

■ <b>Herr Dr. Matthias Kollatz:</b> Aufwandsentschädigung	€ 10.900,00
■ <b>Herr Dr. Uwe Lissau:</b> Aufwandsentschädigung	€ 8.275,01
■ <b>Frau Wenke Christoph:</b> Aufwandsentschädigung	€ 6.500,00
■ <b>Herr Dr. Jochen Lang:</b> Aufwandsentschädigung	€ 6.500,00
■ <b>Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup:</b> Aufwandsentschädigung	€ 6.500,00
■ <b>Frau Sabine Usinger:</b> Aufwandsentschädigung (einschließlich Umsatzsteuer)	€ 7.735,00
■ <b>Frau Agnes Maria Wildner:</b> Aufwandsentschädigung	€ 6.500,00
■ <b>Frau Doro Zinke:</b> Aufwandsentschädigung	€ 2.463,71

**HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

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

in T€	2021	2020
Abschlussprüferleistungen	714,6	657,6
Andere Bestätigungsleistungen	9,4	9,4
Steuerberatungsleistungen	0,0	1,4
Sonstige Leistungen	111,6	48,0
<b>Gesamthonorar</b>	<b>835,6</b>	<b>716,4</b>

**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

**ANTEILSBESITZ**

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

**CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12. Februar 2015 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.

## NACHTRAGSBERICHT

Am 3. Januar 2022 hat der **berlinovo-Konzern** durch Zahlung der Mindestkaufpreise in Höhe von 470.416 T€ ein Immobilienportfolio von einem externen Immobilienkonzern erworben. Darüber hinaus 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.

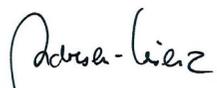
## ERGEBNISVERWENDUNG

Die Konzernmutter schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 69.712 T€ ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 541.485 T€ auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 28. März 2022



Alf Aleithe



Silke Andresen-Kienz

## ANLAGEN

- I Anlagenspiegel
- II Anteilsbesitzliste

## I ANLAGENSPIEGEL

# ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

in €	Nicht beherrschende Anteile					Nicht beherrschende Anteile					Buchwerte		
	Stand 01.01.2021	Zugänge aufgrund Veränderungen des Konsolidie- rungskreises	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zu- schreibungen	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2021	Stand 31.12.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.655.707,55	0,00	44.763,94	0,00	0,00	1.700.471,49	998.068,05	77.318,94	0,00	0,00	1.075.386,99	625.084,50	657.639,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.849.843,29	0,00	205.213,61	0,00	0,00	4.055.056,90	154.944,79	79.399,63	0,00	0,00	234.344,42	3.820.712,48	3.694.898,50
	<b>5.505.550,84</b>	<b>0,00</b>	<b>249.977,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.755.528,39</b>	<b>1.153.012,84</b>	<b>156.718,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.309.731,41</b>	<b>4.445.796,98</b>	<b>4.352.538,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.741.814.795,85	0,00	20.505.957,55	31.547.407,85	13.173.096,94	1.780.695.064,31	34.612.901,76	32.737.003,40	753.122,44	3.604.538,95	62.992.243,77	1.717.702.820,54	1.707.201.894,09
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.233.626.378,65	0,00	0,00	0,00	22.889.087,46	1.210.737.291,19	48.868.993,47	41.057.133,98	1.097.382,91	7.455.229,26	81.373.515,28	1.129.363.775,91	1.184.757.385,18
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.462.395,37	0,00	19.350.377,31	-13.196.700,29	3.941,36	23.612.131,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.612.131,03	17.462.395,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.886.414,80	0,00	6.853,79	0,00	0,00	2.893.268,59	2.435.865,80	120.972,79	0,00	0,00	2.556.838,59	336.430,00	450.549,00
5. technische Anlagen und Maschinen	701.283,43	0,00	125.123,06	0,00	264.415,72	561.990,77	563.227,43	43.122,06	264.415,72	0,00	341.933,77	220.057,00	138.056,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	36.430.211,07	0,00	4.049.481,68	1.567.428,86	778.427,65	41.268.693,96	31.024.756,54	2.331.431,69	778.424,65	0,00	32.577.763,58	8.690.930,38	5.405.454,53
7. Anlagen im Bau	28.916.956,06	537.291,82	40.797.146,62	-17.566.105,38	598.822,13	52.086.466,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.086.466,99	28.916.956,06
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	8.653.956,78	2.069.050,00	84.953,40	10.638.053,38	0,00	4.641,00	4.641,00	0,00	0,00	10.638.053,38	0,00
9. geleistete Anzahlungen	9.259.851,56	0,00	33.661.542,77	-4.421.081,04	7.637,27	38.492.676,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.492.676,02	9.259.851,56
	<b>3.071.098.286,79</b>	<b>537.291,82</b>	<b>127.150.439,56</b>	<b>0,00</b>	<b>37.800.381,93</b>	<b>3.160.985.636,24</b>	<b>117.505.745,00</b>	<b>76.294.304,92</b>	<b>2.897.986,72</b>	<b>11.059.768,21</b>	<b>179.842.294,99</b>	<b>2.981.143.341,25</b>	<b>2.953.592.541,79</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
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	42.205,13	0,00	4.379.698,80	0,00	345,46	4.421.558,47	31.722,26	0,00	0,00	0,00	31.722,26	4.389.836,21	10.482,87
3. Anzahlungen auf Anteile	0,00	0,00	451.673,08	0,00	0,00	451.673,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	451.673,08	0,00
	<b>1.043.773,62</b>	<b>0,00</b>	<b>4.831.371,88</b>	<b>0,00</b>	<b>345,46</b>	<b>5.874.800,04</b>	<b>56.722,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>56.722,26</b>	<b>5.818.077,78</b>	<b>987.051,36</b>
	<b>3.077.647.611,25</b>	<b>537.291,82</b>	<b>132.231.788,99</b>	<b>0,00</b>	<b>37.800.727,39</b>	<b>3.172.615.964,67</b>	<b>118.715.480,10</b>	<b>76.451.023,49</b>	<b>2.897.986,72</b>	<b>11.059.768,21</b>	<b>181.208.748,66</b>	<b>2.991.407.216,01</b>	<b>2.958.932.131,15</b>

## II ANTEILSBESITZLISTE

# ANTEILSBESITZ – BERLINOVO IMMOBILIEN GESELLSCHAFT MBH

Konzernabschluss  
zum 31. Dezember 2021

	Sitz/HRG	Beteili- gung gemäß § 285 HGB	Kapital- anteile*	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
<b>I. Verbundene Unternehmen</b>							
<b>1. In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen</b>							
<b>a) seit dem 31.12.2000</b>							
Berlinovo Apartment GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	94.632,1	34.978,0	48.226,7	806,5 **
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	193.927,4	167.370,8	8.341,3	15.353,3 **
<b>b) seit dem 31.12.2005</b>							
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	190.447,4	18.190,6	11.070,1	9.707,5 **
<b>c) seit dem 01.01.2015</b>							
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	251.062,0	205.417,3	4.853,4	-1.613,1
<b>d) seit dem 01.01.2020</b>							
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	91,65	91,65 <sup>2021</sup>	779,6	779,3	0,0	664,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4	Berlin	99,92	99,92 <sup>2021</sup>	80.721,9	44.162,3	6.315,3	5.249,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5	Berlin	99,73	99,73 <sup>2021</sup>	166.824,0	84.806,0	22.861,2	16.086,6
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,77 <sup>2021</sup>	24.316,9	24.142,0	3.798,6	2.899,5
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7–8 KG	Berlin	100,00	99,77 <sup>2021</sup>	14.303,9	14.193,8	2.007,8	1.577,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,78 <sup>2021</sup>	68.242,5	67.728,4	9.786,8	7.611,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,80 <sup>2021</sup>	13.457,5	13.457,5	1.262,2	964,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds –	Berlin	100,00	99,78 <sup>2021</sup>	3.647,2	3.482,4	211,1	105,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,73 <sup>2021</sup>	14.960,1	12.665,9	2.891,3	1.334,7
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –	Berlin	99,77	99,77 <sup>2021</sup>	256.321,2	94.922,7	36.127,1	68.811,7
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,73 <sup>2021</sup>	30.065,0	21.639,0	4.591,6	-790,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun –	Berlin	100,00	99,73 <sup>2021</sup>	8.610,0	5.847,3	1.496,4	1.186,7
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn –	Berlin	100,00	99,73 <sup>2021</sup>	10.269,1	6.447,9	1.979,6	1.651,6

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

\*\* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

## Konzernanhang

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB	Kapitalanteile*	Bilanzsumme	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	91,65 <sup>2021</sup>	2.402,0	2.402,0	811,1	762,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf –	Berlin	99,69	99,69 <sup>2021</sup>	116.030,2	58.390,3	18.722,8	168.789,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –	Berlin	99,78	99,78 <sup>2021</sup>	208.892,6	34.983,6	21.383,2	71.832,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	99,73	99,73 <sup>2021</sup>	116.123,0	35.304,8	16.492,0	13.822,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	99,48	99,48 <sup>2021</sup>	143.748,4	72.314,7	21.068,8	15.755,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,69 <sup>2021</sup>	17.917,3	17.162,0	1.781,6	2.049,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	100,00	99,77 <sup>2021</sup>	10.942,1	10.901,4	837,0	-485,9
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs –	Berlin	99,57	99,57 <sup>2021</sup>	85.344,1	53.354,6	10.985,1	9.885,0
Berlinovo Eins GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	12.311,2	8.667,6	1.921,4	1.041,6
Berlinovo Elf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	13.303,3	9.835,4	1.355,1	730,3
Berlinovo Fünf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	15.720,0	8.697,3	1.938,8	1.122,2
Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	14.621,8	10.229,0	744,6	21,6
Berlinovo Sechs GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	12.302,8	6.222,2	1.605,0	686,6
Berlinovo Vier GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	16.447,1	9.628,2	1.982,1	1.079,4
Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (vormals: BEFU Berliner Verwaltungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit beschränkter Haftung)	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	23.016,0	22.956,9	0,0	-61,4
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,63 <sup>2021</sup>	22.004,4	21.925,0	1.722,4	427,7
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25 <sup>2021</sup>	51.058,0	23.883,8	4.228,8	3.964,7
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,63 <sup>2021</sup>	13.588,4	12.698,2	1.737,1	302,1
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,63	99,63 <sup>2021</sup>	133.811,1	71.384,0	13.299,7	14.642,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,50 <sup>2021</sup>	18.154,5	15.268,3	7.437,9	3.686,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds-Dreizehn –	Berlin	100,00	99,80 <sup>2021</sup>	31.438,5	31.094,3	1.403,9	2.760,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –	Berlin	99,80	99,80 <sup>2021</sup>	140.678,6	70.182,8	18.667,5	24.712,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –	Berlin	100,00	99,80 <sup>2021</sup>	15.075,3	1.290,6	1.852,1	1.260,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –	Berlin	100,00	99,78 <sup>2021</sup>	11.603,5	6.312,6	2.234,3	1.852,0

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

\*\* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

## Konzernanhang

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB	Kapitalanteile*	Bilanzsumme	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben –	Berlin	100,00	99,78 <sup>2021</sup>	12.178,1	4.577,7	2.729,3	2.291,2
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –	Berlin	100,00	99,78 <sup>2021</sup>	9.356,6	5.935,1	1.715,3	1.413,0
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	4.589,2	3.437,8	798,4	248,3
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,72	99,72 <sup>2021</sup>	77.132,5	25.862,4	7.211,7	9.723,6
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	100,00	99,63 <sup>2021</sup>	202,9	202,8	0,0	28,9
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,50	99,50 <sup>2021</sup>	109.386,5	54.002,1	8.595,9	7.244,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,53 <sup>2021</sup>	14.949,9	7.887,6	1.100,2	346,8
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	100,00	99,72 <sup>2021</sup>	28.520,9	12.457,6	1.876,5	3.292,9
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	100,00	99,73 <sup>2021</sup>	10.509,7	8.496,5	1.756,9	1.021,3
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Schenefeld KG	Berlin	100,00	99,63 <sup>2021</sup>	63.870,9	9.620,9	7.157,2	3.421,7
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –	Berlin	99,73	99,73 <sup>2021</sup>	244.632,3	38.679,1	30.268,5	15.829,1
<b>e) seit dem 16.10.2020</b>							
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	42.858,0	9.701,7	2.114,2	98,3
<b>f) seit dem 30.09.2021</b>							
Berlinovo Marchwitzastraße GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2021</sup>	6.419,3	528,3	0,0	6,7
<b>2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen</b>							
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	99,57 <sup>1, 2, 2020, B</sup>	21.900,1	21.319,0	2.691,0	5.113,7
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00 <sup>2, 2020, A</sup>	5.620,9	2.955,0	0,0	-21,9
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00 <sup>1, 2, B</sup>	./.	./.	./.	./.
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>1, 2020, C</sup>	641,2	-38,8	0,0	-28,3
IBV Immobilienfonds International 2 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00 <sup>1, 2, C</sup>	./.	./.	./.	./.
IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP	Wilmington	0,00	99,54 <sup>1, 2, 2020, B</sup>	46.435,4	41.347,1	1.952,5	-448,3
Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds	Berlin	100,00	100,00 <sup>2020, C</sup>	1.571,7	1.571,7	0,0	-47,7

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

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

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

\*\* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

## Konzernanhang

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB	Kapitalanteile*	Bilanzsumme	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –	Berlin	100,00	99,80 <sup>1, 2, 2020, B</sup>	21.145,8	21.128,6	606,1	11.885,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn –	Berlin	100,00	99,80 <sup>1, 2, 2020, B</sup>	4.345,5	4.067,3	496,6	1.583,8
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00 <sup>1, 2020, C</sup>	63,1	59,1	0,0	5,7
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	100,00	99,72 <sup>1, 2, 2020, B</sup>	5.655,5	5.558,4	253,8	81,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –	Berlin	99,55	99,55 <sup>2, 2020, B</sup>	44.721,5	44.416,5	0,0	-5.696,6
<b>II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v.H.</b>							
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH i.l.	Berlin	49,00	49,00 <sup>1</sup>	i.l.	i.l.	i.l.	i.l.
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.
<b>III. Sonstige Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis von weniger als 20 v.H. besteht</b>							
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	–	0,04 <sup>1, 2020</sup>	122,0	122,0	0,0	3,4
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG – Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	0,05	0,05 <sup>1, 2020</sup>	48.619,5	16.403,8	0,0	1.229,4
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II i.l.	Nürnberg	0,12	0,12 <sup>1, 2019</sup>	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 <sup>2020</sup>	1.655,4	386,3	251,1	3,8
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03 <sup>1, 2020</sup>	64.526,2	-31.426,3	17.302,0	14.361,5
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	–	0,05 <sup>1, 2020</sup>	22.675,0	22.224,2	2.663,6	1.563,9
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 <sup>2020</sup>	3.603,2	1.906,4		26,9
Plönzeile 27/29 GmbH	Mainz	10,10	10,10 <sup>1, 2019</sup>	3.544,5	-1.990,7		
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	–	0,05 <sup>1, 2020</sup>	7.209,7	7.161,7	154,0	24,8
<b>IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)</b>							
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,52	1,52 <sup>1, 2020</sup>	614,6	545,5	0,0	-43,3

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

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

# Informationen

# 4

**PERSONALANGABEN**

**69**

**PORTFOLIOANGABEN**

**70**

**KONTAKT UND IMPRESSUM**

**74**

# PERSONALANGABEN

## ANTEIL DER GESCHLECHTER IN DEN TARIFLICHEN ENTGELTGRUPPEN AUFGETEILT NACH ERFAHRUNGSTUFEN

Entgelt- gruppe	Erfahrungstufe 1: bis 1 Jahr						Erfahrungstufe 2: 2 bis 4 Jahre						Erfahrungstufe 3: ab 5 Jahre								
	durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Frauen		Männer		Divers		durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Frauen		Männer		Divers		durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Frauen		Männer		Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1																					
2																					
3														42,02	13	56,52	10	43			
4	28,19	21	51,22	20	49		29,28	22	44,00	28	56		29,81	24	50,00	24	50				
5	21,13	17	65,38	9	35		21,48	20	64,52	11	35		20,30	81	88,04	11	12				

	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen)	26,39 €	32,95 €	0,00 €

## ANTEIL DER GESCHLECHTER IN DEN FÜHRUNGSEBENEN

Führungsebene	Frauen		Männer		Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	2	50	2	50	0	0
2 (Prok/BL)	3	21,43	11	79	0	0
3 (Stab/AL/TL)	21	51,22	20	49	0	0

# PORTFOLIOBESTAND gesamt

31. Dezember 2021

Objekttyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche in Tm²	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete
				in Mio. €	in €/m²/Monat	in %
Mietwohnanlage	53	14.590	925	71,48	6,44	31,3
Wohn- und Geschäftshaus	5	750	69	5,97	7,17	2,6
<b>Wohnen</b>	<b>58</b>	<b>15.340</b>	<b>995</b>	<b>77,45</b>	<b>6,49</b>	<b>34,0</b>
Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	23	5.835	237	34,87	12,27	15,3
Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30	6,22	17,07	2,7
Apartmentanlage Studierende	5	1.178	25	6,32	21,03	2,8
Apartmentanlage institutionalisiertes Wohnen	1	137	3	0,76	19,03	0,3
<b>Apartment</b>	<b>36</b>	<b>8.002</b>	<b>296</b>	<b>48,16</b>	<b>13,58</b>	<b>21,1</b>
Bau- und Gartenmarkt	8	13	82	6,53	6,65	2,9
Einkaufszentrum	6	369	122	14,54	9,90	6,4
Fachmarkt	4	9	55	3,30	5,05	1,4
Fachmarktzentrum	8	102	152	14,35	7,88	6,3
Nahversorgungszentrum						
SB-Warenhaus	5	49	51	6,54	10,61	2,9
Supermarkt/Discounter						
Verbrauchermarkt						
<b>Handel</b>	<b>31</b>	<b>542</b>	<b>462</b>	<b>45,26</b>	<b>8,17</b>	<b>19,8</b>
Ärztehaus	2	36	9	1,06	9,31	0,5
Autohof/Tankstelle	2	2	6	0,23	3,27	0,1
Betreutes Wohnen	1	1	9	0,65	6,05	0,3
Hotel	8	130	75	11,24	12,56	4,9
Kino/Freizeitimmobilie	1	26	12	0,71	4,90	0,3
Klinik	2	2	32	8,55	22,28	3,8
Kombiobjekt Senior:innen	2	217	32	4,49	11,64	2,0
Logistik-/Lagerimmobilie	4	21	126	4,82	3,20	2,1
Produktionsgebäude						
Restaurant/Fast Food	1	1	1	0,11	14,94	0,0
Senior:innenpflegeheim	1	5	5	0,52	8,35	0,2
<b>Spezial</b>	<b>24</b>	<b>441</b>	<b>306</b>	<b>32,39</b>	<b>8,81</b>	<b>14,2</b>
Büro- und Geschäftshaus	7	136	60	11,34	15,76	5,0
Bürogebäude	5	15	50	13,52	22,69	5,9
<b>Büro</b>	<b>12</b>	<b>151</b>	<b>110</b>	<b>24,86</b>	<b>18,90</b>	<b>10,9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>161</b>	<b>24.476</b>	<b>2.168</b>	<b>228,12</b>	<b>8,77</b>	<b>100,0</b>

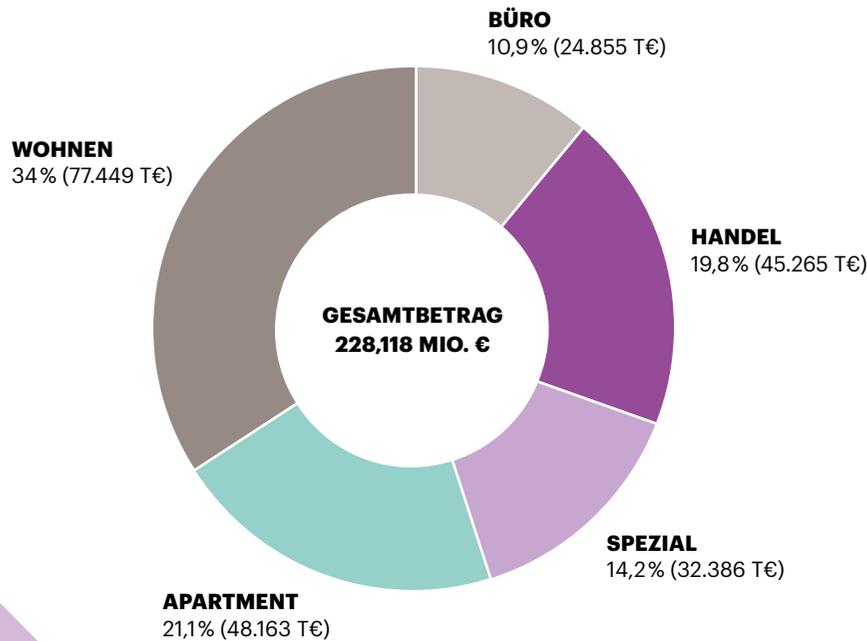
# PORTFOLIOBESTAND Berlin

31. Dezember 2021

Objekttyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche in Tm²	Sollmiete		Anteil an der Gesamtsollmiete
				in Mio. €	in €/m²/Monat	in %
Mietwohnanlage	48	13.738	878	68,08	6,46	45,5
Wohn- und Geschäftshaus	2	571	47	3,98	7,04	2,7
<b>Wohnen</b>	<b>50</b>	<b>14.309</b>	<b>925</b>	<b>72,06</b>	<b>6,49</b>	<b>48,1</b>
Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	23	5.835	237	34,87	12,27	23,3
Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30	6,22	17,07	4,1
Apartmentanlage Studierende	5	1.178	25	6,32	21,03	4,2
Apartmentanlage institutionalisiertes Wohnen	1	137	3	0,76	19,03	0,5
<b>Apartment</b>	<b>36</b>	<b>8.002</b>	<b>296</b>	<b>48,16</b>	<b>13,58</b>	<b>32,2</b>
Büro- und Geschäftshaus	6	133	59	11,21	15,85	7,5
Bürogebäude	2	2	32	11,48	29,64	7,7
<b>Büro</b>	<b>8</b>	<b>135</b>	<b>91</b>	<b>22,69</b>	<b>20,73</b>	<b>15,1</b>
Ärztehaus	1	24	5	0,70	10,67	0,5
Autohof/Tankstelle	1	1	3	0,17	4,53	0,1
Betreutes Wohnen						
Hotel	1	120	4	0,26	5,13	0,2
Kino/Freizeitimmobilie	1	26	12	0,71	4,90	0,5
Klinik						
Kombiobjekt Senior:innen	2	217	32	4,49	11,64	3,0
Logistik-/Lagerimmobilie						
Produktionsgebäude						
Restaurant/Fast Food						
Senior:innenpflegeheim	1	5	5	0,52	8,35	0,3
<b>Spezial</b>	<b>7</b>	<b>393</b>	<b>62</b>	<b>6,86</b>	<b>9,17</b>	<b>4,6</b>
Bau- und Gartenmarkt						
Einkaufszentrum						
Fachmarkt						
Fachmarktzentrum						
Nahversorgungszentrum						
SB-Warenhaus						
Supermarkt/Discounter						
Verbrauchermarkt						
<b>Handel</b>						
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>101</b>	<b>22.839</b>	<b>1.374</b>	<b>149,77</b>	<b>9,08</b>	<b>100,0</b>

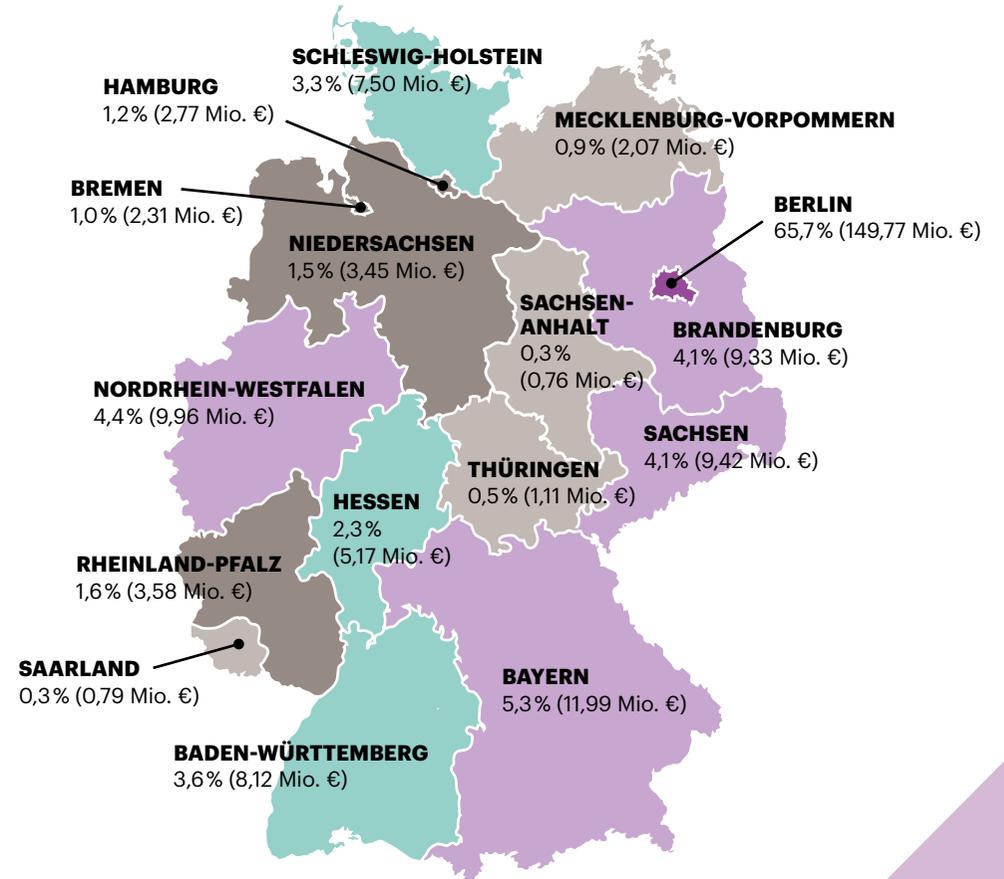
# PORTFOLIOSPLIT NACH SEGMENTEN

Basis Sollmiete in T€/161 EO per 31.12.2021



# SOLLMIETEN

Portfoliosplit Bundesländer Gesamtbestand per 31.12.2021, Basis Sollmiete in Mio. €



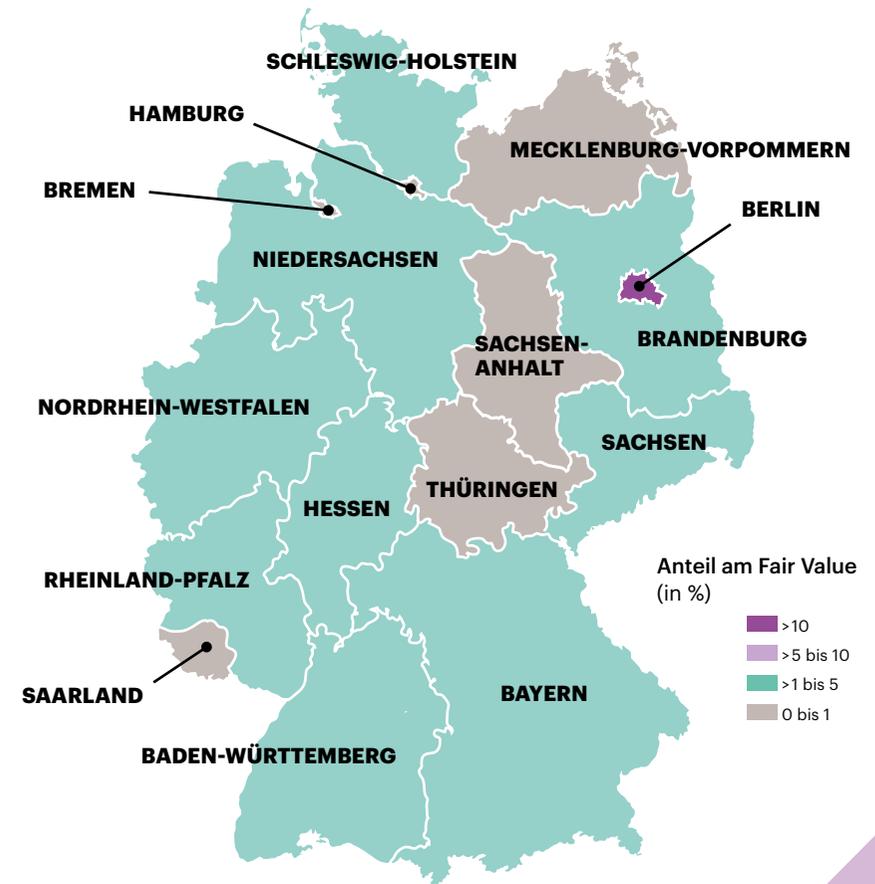
# FAIR VALUES

## Portfolio gesamt per 31.12.2021

Fair Value nach Regionen	Fair Value	Anteil am Portfolio	Anzahl der Objekte
	in Mio. €	in %	
Baden-Württemberg	84	2,2	5
Bayern	136	3,5	8
Berlin	2.925	74,9	101
Brandenburg	122	3,1	10
Bremen	38	1,0	2
Hamburg	40	1,0	2
Hessen	66	1,7	3
Mecklenburg-Vorpommern	23	0,6	2
Niedersachsen	60	1,5	3
Nordrhein-Westfalen	145	3,7	11
Rheinland-Pfalz	44	1,1	4
Saarland	9	0,2	1
Sachsen	100	2,6	4
Sachsen-Anhalt	8	0,2	1
Schleswig-Holstein	93	2,4	3
Thüringen	13	0,3	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.905</b>	<b>100,0</b>	<b>161</b>

## Wertzuwachs im Bestandsportfolio (organisch)

Entwicklung der Fair Values	2021	2020	Veränderung	
	in Mio. €	in Mio. €	absolut (in Mio. €)	relativ (in %)
Apartment	607,5	470,3	137,2	29,2
Büro	416,2	396,6	19,6	4,9
Handel	553,5	494,7	58,9	11,9
Spezial	455,1	415,2	39,9	9,6
Wohnen	1.749,8	1.375,8	374,0	27,2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.782,1</b>	<b>3.152,5</b>	<b>629,5</b>	<b>20,0</b>



# KONTAKT UND IMPRESSUM

---

## KONTAKT

Belinovo 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

Belinovo Immobilien Gesellschaft mbH

### KONZEPTION, TEXT UND DESIGN

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
www.berichtsmanufaktur.de

### PROGRAMMIERUNG

webschuppen GmbH  
www.webschuppen.com

### FOTOGRAFIE

Patrick Desbrosses, Berlin  
www.patrick-desbrosses.com

## 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 offenkundige 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 2022

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

# PRIO: BERLIN

[www.berlinovo.de](http://www.berlinovo.de)