

berlinovo

Da für Berlin

Ein fast normaler Auftrag

**Finanzbericht
2023**

- barrierearm -

berlinovo im Profil

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen, das über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stabile Erträge erwirtschaftet. Als Dienstleister und strategischer Partner für das Land Berlin übernehmen wir soziale Verantwortung für besondere Bereiche der Wohnraumversorgung: Wir bieten Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum – genauso wie Studierenden, Senior:innen, Mitarbeitenden von landesnahen Unternehmen und Zielgruppen, die temporär eine Hauptstadtfunktion wahrnehmen. In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Zum Jahresstichtag bewirtschafteten wir mit mehr als 450 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 180 Einzelobjekte mit einem Bestandswert von knapp 4,7 Mrd. €.

Inhalt

1 Unternehmen

Überblick	4
Grußwort der Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023	7
Organe	10
Corporate Governance	11

2 Konzernlagebericht

A. Grundlagen des Unternehmens	13
B. Wirtschaftsbericht	19
C. Geschäftsverlauf	21
D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	31
E. Prognosebericht	41
F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex	42

3 Konzernabschluss

Konzernbilanz	44
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	46
Konzern-Eigenkapitalpiegel	47
Konzern-Kapitalflussrechnung	49
Konzernanhang zum Geschäftsjahr 2023	50
Anlage I Anlagenspiegel	77
Anlage II Anteilsbesitzliste	78

4 Informationen

Personalangaben	84
Portfolioangaben	85
Kontakt und Impressum	90



Unternehmen

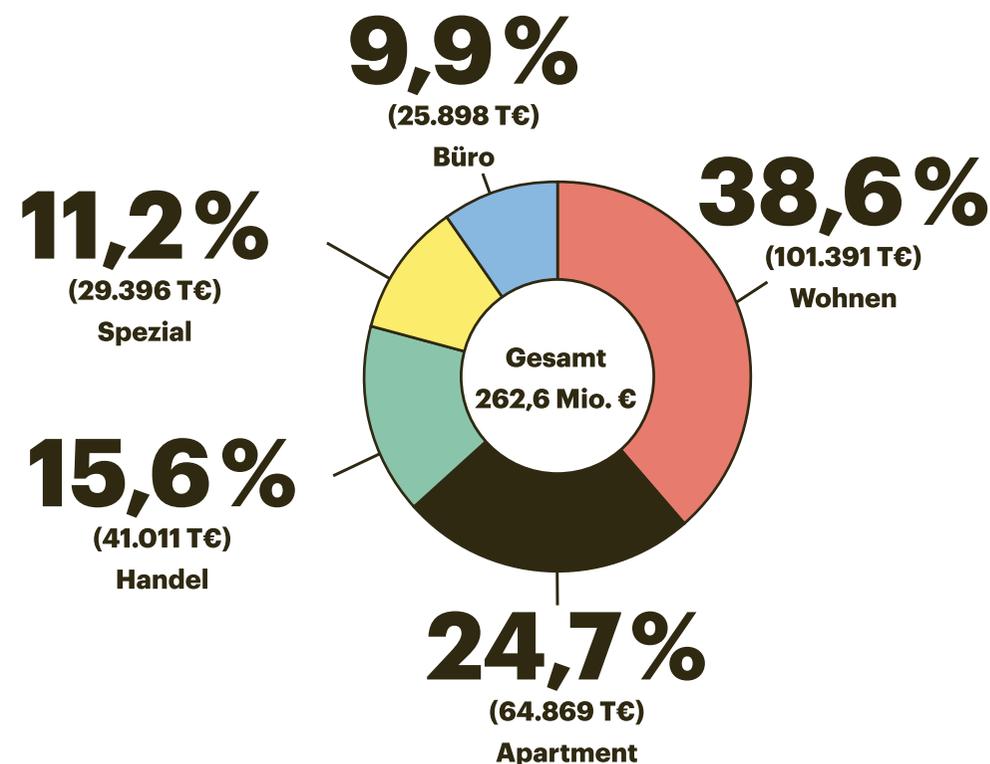
Überblick	4
Grußwort der Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023	7
Organe	10
Corporate Governance	11

Überblick

Konzernportfolio gesamt

		2023	2022	2021
Einzelobjekte	Anzahl	180	176	161
Mieteinheiten	Anzahl	31.276	29.808	24.476
Mietfläche	Mio. m ²	2,42	2,42	2,17
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	262,56	253,2	228,1
Umsatzerlöse im Konzern	Mio. €	313,7	290,1	270,3
Konzernjahresergebnis	Mio. €	-4,2	141,4	51,6
Konzernbilanzsumme	Mio. €	4.608,0	4.204,2	4.283,1
Konzernerneigenkapitalquote	%	47,0	51,6	47,4
Loan to Value (LTV)	%	39,6	30,3	38
Fair Value	Mrd. €	4,634	4,678	3,794

Portfoliosplit nach Segmenten gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO) per 31.12.2023



Basis Sollmiete Mieterliste per 31.12.2023
Hochrechnung auf das Jahr inkl. Invalidensiedlung und Ruschestraße in TC/ 180 EO

Besuchen Sie auch unseren Online-Bericht: www.2023.berlinovo-geschäftsbericht.de



Grußwort

der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

wenn wir das Geschäftsjahr und auch den Auftakt des laufenden Jahres in zwei Worten zusammenfassen müssten, wäre die Antwort: „Es läuft.“ Nach den letzten Jahren könnte man meinen, das sei nichts Besonderes. Und ein Stück weit stimmt das ja auch: Unsere Gesellschaft befindet sich wirtschaftlich und operativ in einer guten Verfassung. Ziele und Kurs sind abgesteckt. Die Projekte entwickeln sich ohne Verzug. Und mit dem Land Berlin haben wir einen starken Gesellschafter im Rücken und im Zweifel auch privilegierte Handlungsoptionen, sollte einmal etwas unrund laufen.

Tatsächlich aber ist dieses jährliche Abliefern nach Plan alles andere als normal. Denn das Aufgabenspektrum auf den Tischen des berlinovo-Teams ist so tief und so breit, dass auch wir in der Geschäftsleitung immer staunen, wie wir das alles mit unseren gerade einmal etwas mehr als 450 Menschen schaffen:

Wir bauen Jahr für Jahr Wohnraum im Ausmaß einer großen Siedlung. Wir kaufen komplexe Wohnungsbestände und integrieren sie. Wir optimieren unser Portfolio und sanieren es mit Ausrichtung auf die gesellschaftlichen Klimaziele. Daneben treiben wir die Quartiersentwicklung voran und rollen das Segment Gewerbe in Berlin weiter

aus. Und nebenbei strukturieren wir auch noch unsere Organisation um, modernisieren unsere Prozesse und bereiten den Umzug an einen neuen Standort vor.

Warum gelingt uns das? Weil wir einen Auftrag haben, mit dem wir uns voll identifizieren: Wir sind da für die Belange der Menschen in Berlin. Nichts motiviert mehr als die Gewissheit, dass man gebraucht wird und dass die Arbeit sinnvoll ist. Es gelingt uns aber auch, weil wir es können und tun: mit einem Team, das so viel Erfahrung und Kompetenz versammelt wie wohl nur wenige andere Unternehmen in unserer Branche.

Näheres zu unseren Jahresschwerpunkten und weitere Ausführungen von uns aus der Geschäftsführung finden Sie wie gewohnt in unserem Online-Bericht auf der Website. Hier, im Finanzbericht, konzentrieren wir uns gern auf die Betrachtung der Geschäftsentwicklung. Diese entwickelte sich im Wesentlichen entsprechend den Erwartungen: 2023 stieg die Zahl der bewirtschafteten Mieteinheiten um rund 1.300 auf insgesamt rund 31.100. Damit erhöhten sich auch die Bewirtschaftungseinnahmen, sodass der Konzernumsatz um 8,1% auf 313,7 Mio. € anstieg. Das Betriebsergebnis sank von 109,9 Mio. € um 65,0 Mio. € auf 44,8 Mio. € und ist damit weiterhin deutlich positiv. Gründe für den Ergebnisrückgang sind gestiegene

Aufwendungen in Verbindung mit der allgemeinen Preis-, Kosten- und Lohnsteigerung sowie die nicht mehr anfallenden Sondereinnahmen aus der Auflösung von Zinssicherungsgeschäften, die das Ergebnis von 2022 deutlich nach oben gehoben hatte.

Unsere Bestandsbereinigung ist inzwischen weit fortgeschritten. Dementsprechend verbuchten wir 2023 auch weniger Verkäufe. Im Geschäftsjahr gingen zwei Objekte mit einem Volumen von 20,8 Mio. € an einen neuen Besitzer. Gleichzeitig investierten wir wieder erheblich in das Neugeschäft und unseren Bestand: Die Sachanlageinvestitionen betragen 193,6 Mio. €.

Für 2023 weist der Konzern einen Jahresfehlbetrag von 4,2 Mio. € aus. Dass wir hier, anders als geplant, unter die Nulllinie rutschten, lag an außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen sowie erhöhten Zinsaufwendungen für aufgenommenes Fremdkapital.

Unsere Bilanz zeichnete sich in den vergangenen Jahren durch eine hohe Stabilität aus. Das hat sich auch 2023 nicht geändert: Die Eigenkapitalquote sank im Stichtagsvergleich zwar leicht, sie lag aber mit 47,0% weiter auf einem hohen Niveau. Der Loan to Value (LTV) – er steht für das Verhältnis des Fremdkapitals zum Verkehrswert – erhöhte sich um etwas mehr als 6 Prozentpunkte auf eine Quote von 39,6%. Auch das ist ein solider Wert.

Der Wert unseres Immobilienportfolios (Fair Value) stieg im Stichtagsvergleich um 4,6% auf knapp 4,7 Mrd. €. Das entspricht unter Berücksichtigung des schwierigen Marktumfelds einem vergleichsweise moderaten Rückgang. Der Wertbeitrag unseres Bestandsportfolios bleibt damit annähernd konstant.

Was erwartet uns 2024? Schon die Auftaktmonate haben gezeigt: Die Rahmenbedingungen bleiben ungemütlich. Aber darauf sind wir **vorbereitet**. Mit den 2023 erfolgreich vorgenommenen Refinanzierungen in Höhe von 400 Mio. € zuzüglich weiterer Reserven können wir unsere Projekte in aller Ruhe fortsetzen. Derzeit befinden sich rund 3.500 Wohneinheiten im Bau. Davon werden wir im laufenden Jahr sechs Vorhaben mit rund 1.350 Mieteinheiten abschließen. Gleichzeitig werden wir mit dem Bau von fünf Projekten mit etwa 750 Einheiten starten.

Bei den Ertragsdaten erwarten wir eine grundsätzliche Fortsetzung der positiven Entwicklung. Mit hohen Sondereffekten, also Ausschlägen noch oben oder unten, rechnen wir bis auf Weiteres nicht mehr.

Wir danken unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für konstruktive Begleitung. Unseren Mitarbeiter:innen danken wir für ihren wieder einmal großen Einsatz für berlinovo.

Es grüßt Sie herzlich



Alf Aleithe
Geschäftsführer



Caroline Oelmann
Geschäftsführerin

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2023

In der Wirtschaft haben sich die Rahmenbedingungen in den vergangenen zwei Jahren grundlegend verändert. Mit der abrupten Zinswende gerieten die Unternehmen spürbar unter Druck. Steigende Zinsen trieben die Preise. Wachsende Kosten drückten die Konjunktur. Die Immobilienbranche litt unter dem veränderten Umfeld besonders stark. Die Bautätigkeit brach ein. Auf den Wohnungsmärkten vergrößerte sich die Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot weiter.

Auch auf dem Berliner Wohnungsmarkt bleibt die Situation angespannt. Um dem entgegenzuwirken, schloss der Berliner Senat 2023 mit der berlinovo eine Kooperationsvereinbarung ab, die die soziale Ausrichtung der berlinovo weiter schärft. Zudem ist berlinovo seit 2022 Mitglied des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Aus dem Verbund heraus sollen bis Ende 2026 mindestens 100.000 Wohnungen bereitgestellt werden, 35.000 davon von den landeseigenen Wohnungsunternehmen.

In einem eher schwierigen Marktumfeld setzte die berlinovo 2023 ihren strategischen Kurs erfolgreich fort.

Ziel ist es, den Wohnungsbestand mittelfristig auf 40.000 Einheiten auszubauen. Auf dem Weg dorthin stellte das Unternehmen im vergangenen Jahr 820 Apartments für 1.165 Studierende, Landesbeschäftigte und temporäre Berlinerinnen und Berliner fertig. Weitere 1.350 Mieteinheiten sollen bis zum Jahresende 2024 folgen. Hinzu kommen 750 Einheiten, die berlinovo im laufenden Geschäftsjahr auf den Weg bringen wird. Dank einer starken Bilanz und einer nachhaltigen Kapitalstrategie ist der Konzern im Hinblick auf die Finanzierung der zukünftigen Projekte gut aufgestellt.

Die operative Integration der von Vonovia und Deutsche Wohnen erworbenen mehr als 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten schreitet planmäßig voran. Hohe Aufmerksamkeit widmete die berlinovo dem Thema Nachhaltigkeit. Mit der Zielvorgabe der Bundesregierung „Klimaneutralität bis 2045“ setzt der Konzern sukzessive Maßnahmen um, die das Unternehmen auf den Klimapfad weiter voranführen. Darüber hinaus nahm die berlinovo verstärkt das Thema Quartiersmanagement in den Blick.

Die Erträge entwickelten sich entsprechend den Erwartungen. Durch die Auflösung von Zinssicherungen weist der Konzern für 2023 ein vergleichsweise hohes Ergebnis aus. Die stabile Ertrags- sowie Vermögens- und Finanzlage sind eine gute Voraussetzung dafür, dass die berlinovo die Umsetzung ihrer Ziele auch

im laufenden und den kommenden Jahren erfolgreich vorantreiben kann.

Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

Gemäß den uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Geschäftsjahr 2023 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung der berlinovo sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Im Zuge dessen 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. Auch außerhalb der Sitzungen verfolgten wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens mit angemessener Aufmerksamkeit.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen unterrichtete die Geschäftsleitung uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form. Ihren Informationspflichten kam die Unternehmensleitung stets und in angemessener Tiefe nach. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen erteilten wir unsere Zustimmung, soweit dies nach Gesetz oder Statuten erforderlich war.

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

- **Barbro Dreher,**
Staatssekretärin Senatsverwaltung für Finanzen von Berlin a. D., Vorsitzende (bis 13.06.2023)
- **Stefan Evers,**
Senator für Finanzen von Berlin, Vorsitzender (ab 14.06.2023)
- **Dr. Uwe R. Lissau,**
Amtsgerichtspräsident a. D., stellv. Vorsitzender
- **Carla Dietrich,**
Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg
- **Christian Gaebler,**
Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (bis 31.05.2023)

- **Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup,** Staatssekretär a. D.
- **Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes,** Leiter der Abteilung Koordinierung Ressorts und Landespolitik, Senatskanzlei des Landes Berlin
- **Alexander Slotty,** Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin (seit 26.06.2023)
- **Sabine Usinger,** Rechtsanwältin und Notarin
- **Agnes Maria Wildner,** Rechtsanwältin

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2023 bestellt:

- **Alf Franz Aleithe**
- **Caroline Oelmann** (ab 15.08.2023)

Arbeitsschwerpunkte

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

Weitere Arbeitsschwerpunkte waren:

- die Entwicklung der Neugeschäftstätigkeit und Begleitung von einzelnen Neubauprojekten
- die Kosten- und Terminentwicklung bei aktuellen Bauprojekten
- die Prüfung baulicher Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand
- die Veräußerung von Objekten im Rahmen der Portfoliobereinigung sowie
- die zukünftige Organisations- und Konzernentwicklung
- Evaluierung der Zinsoptimierung
- IT-Strategie, insbesondere Umstellung auf SAP S/4 HANA.

Zusammenkünfte

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

Die Teilnahme an den stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 82,5%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahmen drei Mitglieder an 75% und ein Mitglied an weniger als 50% der beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gaben aber jeweils ihr Votum durch hinterlegte Stimmbotschaften ab.

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

Aufsichtsratssitzung vom 28.04.2023

(70. ordentliche Sitzung)

- Jahresabschluss der berlinovo zum 31.12.2022
- Entlastung der Geschäftsführung für 2022
- Ankauf von diversen Entwicklungsgrundstücken zum Zwecke der Bebauung
- Zustimmung zum Mietvertragsabschluss neuer Bürostandort
- Zustimmung zur Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie an die Mitarbeiterschaft

Aufsichtsratssitzung vom 04.07.2023

(71. ordentliche Sitzung)

- Bestellung Caroline Oelmann zur kaufmännischen Geschäftsführerin
- Ankauf eines Wohngebäudes in Berlin-Altglienicke
- Information zum Eintritt in den Tarifvertrag – Implementierung Tarifvertrag

Aufsichtsratssitzung vom 27.09.2023

(72. ordentliche Sitzung)

- Kapitaleinlage für Projekt Holzmarktstraße
- Budgetfreigabe für Umzug zum neuen Bürostandort
- Freigabe weiteres Investitionsbudget zwecks Durchführung eines Baupartnering-Modells für das Projekt Südkreuz

Aufsichtsratssitzung vom 19.12.2023

(73. ordentliche Sitzung)

- Neustrukturierung und Verschlankeung des berlinovo-Konzerns
- Zustimmung zur Zahlung einer Inflationsausgleichsprämie an die Mitarbeiterschaft
- Zustimmung zum Eintritt in den Tarifvertrag
- Finanzierung des Ankaufs einer Projektentwicklung von 100 Wohneinheiten im Segment Beschäftigtenwohnen in der Semmelweisstraße 91-99, 12424 Berlin-Altglienicke

Umlaufbeschlüsse im schriftlichen

Verfahren

- Am 17.02.2023: Zustimmung zur Aufnahme von Fremdkapital durch die Emission von Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen
- Am 02.03.2023: Zustimmung zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung gemäß Gesellschaftsvertrag der berlinovo
- Am 09.03.2023: Zustimmung Zielvereinbarung für die Geschäftsführung der berlinovo für das Jahr 2023
- Am 06.04.2023: Verkauf von drei Objekten aus diversen Fonds
- Am 26.05.2023: Zustimmung zum Mietvertragsabschluss neuer Bürostandort
- Am 23.06.2023: Zustimmung zur Operationalisierung BGG
- Am 17.11.2023: Zustimmung zur Bestellung des Jahresabschlussprüfers der berlinovo für das Jahr 2023 ff.

Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 14.12.2023 am 07.02.2024 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2023 beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2023 sowie den entsprechenden Lagebericht

einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

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

Schlusswort

Wir danken der Geschäftsführung für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2023. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement in einem weiteren Jahr der Veränderungen. Der Arbeitnehmervertretung danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

Organe

Aufsichtsrat

Barbro Dreher

Staatssekretärin a. D., Berlin,
Vorsitzende (bis 13. Juni 2023)

Herr Stefan Evers

Senator für Finanzen von Berlin, Berlin,
Vorsitzender (seit 14. Juni 2023)

Dr. Uwe R. Lissau

Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf,
stellvertretender Vorsitzender

Carla Dietrich

Gewerkschaftssekretärin beim ver.di-Landesbezirk
Berlin-Brandenburg

Christian Gaebler

Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen,
Berlin (bis 31. Mai 2023)

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Staatssekretär a. D., Berlin

Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes

Leiter der Abteilung Koordinierung Ressorts und Landespolitik, Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Berlin

Herr Alexander Slotty

Staatssekretär für Bauen und Amtschef, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin (seit 26. Juni 2023)

Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

Agnes Maria Wildner

Rechtsanwältin, Berlin

Geschäftsführung

Alf Aleithe

Seit dem 02.01.2019 ist Alf Aleithe Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, einer Beteiligung des Landes Berlin.

Der Diplom-Kaufmann, der sein Studium 1996 an der Universität Leipzig abgeschlossen hat, 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. Von 2008 bis 2018 verantwortete Alf Aleithe als Prokurist in der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH den Bereich Fondsmanagement. Zusätzlich wurde Alf Aleithe mit Wirkung vom 01.10.2012 zum Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo bestellt.

Caroline Oelmann

Kaufmännische Geschäftsführerin (seit 15.08.2023)

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

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

Corporate Governance

Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

Anlage zum Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde.

Geschäftsführung (BCGK II. 10)

Bei einem Mitglied 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.

(BCGK III. 9)

Zu Jahresbeginn hatte die Aufsichtsratsvorsitzende mehr als 10 Mandate. Das Aufsichtsratsmitglied hatte jedoch durch die verwaltungsinternen Abläufe und die inhaltlich-fachlichen Vorbereitungen vonseiten der Verwaltung die Unterstützung, die es ermöglichte, dass die Mandate, auch zeitlich ausreichend, wahrgenommen werden konnten. Nach Wechsel des Aufsichtsratsvorsitzes wird die Anzahl der Mandate nicht überschritten.

Berlin, 22.03.2024



Stefan Evers
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Alf Aleithe
Geschäftsführung



Caroline Oelmann
Geschäftsführung



Konzern- lagebericht

der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum
31. Dezember 2023

A. Grundlagen des Unternehmens	13
B. Wirtschaftsbericht	19
C. Geschäftsverlauf	21
D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	31
E. Prognosebericht	41
F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex	42

A. Grundlagen des Unternehmens

A.1 Konzernstruktur

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

Für fünf Gesellschaften bestanden im Geschäftsjahr 2023 Ergebnisabführungsverträge:

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

Die berlinovo GmbH als Mutterunternehmen hält – direkt und indirekt – die in der Anlage II zum Konzernanhang aufgeführten Anteile an verbundenen Unternehmen und

Beteiligungen. Der Konsolidierungskreis umfasst inklusive der Muttergesellschaft 60 (Vorjahr: 60) Gesellschaften.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die berlinovo Wahlrechte genutzt und bei 4 (Vorjahr: 7) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 2 (Vorjahr: 2) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegendem Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von T€ 871, Eigenkapital von T€ 271, Umsatzerlöse von T€ 0 und Ergebnisse von T€ 245.

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

Wegen der bereits bei Erwerb bestehenden Weiterveräußerungs- bzw. Liquidationsabsicht wird bei einer (Vorjahr: 4)

Gesellschaft das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB ausgeübt.

Die einzige Beteiligung mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% (Vorjahr 1) wird im Berichtsjahr nicht als assoziiertes Unternehmen klassifiziert; die berlinovo GmbH übt keinen maßgeblichen Einfluss aus.

Daneben sind die in den berlinovo-Konzern einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 5 (Vorjahr: 9) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird.

A.2 Geschäftsmodell

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

Als strategischer Immobilienpartner des Landes Berlin plant, realisiert und bewirtschaftet der berlinovo-Konzern bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum im Berliner Stadtgebiet. Der berlinovo-Konzern fokussiert sich dabei auf verschiedene Zielgruppen, insbesondere Studierende, Beschäftigte in der öffentlichen Verwaltung und in Landesunternehmen, Senior:innen sowie Menschen, die Hilfe und Zuflucht suchen. Neben der Optimierung des

Bestandsportfolios sollen mit zielgerichteten Neubauprojekten und Umwidmungen in den Beständen die vorhandenen und künftigen Versorgungslücken im Berliner Wohnungsbau im Sinne der berlinovo-Zielgruppen geschlossen werden.

Zentrale Aufgabe und Ziel ist es, die Menschen in der Hauptstadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei ist es nicht entscheidend, ob Wohnraum neu gebaut oder erworben wird. Normiert durch den in 2022 auch in § 2 Abs. 5 angepassten Gesellschaftsvertrag und der daraus resultierenden Kooperationsvereinbarung zwischen der berlinovo GmbH und dem Land Berlin (KoopV berlinovo) soll die berlinovo einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot in Berlin an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment leisten. Mit der KoopV berlinovo stellt sich der Konzern den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt.

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

Die berlinovo GmbH profitiert von den Geschäftstätigkeiten der ihr angeschlossenen Unternehmen in Form von Beteiligungserträgen, welche die Tochtergesellschaften

an die berlinovo GmbH abführen. Des Weiteren übernimmt die berlinovo GmbH die Geschäftsbesorgung und Betreuungstätigkeiten, welche den Tochterunternehmen in Rechnung gestellt werden. Zur Sicherstellung der Liquidität der verbundenen Unternehmen vergibt die berlinovo GmbH Darlehen an ihre Tochtergesellschaften, welche verzinst zurückgezahlt werden.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des berlinovo-Konzerns liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Das Gewerbeportfolio umfasst in Berlin und außerhalb der Stadt liegende Büro-, Handels- und Spezialimmobilien. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen sukzessive Verkäufe ausgewählter, nicht in Berlin liegender Immobilien.

Der berlinovo-Konzern wird sein Immobilienengagement weiterhin auf den Großraum Berlin fokussieren. Ein Schwerpunkt zukünftiger Geschäftstätigkeit wird es daher sein, kleine bezahlbare Wohneinheiten sowie altersgerechte Wohnformen durch aktive Neubautätigkeit in das Bestandsportfolio zu integrieren. Umgesetzt werden soll dies durch nutzerorientierte Grundrisse eine optimierte Finanzierung, die modulare Bauweise sowie die Nachverdichtung in den eigenen Wohnungsbeständen. Dabei sollen insb. die Synergien aus der langjährigen

Tätigkeit als Asset- und Propertymanager in Verbindung mit dem bisherigen Erfahrungsschatz als spezialisierter Apartmentdienstleister in Berlin genutzt werden.

Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Zur nachhaltigen Steuerung ist eine Ausrichtung an, auch für perspektivische Finanzierungen relevanten Finanzkennzahlen, sinnvoll. Vor dem Hintergrund von Bonitätseinstufungen durch Kreditinstitute und das Rating durch die Agentur Standard & Poor´s sind insbesondere Kennzahlen zur Eigenkapitalausstattung und operativen

Leistungsfähigkeit von Bedeutung. Zur Gewährleistung dieser Steuerung hat der berlinovo-Konzern die Kennzahlen EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern), EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen), Zinsdeckungsgrad (EBITDA/nominaler Zinsaufwand ohne Effekt aus Neubewertung der Darlehen im Rahmen der Erstkonsolidierung) sowie LTV (Loan-to-Value, Verhältnis der nominalen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes vor Neubewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung zum gutachterlich ermittelten Fair Value des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag 4.699,4 Mio. € (Vorjahr: 4.634,0 Mio. €)) sowie die Eigenkapitalquote als zentrale Steuerungsgrößen definiert.

Kennzahl	2023	2022
EBITDA	135,2 Mio. €	342,4 Mio. €
EBIT	8,2 Mio. €	175,5 Mio. €
EK-Quote	47,0%	51,6%
Zinsdeckungsgrad	4,3	12,5
LTV	39,6%	30,3%

Das EBITDA liegt mit 135,2 Mio. € leicht über dem geplanten EBITDA von 130,1 Mio. €. Das liegt unter anderem an den stärker gestiegenen Umsatzerlösen (17,9 Mio. €) und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen (27,4 Mio. €) als geplant. Gegenläufig wirkten sich gegenüber der Planung die ebenfalls höher ausgefallenen bezogenen Leistungen (7,3 Mio. €) sowie die höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen (29,1 Mio. €) aus.

Die Veränderung zum Vorjahr (-207,2 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus den Sondereffekten des Vorjahres bezüglich der Restrukturierung der Derivate (163,3 Mio. €). In diesem Geschäftsjahr sind netto insgesamt 25,0 Mio. € als Ergebnis aus Derivaten enthalten. Ferner sind geringere Erträge aus dem Verkauf von Immobilien (46,5 Mio. €) enthalten, die als Resultat der fortgeschrittenen Bestandsbereinigung zurückgegangen sind. Darüber hinaus waren die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen rückläufig, die teilweise im Zusammenhang mit den Derivaten (2,5 Mio. €; Vorjahr: 11,3 Mio. €) standen. Gegenüber dem Vorjahr wurden um 10,9 Mio. € geringere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen verzeichnet. Zusätzlich wirkten sich höhere Betriebskosten (13,3 Mio. €) auf das EBITDA aus, die im Vergleich zum Vorjahr auch aufgrund des höheren Bestandes angestiegen sind.

Das EBIT liegt mit 8,2 Mio. € deutlich unter den geplanten 62,4 Mio. €. Der wesentliche Treiber sind die Abschreibungen (127,1 Mio. €), die um 59,4 Mio. € deutlich über den geplanten 67,7 Mio. € liegen.

Das EBIT hat sich zum Vorjahr um 167,3 Mio. € verringert. Neben den Effekten aus dem geringeren EBITDA wirken sich gegenläufig die Sondereffekte aus

der vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von (0,2 Mio. €; Vorjahr: 53,9 Mio. €) aus. In diesem Geschäftsjahr sind außerplanmäßige Abschreibungen auf Immobilien in Höhe von 58,6 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr von 45,8 Mio. € vorgenommen worden.

Der Konzernjahresfehlbetrag in Höhe von -4,2 Mio. € (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss 141,4 Mio. €) ist im Vergleich zum Vorjahr ferner durch höhere Zinsaufwendungen (32,2 Mio. €; Vorjahr: 9,8 Mio. €), aber auch höhere Zinserträge (13,4 Mio. €; Vorjahr: 1,1 Mio. €) sowie um 31,6 Mio. € geringere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beeinflusst. Geplant war ein Konzernjahresüberschuss von rd. 45 Mio. €.

Die Eigenkapitalquote hat sich von 51,6% auf 47,0% verringert. Es wurde eine Eigenkapitalquote von leicht unter 50% erwartet.

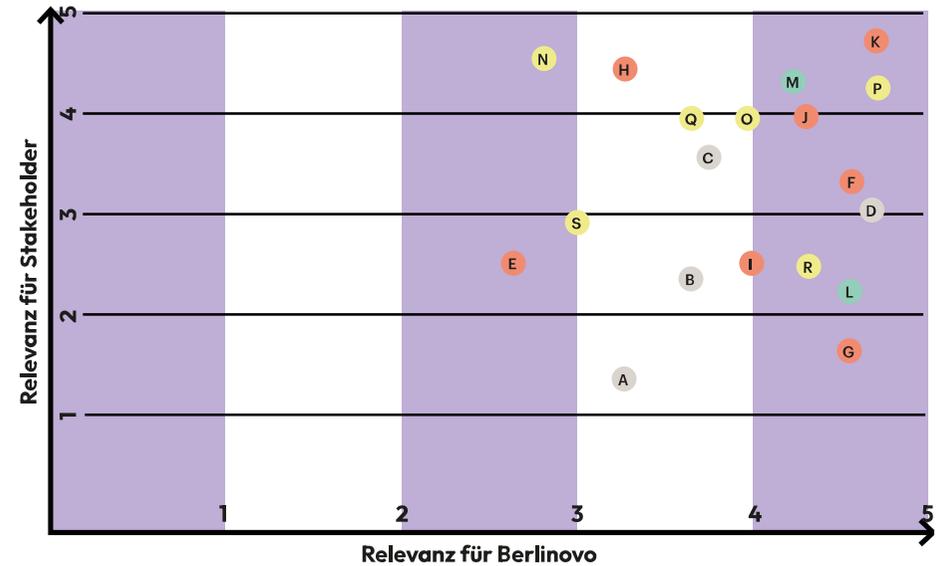
Ziele und Strategien

Als strategische Partnerin für das Land Berlin nimmt die berlinovo GmbH mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortliche Rolle am Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung des Bestandsportfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft dabei besonders im Neugeschäft im Rahmen der Daseinsvorsorge. Mittelfristig will der berlinovo-Konzern 40.000 Wohneinheiten in Berlin aufbauen. Mit der Neuausrichtung hin zu einer aktiven, bestandshaltenden und projektentwickelnden Unternehmensgruppe entwickelt die berlinovo GmbH mit ihren Tochtergesellschaften Immobilienprodukte, mit denen sie den dynamischen Entwicklungen der Stadt und dem Bedarf an bezahlbaren Wohnlösungen begegnet.

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

Die Immobilienbranche wird in der Zukunft eine entscheidende Rolle für die Transformation hin zur Klimaneutralität einnehmen. Laut eines aktuellen PwC-Berichts betonen 93% der Branchenführer die Wichtigkeit, in der Zukunft ein umwelt- und sozialverantwortliches Unternehmen zu führen¹. Auch die berlinovo GmbH strebt mit ihren Tochtergesellschaften an, die Klimabilanz des

¹ Emerging Trends in Real Estate®, Climate Change, Europe 2023, PwC & Urban Land Institute



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

Immobilienportfolios nachhaltig zu verbessern. Energieeffizientes Bauen, die Verwendung nachhaltiger Baustoffe wie auch die Möglichkeit, die zur Verfügung stehende Dachfläche mit Solarmodulen auszustatten, sollen dabei eine zentrale Rolle einnehmen.

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

Der berlinovo-Konzern hat mit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht 2019 begonnen, ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufzusetzen und dies mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 fortgeführt. Aufbauend auf der Wesentlichkeitsanalyse wurden Handlungsfelder definiert, die den Rahmen für die weitere Entwicklung geben, und in einem Nachhaltigkeits-Cockpit zusammengefasst. In den einzelnen Handlungsfeldern wurden erste strategische Maßnahmen entwickelt, die einen Handlungs- und Zielkorridor vorgeben. In einem regelmäßigen (zweijährigen) Berichtszyklus wird die berlinovo über den erreichten Status quo, Ziele, aber auch Herausforderungen bei der Umsetzung ihres Nachhaltigkeitsmanagements berichten. Ein Nachhaltigkeitsmonitoring

² www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutzpolitik-in-berlin/ziele-und-grundlagen/

Das berlinovo-Cockpit

Weitsichtig bauen

- Bestandserhaltung & -pflege sowie Neubau
- Nachhaltiges Bauen (insbesondere CO₂-Einsparung)
- Produkt- & Prozessinnovation
- Partizipative Projektentwicklung
- Kundenorientierung

Umsichtig betreiben

- Verhinderung von CO₂-Emissionen
- Energieverbrauch & -effizienz
- Erzeugung und Bezug erneuerbarer Energien
- Umweltmanagement
- Betrieblicher Umweltschutz

Soziales stärken

- Stadt- und Quartiersentwicklung
- Soziales Wohnraummanagement (insbesondere faire Mieten)
- Partizipation Dialoge
- Gemeinwohl

Gemeinschaftlich arbeiten

- Mitarbeiter:innen (Work-Life-Balance & Flexibilisierung, Mitbestimmung & Aus- und Weiterbildung)
- Gewinnung von Nachwuchskräften
- Mitarbeiterzufriedenheit
- Chancengleichheit

Verantwortlich handeln

- Produkt- und Prozessinnovationen
- Effizienz
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Lieferkette, Geschäftspartneranalyse
- Stakeholdermanagement
- Digitalisierung & Datenschutz
- Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten
- Compliance & Antikorruption
- Risikomanagement
- Transparenz & Offenlegung

befindet sich derzeit im Aufbau. Darauf aufbauend werden pro Handlungsfeld in einem fortlaufenden Prozess Ziele definiert sowie Maßnahmen entwickelt und umgesetzt. Zur Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie, die sich an den Internationalen Zielen für Nachhaltige Entwicklung orientieren, finden aktuell bereichsübergreifende Workshops statt.

Mitarbeitende

Zum 31. Dezember 2023 beschäftigt der berlinovo-Konzern 456 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit (Vorjahr: 411).

Seit ihrem Bestehen strebt der berlinovo-Konzern als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Die Geschäftsführung des berlinovo-Konzerns wird seit August 2023 wieder paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Zwei weibliche und drei männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene (Bereichsleitung), was einer Frauenquote von 40% entspricht. Zum 31.12.2023 setzt sich der Aufsichtsrat aus drei weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern zusammen.

Vom 01.01.2023 bis 14.08.2023 wurde der berlinovo-Konzern von Herrn Aleithe als alleinigen Geschäftsführer vertreten. Zum 15.08.2023 wurde Frau Caroline Oelmann als kaufmännische und damit zweite Geschäftsführung der berlinovo GmbH bestellt.

Die berlinovo GmbH verfügt über einen Frauenförderplan, um die Gleichstellung in der Zukunft noch weiter umzusetzen, die Mitarbeiterinnen in ihrer beruflichen Entwicklung stärker zu fördern und zu ermutigen sowie

einen besonderen Schwerpunkt auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu legen. Der Frauenförderplan legt die Zielvorgaben für die nächsten Jahre fest und beschreibt die geplanten Maßnahmen.

Auch in der Ausbildung ist die berlinovo GmbH aktiv. Zum 31. Dezember 2023 stellt sie 13 (Vorjahr: 9) Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen und Bachelor of Arts Kommunikation und PR zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die berlinovo GmbH im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Auch im Jahr 2023 wurde in Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme investiert, um alle Mitarbeitenden in ihren Aufgaben zu stärken und zu fördern. Im Jahr 2023 haben in der berlinovo GmbH mehr als 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 300 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt wurden rund 500 T€ für die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

B. Wirtschaftsbericht

B.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Erholung der deutschen Wirtschaft nach den Corona-Jahren setzte sich 2023 nicht weiter fort. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (kurz: BIP) sank 2023 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,3%. Verantwortlich dafür waren vor allem die geopolitischen Krisen in der Ukraine und im Nahen Osten, Energiekrise und Inflation, ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen sowie eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland³.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erreicht in der Regel zwar nur moderate Wertschöpfungszuwächse, ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen, wodurch sie eine stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft einnimmt. 2023 konnte sie insgesamt 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugen (+1,0%). Im Baugewerbe erreichte die Bruttowertschöpfung ein kleines Plus von 0,2%. Hier beeinflussten die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen, Engpässe beim Personal sowie die weiterhin hohen Baukosten die Entwicklung. Im Jahresmittel sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden 2023 um 8,5% gestiegen, im Vergleich zu 16,4% im Jahr zuvor. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde Preisaufrtrieb bei den Baupreisen wieder der allgemeinen Inflation angenähert, bleibt aber

weiterhin auf hohem Niveau. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls um 6,6% zu.⁴

Trotz dieses schwierigen Umfelds zeigte sich der Arbeitsmarkt anhaltend robust. Die Wirtschaftsleistung wurde 2023 von durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 0,7%. Damit wurde der Höchststand aus dem vergangenen Jahr (45,6 Mio.) nochmals überschritten. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels.³

³ Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_019_811.html, Stand 15.01.2024

⁴ Vgl. GDW Information 168: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Stand 05.02.2024

B.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat 2023 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 31,7 Mrd. € abgeschlossen – das schlechteste Investmentjahr seit 2011. Gegenüber 2022 sank das Transaktionsvolumen um 52%. Portfolio- und Einzeltransaktionen sind vom Rückgang gleichermaßen betroffen. Im Städtevergleich ist Berlin weiterhin der mit Abstand beliebteste deutsche Investitionsstandort. Mit einem Transaktionsvolumen von rd. 4,8 Mrd. € musste aber auch Berlin dem schwierigen Umfeld 2023 Tribut zollen (Vorjahr 11 Mrd. €).⁵

Deutschlandweit wurden in 2023 rd. 9 Mrd. € in die Assetklasse Living investiert. Dies entspricht einem Anteil von knapp 29%. Im Vergleich der Assetklassen setzt sich das Wohnsegment in 2023 damit an die Spitze.⁵

Der Investmentmarkt für studentisches Wohnen verzeichnete in 2023 ein Transaktionsvolumen von 260 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Rückgang um 28%. Wie in allen Immobilienassetklassen beeinflussten die makroökonomischen Herausforderungen das Transaktionsgeschehen. Zusätzlich dämpfte der große Angebotsmangel die Dynamik.⁶

⁵ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, Stand 24.01.2024

⁶ Vgl. JLL, Bewertungsbericht - Fair Value Bewertung 2023

Die Inflation und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der sich aufgrund der stark rückläufigen Zahlen im Wohnungsbau in den kommenden Jahren noch verschärfen wird, sorgen jedoch dafür, dass die Nachfrage nach Mikrowohnen bei Nutzern stetig steigt. Zunehmend kommen daher auch Objekte auf den Markt, die nicht nur Studierende, sondern eine breitere Zielgruppe, wie Young Professionals, Wochenpendler, Projektmitarbeiter und andere frisch Zugezogene ansprechen.⁷

Die Situation in der Wohnungswirtschaft Berlin

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2023 angespannt, nicht nur aufgrund der anhaltenden Zuwanderung. Das vom Senat gesetzte Ziel, jährlich durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, wurde erneut nicht erreicht. Auch die Zahl der Baugenehmigungen ist zum wiederholten Male gesunken.⁸ Hinzu kommen Fachkräftemangel, mangelnde Leistungsfähigkeit der Berliner Verwaltung, fehlende Baugrundstücke, hohe Baupreise sowie gestiegene Kreditzinsen und fehlende Förderung. Die Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg geht anhand der zuletzt vorliegenden Zahlen aus November 2023 für das Berichtsjahr real von einem Auftragsverlust von über 40 % im Wohnungsbau im Vergleich zu 2022 aus. Der Auftragsrückgang, der bereits im vergangenen Jahr begonnen hat, verschärft sich damit weiter. Die Unternehmen arbeiten aktuell eher die restlichen Aufträge aus besseren Zeiten ab⁹. Das Angebot an Mietwohnungen bleibt damit weiter hinter der wachsenden Nachfrage zurück. Das drängendste Problem für den Neubau von Mietwohnungen bleiben die steigenden Bau- und Energiekosten sowie das hohe Zinsniveau, die spürbar das Investitionsklima drücken.

Die Nettokaltmieten Wohnen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 2,1% und stiegen damit in sehr viel geringerem Umfang als die allgemeine Inflation (+5,9%)¹⁰. Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin hat der Senat auf die wachsenden finanziellen Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch die massiv steigenden Energiekosten reagiert und Maßnahmen zum Mieterschutz ergriffen. Unter anderem wurde am 06.12.2022 vom Berliner Senat ein Mietstopp verabschiedet, wonach die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die berlinovo bis zum 31.12.2023 keine Mieterhöhungen durchführen dürfen. Darüber hinaus hat der Berliner Senat 2023 eine Kooperationsvereinbarung mit der berlinovo geschlossen, die mit der Begrenzung der Mieten die soziale Ausrichtung der berlinovo weiter schärft. Außerdem ist berlinovo seit 2022 Mitglied des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Die Unterzeichnenden streben an, bis Ende 2026 mind. 100.000 Wohnungen fertigzustellen. Davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35.000 Wohnungen bereitstellen. Zudem soll die Mietentwicklung unter den gesetzlichen Möglichkeiten bleiben.

⁷ Vgl. CBRE, <https://news.cbre.de/angebotsmangel-und-zinswende-sorgen-fuer-geringere-dynamik-am-investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments/>, Stand: 07.08.2023

⁸ Vgl. Statistik Berlin-Brandenburg, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/f-ii-1-m>, Stand Februar 2024

⁹ Vgl. FG Bau Berlin und Brandenburg e.V., <https://fg-bau.de/2024/01/24/baugewerbe-weiter-auf-talfahrt/>, Stand 22.01.2024

¹⁰ Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html, Stand 16.01.2024

C. Geschäftsverlauf

C.1 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Zum 31. Dezember 2023 umfasst das Immobilienportfolio des berlinovo-Konzerns 180 Objekte (Vorjahr: 176 Objekte) mit rd. 31.100 Mieteinheiten (Vorjahr: 29.800 Mieteinheiten) und einer Mietfläche von rd. 2,4 Mio. m² (Vorjahr: 2,4 Mio. m²) sowie einer Sollmiete von rd. 261 Mio. € pro Jahr (Vorjahr: 250 Mio. € pro Jahr). Das Portfolio setzt sich aus rd. 19.400 Wohn- und rd. 2.000 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rd. 9.900 Wohnplätzen in möblierten Apartments zusammen (Vorjahr: 19.400 Wohn- und rd. 1.600 Gewerbeeinheiten sowie rd. 8.800 Wohnplätze in möblierten Apartments).

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der beizulegende Wert des Portfolios gemäß der Bewertung durch einen externen Immobiliensachverständigen zum 31. Dezember 2023 flächenbereinigt um 4,6% auf insg. 4.449 Mio. € verringert. Unter Berücksichtigung des schwierigen Marktumfeldes stellt dies einen vergleichsweise moderaten Rückgang dar. Der Wertbeitrag des Bestandsportfolios bleibt damit annähernd stabil.

Vom oben genannten Gesamtportfolio entfallen auf das Neugeschäft (ohne Ankäufe von Bestandsimmobilien) 16 Objekte mit rd. 3.900 Mieteinheiten. Diese Immobilien

erwirtschafteten 2023 auf rd. 97 Tm² Fläche eine Sollmiete von ca. 15,4 Mio. €. Unterjährige Zugänge durch Vermietungsbeginn sind hierbei anteilig berücksichtigt. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende, ergänzt durch institutionalisiertes Wohnen und Beschäftigtenwohnen. Das Teilportfolio wurde zum 31. Dezember 2023 durch einen externen Immobiliensachverständigen mit einem beizulegenden Wert von rd. 444,9 Mio. € bewertet.

C.2 Neubautätigkeit, Ankauf und Veräußerungen von Objekten

In den kommenden Jahren baut der berlinovo-Konzern seinen Bestand weiter aus. Dazu investiert die berlinovo über ihre Tochterunternehmen in Berliner Immobilienprojekte und beteiligt sich maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Insofern war die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauprogramme und Ankauf auch im Jahr 2023 ein wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit des berlinovo-Konzerns.

In 2023 konnten folgende Neubauprojekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden:

Projekt	Assetklasse	Anzahl Plätze	Anzahl Einheiten
Marchwitzstraße 33	Institutionalisiertes Wohnen	175	87
Bergaustraße 60/ Eichbuschallee 44	Studierendenwohnen	150	150
Siemensstraße 6	Studierendenwohnen	161	83
Walter-Friedländer-Straße, 2. Bauabschnitt (Bürogebäude)	Gewerbe	3	3
Storkower Str. 114 a	Beschäftigtenwohnen	82	76
Am Tierpark 44	Studierendenwohnen	202	159
Rhinstr. 59, 59A, 79, 79A 1. Bauabschnitt	Studierendenwohnen	392	262

Daneben wurde das Bestandsportfolio durch den Verkauf ausgewählter, außerhalb von Berlin gelegener Gewerbeimmobilien optimiert. In 2023 wurden zwei Objekte mit einem Volumen von 20,8 Mio. € beurkundet, bei denen auch der Nutzen-Lasten-Wechsel noch im Berichtsjahr erfolgte. Nutzen-Lasten-Wechsel aus Beurkundungen aus den Vorjahren haben in 2023 nicht stattgefunden.

C.3 Vermietung

Wohnimmobilien

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsquote 2023 bei 1,85% und

somit nahezu unverändert auf dem Stand des Vorjahres (1,59%). Der Leerstand bewegt sich damit auf einem sehr geringen Niveau und spiegelt die angespannte Situation am Wohnungsmarkt wider. Auch in den Berliner Wohnimmobilien ist die Leerstandsmietenquote 2023 mit 1,83% (Vorjahr: 1,57%) auf dem bereits geringen Niveau der vergangenen Jahre geblieben. Die Sollmiete aus Wohnungen wird mit 103,3 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 102,8 Mio. €). Zum 31. Dezember 2023 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand bei 6,50 € (Vorjahr: 6,45 €) je Quadratmeter und Monat.

Im Apartmentbereich ist die Leerstandsmietenquote segmenttypisch höher als im Bereich Wohnen, konnte aber trotz investitionsbedingtem Leerstand im Vergleich zum Vorjahr verringert werden. Hierin inkludiert sind auch die Apartments, die im Geschäftsjahr fertiggestellt und in die Bewirtschaftung gewechselt sind und einer dementsprechenden Anmietphase unterliegen. Weiterhin zeigt sich eine anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner, Berliner auf Zeit, Geschäftsleute, Studierende und Auszubildende. Mit dem Ende der Coroneinschränkungen sind wieder steigende Zuzugszahlen insbesondere der Zielgruppen, die nur für eine zeitlich befristete Dauer Wohnraum nachfragen, zu beobachten. Um insbesondere Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können, wird an der kontinuierlichen Umsetzung der Apartmentstrategie gearbeitet und das Segment Beschäftigtenwohnen in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Erfolgreiche Kooperationen z.B. mit Vivantes und Charité, welche die Versorgung von Pflegekräften mit möbliertem Wohnraum sicherstellen, wurden im Jahr 2023 fortgeführt. Für eine zügige, zielgerichtete Vermietung der neuen Studierendenapartments wurde die Zusammenarbeit mit dem Studierendenwerk vertieft und Kooperationen mit der HTW (Hochschule für

Wirtschaft und Technik) und HWR (Hochschule für Wirtschaft und Recht) aufgebaut. Die Sollmiete aus dem Apartmentbereich wird mit 59,9 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 53,0 Mio. €). Zum 31. Dezember 2023 lag die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei 15,80 € (Vorjahr: 13,97 €) je Quadratmeter und Monat.

Die Mietentwicklung im Bereich Wohnen und Apartment steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Kooperationsvereinbarung berlinovo, mit der die berlinovo ihre Mitverantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin unterstreicht. Mieterhöhungen im Bestand wurden für 2023 nicht durchgeführt. Der Berliner Senat hatte am 06.12.2022 einen sog. „Mietenstopp“ zum Schutz der Mieterinnen und Mieter vor finanziellen Belastungen durch massiv gestiegene Energiekosten beschlossen. In Umsetzung dieses Senatsbeschlusses hat das Land Berlin die berlinovo per Gesellschafterbeschluss angewiesen, in den Berliner Wohnimmobilien mit Wirkung ab 01.11.2022 bis einschließlich 31.12.2023 keine Mieterhöhungen auszusprechen bzw. bereits erfolgte Mieterhöhungen zurückzunehmen.

In der Kooperationsvereinbarung werden mit Wirksamkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 Regelungen zu leistbaren

Mieten, Wohnungsneubau und sozialer Wohnraumversorgung getroffen. Dies umfasst u.a. Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Neubauprojekten sowie Mieterhöhungsbegrenzungen im Bestand und Begünstigung von Förderberechtigten bei Neuvermietung.

Gewerbeimmobilien

Im Gewerbebestand konnten 169 (Vorjahr: 161) Verträge über rund 101 Tm² (Vorjahr: 114,2 Tm²) Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 12,3 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €) vermietet werden, wobei hiervon rund 67% (Vorjahr: 65%) auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 600 m² (Vorjahr: 710 m²) zu einer Miete von 10,12 €/m² (Vorjahr: 8,88 €/m²) vermietet.

Die Vermietungsstände der Gewerbeimmobilien liegen bundesweit seit vielen Jahren konstant auf einem sehr hohen Niveau. Der Berliner Gewerbebestand weist weiterhin nahezu Vollvermietung auf.

C.4 Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

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

Brandschutzmaßnahmen und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm lagen im Jahr 2023 bei 28,77 €/m² (Vorjahr: 26,59 €/m²).

Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 lag der Fokus auf einer detaillierten Analyse des Bestandsportfolios hinsichtlich des aktuellen energetischen Ist-Zustandes, auf dessen Grundlage sukzessive eine multidimensionale und ganzheitliche Investitionsstrategie für energetische Maßnahmen im Gebäudebestand des berlinovo-Konzerns abgeleitet werden.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2023 zahlreiche Projekte umgesetzt und eingeleitet. Zu den wesentlichsten Projekten gehörte u. a. die turnusmäßige Ausschreibung des Hausstroms für die Lieferjahre 2024 – 2026 sowie der Abschluss eines neuen Rahmenvertrages für alle Berliner als auch bundesweiten Abnahmestellen. Angeboten werden CO₂-neutrale ÖKO-Stromprodukte, wodurch die berlinovo den eigenen Anforderungen nach einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Immobilienbestandes nachkommt. Um eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilien auch aus Mietersicht zu gewährleisten, hat die berlinovo zudem den Einstieg in den dies regelnden Grünen Mietvertrag vollzogen – zunächst in der Gewerbevermietung, die Wohnungsvermietung wird folgen.

Eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung wird auch in den Neubauprojekten angestrebt. In dem 2022 umgesetzten Projekt in der Selma-Lagerlöf-Str. wurde eine große Grauwasserrecyclinganlage in Berlin realisiert. Dies galt als Pilotprojekt. Die Grauwasserrecyclingmöglichkeit wird für weitere Neubauprojekte geprüft und weiterentwickelt.

Zur Absicherung eines Kostenrisikos aus (steigenden) Betriebskosten (insb. Strom, Gas, Öl, Fernwärme) wurden in der Assetklasse Studierendenwohnen bereits in 2022 die bisherigen Bruttowarmmietverträge auf Staffelmietverträge umgestellt. Die Staffelhöhen werden fortlaufend hinsichtlich der Betriebskostenentwicklung überprüft und angepasst. Gleichzeitig werden auch hier regelmäßig Maßnahmen zur Verbrauchsoptimierung durchgeführt, die die Wohnbudgets der Studierenden entlasten sollen.

C.5 Ertragslage

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

berlinovo-Konzern	2023		2022		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Ertragslage						
Umsatzerlöse	313.660	97,0	290.140	94,2	23.520	8,1
Bestandsveränderung	6.665	2,1	10.112	3,3	-3.446	-34,1
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.001	0,9	7.654	2,5	-4.652	-60,8
Gesamtleistung	323.327	100,0	307.905	100,0	15.422	5,0
Übrige sonstige betriebliche Erträge ¹	39.905	12,3	117.653	38,2	-77.748	-66,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	170.339	52,7	164.233	53,3	6.106	3,7
Rohergebnis	192.893	59,7	261.325	84,9	-68.432	-26,2
Personalaufwand	34.156	10,6	32.462	10,5	1.694	5,2
Abschreibungen	70.836	21,9	74.678	24,3	-3.842	-5,1
Übrigen sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	43.023	13,3	44.137	14,3	-1.114	-2,5
Steuern (ohne Ertragsteuern)	59	0,0	194	0,1	-135	-69,7
Betriebsergebnis	44.819	13,9	109.854	35,7	-65.036	-59,2
Neutrales Ergebnis	-33.823		66.854		-100.677	n.a.
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-21.640		-10.179		-11.461	n.a.
Ergebnis vor Ertragsteuern	-10.644		166.529		-177.174	n.a.
Ertragsteuern	6.444		-25.163		31.607	n.a.
Konzernergebnis	-4.200		141.367		-145.567	n.a.

Auf die prozentuale Angabe der Veränderungen größer 100% wurde verzichtet.
¹ ohne neutrales Ergebnis

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

berlinovo-Konzern	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung/ Vermietung	307.135	284.590	22.545
Betreuungstätigkeit	2.249	2.235	14
Andere Lieferungen und Leistungen	4.116	3.081	1.035
Übrige	160	234	-73
	313.660	290.140	23.520

Die Umsatzerlöse sind in 2023 um 23,5 Mio. € auf 313,7 Mio. € gestiegen. Das ist hauptsächlich auf gestiegene Mieterlöse von 8,0 Mio. € und gestiegene Erlöse aus Mietnebenkosten von 14,3 Mio. € zurückzuführen, welche aufgrund des weiter gewachsenen Immobilienbestandes erwirtschaftet wurden.

Die Gesamtleistung des berlinovo-Konzerns hat sich um 15,4 Mio. € von 307,9 Mio. € auf 323,3 Mio. € gesteigert. Den gestiegenen Umsatzerlösen stehen um 3,4 Mio. € niedrigere Bestandsveränderungen gegenüber. Ferner waren im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 Mio. € weniger aktivierte Eigenleistungen zu verzeichnen, die als Vergütung für einzelne Projektphasen in der Projektentwicklung anfallen, aber noch nicht abgerechnet wurden.

Das Rohergebnis ist im Gegensatz zur Gesamtleistung von 261,3 Mio. € auf 192,9 Mio. € um 56,2 Mio. € gesunken. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die gesunkenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrales Ergebnis) (-77,7 Mio. €) und die gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+6,1 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrales Ergebnis) sind in 2023 von 117,7 Mio. € auf 39,9 Mio. € gesunken. Das erklärt sich hauptsächlich durch geringere Verkäufe im Rahmen der Bestandsbereinigung und damit geringere Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen (-36,7 Mio. €), den damit im Zusammenhang stehenden geringeren Auflösungen aus der Bilanzierung der passiven Unterschiedsbeträge (-9,8 Mio. €), geringere Auflösungen von Rückstellungen (-22,1 Mio. €), geringere Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen (-10,9 Mio. €) sowie geringere Ausschüttungen von Beteiligungen des Umlaufvermögens (-7,6 Mio. €).

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen erhöhten sich von 164,2 Mio. € auf 170,3 Mio. € um 6,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen Betriebskosten von 12,3 Mio. €. Einerseits ist das auf die allgemein gestiegenen Kosten zurückzuführen, andererseits auf den weiter gestiegenen Immobilienbestand im Konzern. Gegenläufig wirken sich die Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen aus, die nicht im gleichen Umfang wie im Vorjahr durchgeführt wurden. Aus diesem Grund haben sich die Aufwendungen von 64,6 Mio. € auf 57,4 Mio. € um 7,2 Mio. € verringert.

Das Betriebsergebnis ist von 109,9 Mio. € auf 44,8 Mio. € um 65,0 Mio. € gesunken, ist aber weiterhin deutlich positiv. Wesentlich für die Veränderungen sind die dargelegten Veränderungen im Rohergebnis von 56,2 Mio. €. Darüber hinaus haben sich die Personalaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. € auf 34,2 Mio. € erhöht. Das begründet sich im Wesentlichen mit dem durch die Vergrößerung des Portfolios bedingten Anstieg der Mitarbeiter auf 456 zum 31.12.2023 (Vorjahr: 411). Die planmäßigen Abschreibungen sind dagegen mit 3,8 Mio. € gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (ohne neutrales Ergebnis) verminderten sich in 2023 um 1,1 Mio. € auf 43,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen enthalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen Rechts- und Beratungskosten 4,9 Mio. € (Vorjahr: 5,6 Mio. €), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen 4,8 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €), IT-Kosten 4,7 Mio. € (Vorjahr: 4,7 Mio. €), Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten 3,7 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €), Raum- und Gebäudekosten 3,3 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €), Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen für Derivate 3,1 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €) sowie übrige periodenfremde Aufwendungen von 1,3 Mio. € (Vorjahr: 5,7 Mio. €).

Das neutrale Ergebnis ist von 66,9 Mio. € um 100,7 Mio. € auf -33,8 Mio. € gesunken. Die darin enthaltenen Aufwendungen und Erträge aus Derivaten haben sich von 163,3 Mio. € auf 25,0 Mio. € verringert, da diese im Vorjahr hauptsächlich durch die Restrukturierung der Derivate entstanden sind. Ferner sind die um 12,8 Mio. € auf 58,6 Mio. € gestiegenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen und die um 3,2 Mio. € geringeren Zuschreibungen auf Anlagen des Sachanlagevermögens für die Veränderung des neutralen Ergebnisses verantwortlich. Außerplanmäßige Abschreibungen auf bilanzierte Geschäfts- und Firmenwerte waren im Gegensatz zum Vorjahr (53,8 Mio. €) in diesem Jahr nur in einem sehr geringen Umfang (0,2 Mio. €) zu verzeichnen.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis hat sich um 11,4 Mio. € verringert und betrug im Geschäftsjahr 2023 -21,6 Mio. € (Vorjahr: -10,2 Mio. €). Es setzt sich aus 32,2 Mio. € Zinsaufwendungen (Vorjahr: 9,8 Mio. €), 13,4 Mio. € Zinserträgen (Vorjahr: 1,1 Mio. €) und 2,9 Mio. € Abschreibungen auf Beteiligungen des Anlage- und des Umlaufvermögens (Vorjahr: 1,4 Mio. €) zusammen. Der Rückgang ist vor allem auf die weitere Ausreichung von Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen und den daraus resultierenden höheren Zinsaufwendungen zurückzuführen. Diese betragen im Geschäftsjahr 20,7 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €).

C.6 Vermögenslage

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag verringerten sich in 2023 auf einen Ertrag von 6,4 Mio. € (Vorjahr: Aufwand 25,2 Mio. €). Der Posten beinhaltet Erträge aus Steuerrückerstattungen für Vorjahre 1,0 Mio. €, Gewerbesteueraufwand 0,7 Mio. €, Auflösung aktiver und passiver latenter Steuern 5,7 Mio. € sowie Auflösungen von Steuerrückstellungen 0,4 Mio. €.

Das negative Jahresergebnis von 4,2 Mio. € ist im Vergleich zum Vorjahr (141,4 Mio. €) um 145,6 Mio. € schlechter ausgefallen und ist insbesondere auf den Rückgang der Sondereffekte aus dem Vorjahr, der Restrukturierung der Derivate (163,3 Mio. €) und gegenläufig der außerplanmäßigen Abschreibung des Geschäfts- und Firmenwertes (53,9 Mio. €) zurückzuführen. Darüber hinaus erfolgten weitere Ausreichungen von Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen für die fortlaufende Refinanzierung, was zu höheren Zinsaufwendungen (20,2 Mio. €) führte. Die im Vergleich zum Vorjahr geringeren Erträge aus dem Verkauf von Immobilien (46,5 Mio. €) trugen ebenfalls zu einem geringeren Ergebnis bei. Darüber hinaus waren auch in diesem Geschäftsjahr aufgrund von Bewertungsvorschriften außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen (58,6 Mio. €; Vorjahr: 45,8 Mio. €) vorzunehmen und belasten das Jahresergebnis zusätzlich.

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

berlinovo-Konzern	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung*	
	T€	%	T€	%	T€	%
Vermögen						
Lang- und mittelfristiges Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	787	0,0	591	0,0	196	33,1
Sachanlagen	3.682.415	79,9	3.634.836	86,5	47.578	1,3
Finanzanlagen	15.955	0,3	12.401	0,3	3.555	28,7
	3.699.157	80,3	3.647.828	86,8	51.329	1,4
Kurzfristiges Vermögen						
Vorräte	72.640	1,6	68.646	1,6	3.995	5,8
Kurzfristige Forderungen	90.305	2,0	65.277	1,6	25.027	38,3
Wertpapiere	5.449	0,1	15.812	0,4	-10.362	-65,5
Flüssige Mittel	725.864	15,8	400.699	9,5	325.166	81,1
Rechnungsabgrenzungsposten	14.571	0,3	5.988	0,1	8.583	n.a.
	908.830	19,7	556.421	13,2	352.408	n.a.
	4.607.986	100,0	4.204.249	100,0	403.737	9,6
Kapital						
Eigenkapital	2.164.067	47,0	2.169.065	51,6	-4.999	-0,2
Lang- und mittelfristiges Kapital						
Passiver Unterschiedsbetrag	350.764	7,6	358.837	8,5	-8.073	-2,2
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	6.547	0,1	7.338	0,2	-791	-10,8
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	1.821.695	39,5	1.332.858	31,7	488.836	36,7
	2.179.006	47,3	1.699.034	40,4	479.972	28,2
Kurzfristiges Kapital						
Kurzfristige Rückstellungen	67.751	1,5	73.114	1,7	-5.364	-7,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	158.087	3,4	215.398	5,1	-57.311	-26,6
Rechnungsabgrenzungsposten	1.545	0,0	4.402	0,1	-2.857	-64,9
Passive latente Steuern	37.531	0,8	43.236	1,0	-5.705	-13,2
	264.914	5,7	336.150	8,0	-71.237	-21,2
	4.607.986	53,0	4.204.249	48,4	403.737	9,6

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

Die Bilanzsumme des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 403,7 Mio. € und damit um 9,6% erhöht.

Die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte stiegen um 51,3 Mio. € auf 3.699,2 Mio. € und enthalten im Wesentlichen die Sachanlagen in Höhe von 3.682,4 Mio. € (Vorjahr: 3.634,8 Mio. €). In den Sachanlagen stiegen die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten auf 2.389,0 Mio. € (Vorjahr: 2.296,5 Mio. €) aufgrund der Fertigstellung von Projekten mit Bewirtschaftungsbeginn. Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten liegen mit 992,3 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahres (1.052,1 Mio. €). Ursächlich für den Rückgang sind zwei Verkäufe mit einem Buchwert von 19,2 Mio. € sowie Abschreibungen. Des Weiteren enthalten die Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von 25,3 Mio. € (Vorjahr: 64,6 Mio. €) aus neu erworbenen Grundstücken, die einer späteren Bebauung zugeführt werden sollen. Die Anlagen im Bau in Höhe von 186,8 Mio. € (Vorjahr: 128,4 Mio. €), die Bauvorbereitungskosten in Höhe von 3,5 Mio. € (Vorjahr: 7,4 Mio. €) und die geleisteten Anzahlungen in Höhe von 69,3 Mio. € (Vorjahr: 76,7 Mio. €), die sich insgesamt um 47,1 Mio. € erhöht haben, spiegeln die Bautätigkeit des Konzerns wider. Die Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag 16,0 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen Anzahlungen auf Anteile in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 11,4 Mio. €) sowie festverzinsliche Anleihen in Höhe von 3,5 Mio. €.

Die kurzfristigen Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich in 2023 um 352,4 Mio. € auf 908,8 Mio. €. Diese Erhöhung beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der liquiden Mittel um 325,2 Mio. € und ergibt sich vor allem aus den erfolgreichen Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen.

Darüber hinaus haben sich die Vorräte zum Bilanzstichtag auf 72,6 Mio. € (Vorjahr: 68,6 Mio. €) erhöht und beinhalten hauptsächlich die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die kurzfristigen Forderungen sind um 25,0 Mio. € auf 90,3 Mio. € angestiegen. Hier sind im Wesentlichen gestiegene Forderungen aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern (9,1 Mio. €) und Steuererstattungsansprüche (Anstieg 7,1 Mio. €) enthalten.

Unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen sind im Wesentlichen festverzinsliche Bundeswertpapiere in Höhe von 5,0 Mio. € ausgewiesen, die in diesem Geschäftsjahr zugegangen sind. Darüber hinaus sind die Anteile an verbundenen Unternehmen mit Liquidationsabsicht 0,4 Mio. € (Vorjahr: 15,8 Mio. €) enthalten. Diese waren infolge von Abschreibungen 2,7 Mio. €, Substanzausschüttungen 6,6 Mio. € und Abgängen aufgrund von Liquidation/Anwachungen 6,0 Mio. € rückläufig.

Die Erhöhung des aktiven Rechnungsabgrenzungspostens um 8,6 Mio. € ist auf abgegrenzte Disagien aus der Emission von Anleihen und Namensschuldverschreibungen (9,1 Mio. €) zurückzuführen.

Das lang- und mittelfristige Kapital hat sich von 3.868,1 Mio. € um 475,0 Mio. € auf 4.343,1 Mio. € erhöht. Es beinhaltet das Eigenkapital (2.164,1 Mio. €), die passiven Unterschiedsbeträge (350,8 Mio. €), Rückstellungen (6,5 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten (1.821,7 Mio. €).

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich um 5,0 Mio. € im Wesentlichen durch das negative Jahresergebnis auf 2.164,1 Mio. € (Vorjahr: 2.169,1 Mio. €) verringert. Im negativen Jahresergebnis von -4,5 Mio. € sind 0,3 Mio. € auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallende Gewinne enthalten. Die Eigenkapitalquote hat sich von 51,6 % auf 47,0 % verringert.

Der passive Unterschiedsbetrag wird ergebniswirksam grundsätzlich planmäßig über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Auflösung in Höhe von 8,1 Mio. € (Vorjahr 17,8 Mio. €).

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen haben sich von 7,3 Mio. € um 0,8 Mio. € auf 6,5 Mio. € vermindert und beinhalten Rückstellungen für Pensionen, Jubiläen und Altersteilzeit.

Der wesentliche Anstieg im lang- und mittelfristigen Kapital ist auf die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Diese sind geprägt durch die weitere Kreditaufnahme durch

Emission von Anleihen um 488,8 Mio. € auf 1.821,7 Mio. € angestiegen, da in diesem Geschäftsjahr Inhaberschuldverschreibungen in Höhe von 109,0 Mio. € neu aufgenommen wurden, weitere Ausreichungen von Schuldscheindarlehen an Kreditinstituten in Höhe von 15,0 Mio. € sowie Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen in Höhe von 291,0 Mio. € erfolgten, deren Gläubiger Versicherungsunternehmen und Versorgungskassen sind. Darüber hinaus erfolgte die Rückführung einer Geldmarktkreditlinie (50,0 Mio. €) sowie die Refinanzierung auslaufender Darlehen.

Das kurzfristige Kapital hat sich im Geschäftsjahr von 336,1 Mio. € um 71,2 Mio. € auf 264,9 Mio. € vermindert. Es beinhaltet kurzfristige Rückstellungen (67,8 Mio. €), kurzfristige Verbindlichkeiten (158,1 Mio. €), passive Rechnungsabgrenzungsposten (1,5 Mio. €) sowie passive latente Steuern (37,5 Mio. €).

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich von 73,1 Mio. € um 5,4 Mio. € auf 67,8 Mio. € verringert. Wesentlich hierfür sind die in diesem Geschäftsjahr nicht angefallenen Steuern, sodass keine Ertragsteuerrückstellungen (Vorjahr: 25,4 Mio. €) anzusetzen waren. Gegenläufig erhöhten sich die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder um 7,7 Mio. € auf 25,8 Mio. € (Vorjahr: 18,1 Mio. €) sowie Rückstellungen für ausstehende Eingangsrechnungen um 13,5 Mio. € auf 21,5 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr um 57,3 Mio. € verringert und beinhalten im Wesentlichen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (22,9 Mio. €), gegenüber

anderen Kreditgebern (13,4 Mio. €), aus der Zinsabgrenzung für Anleihen (3,3 Mio. €), aus erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten (72,2 Mio. €), aus Lieferungen und Leistungen (19,2 Mio. €) sowie gegenüber verbundenen Unternehmen (3,6 Mio. €). Der Rückgang betrifft hauptsächlich die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 48,3 Mio. €.

Die passiven latenten Steuern haben sich um 5,7 Mio. € auf 37,5 Mio. € verringert, die Veränderung wurde erfolgswirksam in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ausgewiesen.

Für bestehende Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen verweisen wir auf den Anhang, Abschnitt 5.11.

C.7 Finanzlage

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

berlinovo-Konzern	2023	2022
	T€	T€
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	58.493	48.708
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-167.573	-616.651
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	434.245	-137.960
Nettozunahme (-abnahme) von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	325.165	-705.903
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	400.699	1.105.090
Konsolidierungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds	0	1.512
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	725.864	400.699

Der Zahlungsmittelzufluss des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 58,5 Mio. € nach 48,7 Mio. € im Vorjahr. Auf den Anstieg gegenüber dem Vorjahr wirken sich vor allem die höheren Zuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft aus. Gegenläufig haben sich vor allem der Personalaufwand, Aufwendungen für bezogene Leistungen, Aufwendungen der operativen betrieblichen Tätigkeit sowie Steuerzahlungen in Höhe von 30,2 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €) ausgewirkt.

Der Zahlungsmittelabfluss des Cashflows aus Investitionstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2023 167,6 Mio. € (Vorjahr: 616,6 Mio. €). Vor allem sind hier die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 193,6 Mio. € (Vorjahr: 616,4 Mio. € im Wesentlichen für den Ankauf von Immobilien) zu nennen. Des Weiteren wurden 3,5 Mio. € für den Erwerb von festverzinslichen Bundesanleihen verwendet. Im Gegenzug realisierte der berlinovo-Konzern Einnahmen aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 21,8 Mio. € (Vorjahr: 118,7 Mio. €). Darüber hinaus wurden Ausschüttungen von im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften in Höhe von 7,3 Mio. € (Vorjahr: 26,5 Mio. €) sowie aus dem Abgang von im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften in Höhe von 5,9 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €) vereinnahmt. Im Vorjahr waren zudem Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis (134,7 Mio. €) enthalten.

Der Zahlungsmittelzufluss des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 434,2 Mio. € (Vorjahr: -138,0 Mio. €). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass weitere Einzahlungen aus der Begebung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von 300,5 Mio. € (Vorjahr: 96,0 Mio. €) sowie der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten in Höhe von 206,2 Mio. € (Vorjahr: 146,7 Mio. €) stattgefunden haben. Darüber hinaus erfolgten Zahlungseingänge für Barausgleiche aus der Auflösung von Zinsswaps in Höhe von netto 32,1 Mio. € (Vorjahr: 163,3 Mio. €). Im Gegenzug erfolgten Auszahlungen für die Tilgung von Krediten (75,8 Mio. €; Vorjahr: 564,8 Mio. €), die im Vorjahr insbesondere durch die Rückführung der Brückenfinanzierung für den Ankauf von Immobilien geprägt war. Weitere Abflüsse betreffen Zinsen (16,8 Mio. €; Vorjahr: 8,7 Mio. €) sowie hinterlegte Barsicherheiten (netto Abfluss 11,9 Mio. €; Vorjahr: netto Zufluss 30,3 Mio. €).

C. 8 Investitionen und Finanzierung

Die strategische Ausrichtung sieht vor, dass die berlinovo GmbH zukünftig die Finanzierung des Konzerns bündelt.

Der berlinovo-Konzern weist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten umfangreichen Sondertilgungen einen niedrigen Verschuldungsstand auf.

Potenziell höhere Finanzierungskosten im Bestand konnten im Rahmen der im Jahr 2019 erfolgten Refinanzierung durch den Abschluss langfristige Zinskonditionen umfassend gesichert werden. Aktuell sind über 95% des Darlehensbestandes mit festen Zinsbindungen versehen, davon ein Großteil mit Laufzeiten deutlich über 10 Jahre.

Dem steigenden Zinsumfeld wirkt die berlinovo GmbH durch eine Derivatestrategie zur Absicherung gegen steigende Zinsen sowie zur Zinsoptimierung entgegen. Für Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges mit dem Fokus auf die größten Ausläufe 2029 und 2039 vereinbart. Das steigende Zinsumfeld stellt grundsätzlich eine Herausforderung für die Aufnahme

von Fremdkapital im Rahmen des Neugeschäftes dar. Darüber hinaus bildet die Unsicherheit von Fördermittelverfügbarkeiten eine zusätzliche Hürde.

Zur weiteren Liquiditätsbeschaffung erfolgten durch die berlinovo GmbH im Jahr 2023 fortlaufende Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Form von Scheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen über einen Nominalwert von 415 Mio. €. Die einzelnen Geschäfte wurden zum Großteil langfristig mit Laufzeiten bis teilweise 2064 abgeschlossen. Diese Liquiditätsstärkung ermöglichte es dem Konzern, die vorhandene Liquidität strategisch für die Umsetzung des Neugeschäftes in den Tochtergesellschaften einzusetzen.

Um kurzfristige Zwischenfinanzierungen zu decken, verfügt die berlinovo GmbH über eine offene Kreditlinie von 100 Mio. €.

Die Finanzierung der Gesellschaft und des Konzerns war im Geschäftsjahr 2023 durchgehend gewährleistet.

C.9 Gesamtaussage der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Konzerns insgesamt weiterhin als zufriedenstellend. Der berlinovo-Konzern erzielte ein leicht negatives Jahresergebnis.

Das negative Jahresergebnis des berlinovo-Konzerns von 4,2 Mio.€ ist deutlich geringer als im Vorjahr mit einem Konzernjahresüberschuss von 141,4 Mio.€ und geringer als prognostiziert. Maßgeblicher Faktor für die Abweichung von der Prognose waren hierbei außerplanmäßige Abschreibungen auf das Immobilienvermögen. Gegenüber dem Vorjahr wurden geringere sonstige betriebliche sonstige Erträge aus Derivaten realisiert.

Durch die langfristigen Finanzierungsmodelle und die hohe Eigenkapitalquote sieht die Geschäftsführung den berlinovo-Konzern in einer sehr guten Position, in den kommenden Jahren für die Stadt Berlin zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.

D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

D.1 Management der Chancen und Risiken

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

Die laufende Risikofrüherkennung, -steuerung und -überwachung des berlinovo-Konzerns wird durch die berlinovo GmbH geschäftsbesorgend für alle Tochterunternehmen durchgeführt und erfolgt in einem einheitlichen Risikomanagementsystem unter Zugrundelegung des Risikohandbuches. Das Handbuch fixiert die gesellschaftsspezifischen Grundsätze des Risikomanagementsystems und setzt die auf Basis der gesetzlichen und unternehmens- bzw. konzerninternen Anforderungen

um. Weiterhin definiert das Handbuch Rahmenbedingungen für die Bewertung, Steuerung und Kontrolle der Risiken mittels einheitlicher Prozesse und Methoden und grenzt die Funktionen und Verantwortlichkeiten voneinander ab. Das Handbuch wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der konzernweiten Identifizierung, Analyse und Bewertung operationeller Risiken. Halbjährlich bzw. quartalsweise werden die Risiken quantitativ bewertet und in einer Risikomatrix hinterlegt. Die ernannten Risikoverantwortlichen erstrecken sich über sämtliche relevante Abteilungen und sind verantwortlich für die lückenlose Erfassung der Unternehmensrisiken. So können die Risiken überwacht und das Risiko für die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des Unternehmens minimiert werden. Das Risikomanagementsystem wurde auch im vergangenen Jahr weiterentwickelt. So wurde das System um ein Simulationsmodell erweitert, welches zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit dient. Die Regelungen und Verfahrensweisen erstrecken sich über alle Gesellschaften innerhalb des berlinovo-Konzerns. Die Risiken werden zweidimensional bewertet. Zum einen nach der Eintrittswahrscheinlichkeit (Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent) und nach den finanziellen Auswirkungen (Potenzielle Schadenshöhe in € bei Risikoeintritt). Die Auswirkungsklassen wurden 2023 angepasst und über alle

Gesellschaften des berlinovo-Konzerns vereinheitlicht. Ebenfalls angepasst wurden die Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen für alle Gesellschaften.

Auswirkungsklassen wurden gegenüber dem Vorjahr für eine detailliertere Analyse deutlich angepasst. Dadurch werden auch unveränderte Risiken einer kritischeren Auswirkungsklasse zugeordnet. Die neuen Auswirkungsklassen sind:

	Minimum	Maximum
	T€	T€
Bezeichnung		
vernachlässigbar	0	50
unkritisch	51	100
gering	101	500
durchschnittlich	501	1.000
mittelschwer	1.001	5.000
schwerwiegend	5.001	offen

Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen

Konzern

	Minimum	Maximum
	%	%
Bezeichnung		
sehr unwahrscheinlich	1	10
unwahrscheinlich	11	30
moderat	31	50
gelegentlich	51	70
wahrscheinlich	71	90
sehr wahrscheinlich	91	99

Die interne Analyse nutzt vor Erwartungswertbildung folgende Risikokategorien:

Risikokategorie (Bruttoisiko)	Maßnahme
vernachlässigbar, unkritisch, gering	keine Maßnahmen
durchschnittlich, mittelschwer	Maßnahmen
schwerwiegend	Sofortmaßnahmen u. Ad-hoc-Berichterstattung

Eintrittswahrscheinlichkeit in %

Auswirkungen in T€	1 – 10% sehr unwahrscheinlich	11 – 30% unwahrscheinlich	31 – 50% moderat	51 – 70% gelegentlich	71 – 90% wahrscheinlich	91 – 100% sehr wahrscheinlich
schwerwiegend (> 5.000)	∅	UPI	UPI	UPI	UPI	UPI
mittelschwer (1.001 – 5.000)	∅	∅	UPI	UPI	UPI	UPI
durchschnittlich (501 – 1.000)	↓	∅	∅	∅	UPI	UPI
gering (101 – 500)	↓	↓	∅	∅	∅	UPI
unkritisch (51 – 100)	↓	↓	↓	∅	∅	∅
vernachlässigbar (0 – 50)	↓	↓	↓	∅	∅	∅

- ↓ unerheblich minimal bedeutungslos: keine Maßnahmen
- ∅ normal durchschnittlich verbreitet: Maßnahmen
- UPI kritisch außergewöhnlich hoch: Sofortmaßnahmen und -report

Hierbei handelt es sich um eine Brutto-Risikobetrachtung. Über die Maßnahmenverrechnung werden die Nettowerte ermittelt, die Grundlage für die Beurteilung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsanalyse sind. Dies bedeutet, dass alle bereits getroffenen Maßnahmen zur Risikominimierung in die Risikobewertung einfließen. Die Risiken sind dabei in die drei Kategorien schwerwiegend (rot), mittel (gelb) und unwesentlich (grün) unterteilt, um so eine hohe Transparenz und visuelle Übersichtlichkeit

darzustellen. Das Risikomanagement des berlinovo-Konzerns hat zum Stichtag 31. Dezember 2023 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft.

Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden alle Risiken systematisch ermittelt und neu bewertet. Anschließend werden daraus Handlungsempfehlungen

und gezielte Gegenmaßnahmen abgeleitet. Die Top-10-Risiken sowie Risiken mit einer potenziellen Schadenshöhe größer 5.000 TEUR werden quartalsweise überwacht und der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat berichtet. Außerdem wird die Geschäftsführung halbjährlich mittels eines Risikoberichts über den aktuellen Stand aller Risiken informiert.

D.2 Chancen

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

Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, Veränderungen in der Altersstruktur und in den Wohn- und Lebensformen wird eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage mit entsprechendem Druck auf die Mieten erwartet. Mieterhöhungen sind durch die Kooperationsvereinbarung begrenzt.

Der steigende Wohnungsbedarf stellt die Basis für Neubauprojekte dar. Durch Schaffung von neuem Wohnraum für die besonderen Bedarfe des Landes Berlin wird dem Unternehmen die Möglichkeit eröffnet, umfangreiche Potenziale auf dem sich stetig wandelnden Wohnungs- und Immobilienmarkt Berlin zu nutzen. Aus der Erweiterung des Bestandes – im Geschäftsjahr 2023 sind rd. 1.180 Mieteinheiten neu ans Netz gegangen – generiert der berlinovo-Konzern weitere Umsatzerlöse. Frühere Fertigstellungen würden zu einer früheren Realisierung der Erlöse und zur frühzeitigeren Verfügbarkeit des Wohnraums führen.

Beim Wohnungsneubau setzt der berlinovo Konzern einen Schwerpunkt auf in der Stadt erforderliche besondere Wohnformen und stellt Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung. Er trägt damit zu einer ausgewogenen

Wohnraum- und Quartiersentwicklung bei. Die sogenannte „Berliner Mischung“ – das Schaffen lebendiger Quartiere – ist für berlinovo ein wichtiger Aspekt. So agiert der berlinovo-Konzern strategisch wachstumsorientiert im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung mit langfristiger Perspektive. Chancen ergeben sich aus gegenüber der Planung niedrigem Leerstand und einer schnelleren Vermarktung.

Zudem setzt sich die berlinovo GmbH für die Gemeinschaft in Berlin ein. Ziel ist es, Quartiere generationsübergreifend lebenswert zu gestalten sowie langfristige Zufriedenheit, Sicherheit und sozialen Zusammenhalt zu fördern. Neben der Realisierung von sozialen Projekten erarbeitet die berlinovo GmbH ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept, welches in den Folgejahren sukzessive umgesetzt wird und Vermarktungschancen verbessern kann. Dies soll zu einer ganzheitlichen Bewirtschaftung mit höherer Mieterzufriedenheit und -bindung führen.

Die berlinovo GmbH unterstützt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich Asbestfreiheit, Klimaneutralität und Ressourceneffizienz. Nachhaltigkeit bietet viele Chancen für die Geschäftsentwicklung. Den Immobilienbestand nachhaltig zu entwickeln und den CO₂-Ausstoß durch klimaneutrale Energieversorgung zu

reduzieren, wird zur Klimawende beitragen. Die Verbesserung der CO₂-Bilanz von Immobilien und die Bezahlbarkeit der Mieten bedeuten eine große Herausforderung, aber auch große Chancen für alle Beteiligten. Investitionen in intelligente Energienetze, energieeffiziente Gebäude und regenerative Energien können sich durch ersparte Finanzierungs- und Betriebskosten langfristig positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilien auswirken.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand des Konzerns ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert. Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Verbesserung der 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 des Konzerns erwirtschafteten Liquiditätszuflüsse und unter Nutzung vielfältiger Refinanzierungsmöglichkeiten des Konzerns im Markt strebt die berlinovo in den nächsten zehn Jahren eine deutliche Erhöhung des Immobilienbestandes im berlinovo-Konzern an. Hierfür hat die berlinovo GmbH bereits teilweise liquide Mittel aufgenommen. Kurzfristig wirkt sich daher der vorangegangene Zinsanstieg

positiv auf der Anlageseite aus. Durch engmaschige Steuerung der zur Verfügung stehenden Liquidität kann ein nennenswerter Zinsertrag generiert werden.

Die Corona-Pandemie hat die Veränderung der Arbeitswelt und insb. die Digitalisierung beschleunigt. Die Digitalisierung ist ein wesentlicher Chancentreiber, um Unternehmensprozesse zu automatisieren, Effizienzen in der Verwaltung der wachsenden Bestände zu steigern, Kosten zu reduzieren, Arbeitsweisen zu flexibilisieren und auch neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Digitales Arbeiten bietet zudem neue Bedingungen, um die Arbeit zu flexibilisieren, insbesondere auch im Hinblick auf die Wahl des Arbeitsortes und die Einführung möglicher neuer Büroflächennutzungskonzepte. Mögliche zukünftigen Strukturen von Arbeitsabläufen, die Anforderungen an Arbeitsplätze und damit effizientere digitale Prozesse finden im Rahmen des geplanten Umzugs des Geschäftssitzes des berlinovo-Konzerns entsprechende Berücksichtigung, um die berlinovo so auch in Zeiten des Fachkräftemangels am Markt als attraktiven Arbeitgeber zu stärken und auch zukünftig in ausreichendem Maße Fachkräfte einzustellen.

D.3 Risiken

Damit ein Zusammenwirken der im Konzern erfassten Risiken erkennbar ist, werden die Einzelrisiken nach Risikokategorien geclustert und mittels Monte-Carlo-Simulation aggregiert. Diese Simulation erfolgt auf Basis der Brutto-Werte, ohne Berücksichtigung von Maßnahmeneffekten.

Um die Simulationsergebnisse (Eintrittswahrscheinlichkeit in%, Auswirkung und Erwartungswert in Mio.€) und deren Auswirkung auf eine zukünftige Unternehmensentwicklung besser beurteilen zu können, wurde auf

Basis der Nettowerte der Einzelrisiken (insbesondere der schwerwiegenden) eine weitere Analyse vorgenommen. Diese Einzelanalyse ergab, dass, auch wenn im Ergebnis der Simulation (z. B. für die unternehmerischen Risiken, immobilienpezifischen und rechtlichen Risiken) sehr hohe Eintrittswahrscheinlichkeiten ermittelt wurden, diese keinen erheblichen negativen Einfluss auf die zukünftige Unternehmensentwicklung haben. Die Einzelbetrachtung der Risikokategorien im Vergleich zum Vorjahr zeigt auch, dass durch kontinuierliches Monitoring der Risiken und dem Umsetzen von Maßnahmen eine positive Entwicklung des Risikolumens gerade in den Risikokategorien mit den höchsten Eintrittswahrscheinlichkeiten (z.B. bei den unternehmerischen Risiken und bei den Personalrisiken) erreicht werden konnte.

Das bestätigt auch die Risikotragfähigkeitsbetrachtung des Konzerns zum 31.12.2023. In Bezug auf das durchschnittliche EBITDA (ca. 150 Mio.€) beträgt der Anteil des Nettorisikolumens 12%. In Bezug auf die kurzfristigen Vermögensgegenstände aus Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapieren des Umlaufvermögens (ca. 731,3 Mio.€) beträgt das Nettorisikolumen 4,2%. Die Risiken können vollumfänglich getragen werden.

Die folgende Übersicht zeigt das Ergebnis der Aggregation der einzelnen Risikokategorien:

Risikokategorie	Bedeutung (Nettorisiken)
Finanzierungsrisiken	Unwesentlich
Personalrisiken	Unwesentlich
Unternehmerische Risiken	Schwerwiegend
Interne Prozessrisiken	Unwesentlich
Projektrisiken	Mittel
Rechtliche Risiken	Mittel
Compliancerisiken	Unwesentlich
Immobilienpezifische Risiken	Mittel
Informationstechnologie	Mittel
Beteiligungs- und Bilanzrisiken	Mittel

Im Folgenden werden Ausführungen zu den bedeutendsten Risikokategorien der berlinovo GmbH und ihrer Tochterunternehmen dargestellt. Allgemein kann festgestellt werden, dass abgesehen von den immobilienpezifischen Risiken, in allen anderen Risikokategorien eine Verminderung des Risikolumens erfolgte und insgesamt ein Absenken des Gesamtrisikolumens im Vergleich zum Vorjahr erreicht wurde.

Unternehmerische Risiken (Strategie, Neuausrichtung, Politik)

Die zukünftige strategische Ausrichtung des Unternehmens im berlinovo-Konzern wird weiter eng zwischen Geschäftsführung und Gesellschafter abgestimmt.

Die Neuausrichtung des Konzerns als „aktiver Bestandshalter“ mit Neubautätigkeiten im Segment der Daseinsvorsorge in Berlin bedingt auch die Anpassung der Personalkapazitäten inkl. Organisationsstruktur an das neue Geschäftsvolumen.

Nach der Umsetzung der neuen Struktur im Jahr 2020 ist die berlinovo nunmehr dabei, ihre Strukturen weiter zu schärfen und an die neuen Herausforderungen anzupassen. Die berlinovo wird durch zielgerichtete Investitionen in Neubau, Ankauf und Umwidmungen in unseren Beständen zum Schließen vorhandener und künftiger Versorgungslücken im Berliner Wohnungsbau im Sinne unserer Zielgruppen beitragen. Diesen sozialen Auftrag hat das Unternehmen durch eine entsprechende Satzungsänderung manifestiert.

Die unternehmerischen Risiken wurden mit einem Netto-Risiko von insgesamt mehr als 5 Mio. € als schwerwiegend eingewertet.

Aus der aktuellen Markt- und geopolitischen Situation werden sich weitere, noch nicht absehbare Risiken ergeben. Hierzu gehören Lieferkettenproblematiken aufgrund von Sanktionsrestriktionen oder fehlenden Kapazitäten, die zu Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen bei Bauprojekten führen. Diese Risiken wurden zum 31.12.2023 auch im Risikomanagement des Konzerns abgebildet. Das Kostensteigerungsrisiko wurde durch regelmäßiges Monitoring und quartalsweise Forecast-Berechnungen mit der Anpassung auf die aktuellen Konditionen berücksichtigt und bei Bauprojekten nach Möglichkeit auf den Lieferanten übertragen. Ebenso verhält es sich bei dem „Markt- und Konjunkturrisiko“. Durch regelmäßige Marktanalysen und unseren Vergabeprozess wird versucht, Kostensteigerungsrisiken zu umgehen oder so gering wie möglich zu halten und aktuelle Marktentwicklungen bei der Vergabe zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Wohnungsmieten in den kommenden Jahren erheblich durch politische Vorgaben beeinflusst. Diese Mietbegrenzung mindert die Einnahmeseite und damit auch die Rentabilität der

als Investitionen in die Neubauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden Risiken aus Preissteigerungen im Baubereich verstärkt und wirken sich auf die Rentabilität der Bauvorhaben aus.

Seit September 2022 agiert die berlinovo als öffentliche Auftraggeberin und unterliegt damit den vergaberechtlichen Vorschriften. Die Beschaffungsaktivitäten wurden in der neu gegründeten Stabsstelle Zentrale Beschaffung gebündelt. Mit diesem Projekt verbunden ist auch die Angleichung der zentralen Beschaffungsprozesse innerhalb des Konzerns. Zur Vermeidung von Kostenrisiken der Budgetüberschreitung werden Reserven eingeplant. Ertragsrisiken aus entgangenen Mieten bei nicht fristgerechter Fertigstellung wird durch Terminbindung begegnet.

Ein weiteres wichtiges Projekt der berlinovo ist der kontinuierliche Ausbau von Maßnahmen, Projekten und Prozessen, die auf die Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens und des Landes Berlin einzahlen. Der hieraus bestehende Finanzierungsbedarf wird analysiert und bei Konkretisierung in der Planung berücksichtigt. Die entstehenden Investitionskosten und Ertragsrisiken trägt berlinovo. Die berlinovo hat mit dem ersten Nachhaltigkeitsbericht 2019 begonnen, ein systematisches

Nachhaltigkeitsmanagement aufzusetzen und dies mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2021 fortgeführt. In einem regelmäßigen (zweijährigen) Berichtszyklus wird die berlinovo über den erreichten Status quo, Ziele, aber auch Herausforderungen bei der Umsetzung ihres Nachhaltigkeitsmanagements berichten. Ein Nachhaltigkeitsmonitoring befindet sich derzeit im Aufbau. Darauf aufbauend werden pro Handlungsfeld in einem fortlaufenden Prozess Ziele definiert sowie Maßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Als verantwortlich agierende Wohnungsanbieterin und Bestandshalterin unterstützt berlinovo die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich Asbestfreiheit, Klimaneutralität und Ressourceneffizienz. In den kommenden zwei Jahren wird sich die berlinovo fit machen für die Complianceanforderungen aus der Berichtspflicht nach CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive – Nachhaltigkeitsberichtsspflicht).

Eine weitere Unterkategorie betrifft die „Steuern und Abgaben“. 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. Diese Sachverhalte sind bekannt und werden einem regelmäßigen Monitoring unterzogen. Um die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser erhöhten

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

Rechtliche Risiken

Die rechtlichen Risiken werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

Eine Verlagerung gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei den rechtlichen Risiken durch das Auslaufen des Ertragsrisikos „Mietenstopp“ hin zum Neubeginn des Ertragsrisikos aus der Kooperationsvereinbarung (KoopV). Das Gesetz zum Mietenstopp galt bis Dezember 2023. Die neue KoopV gilt vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2027. Die KoopV umfasst u.a. Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Neubauprojekten sowie Mieterhöhungsbegrenzungen im Bestand und Begünstigung von Förderberechtigten bei Neuvermietung.

In diese Kategorie fällt auch das Risiko der im Rahmen der Kooperationsvereinbarung berlinovo einzuhaltenden Quote von Neuvermietungen an WBS-Berechtigte, da die insoweit übernahmefähigen Mieten auch die Betriebskosten berücksichtigen, die diesbezüglich von den Ämtern akzeptierten Betriebskostenanteile aber nicht umfänglich an die aktuelle Situation angepasst wurden. Von daher besteht die Gefahr, dass entweder die jeweils einzuhaltende Quote nicht erfüllt werden kann oder die Mieten – zwecks Einhaltung der Quote – entsprechend abzusenken wären. Das betrifft auch das erhöhte Betriebskostenrisiko aus der aktuell geltenden Selbstverpflichtung, Mieter von Wohnraum hinsichtlich

der Netto-Kalt-Miete nicht mit mehr als 30% ihres jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens zu belasten, die sich für den Eigenbestand der berlinovo ab 2024 auf 27% reduziert (Leistbarkeitsversprechen).

Durch Maßnahmen, wie z.B. die Erarbeitung von Konzepten für die energetische Sanierung der Bestände oder die fortlaufende Prüfung der Anpassung des umlagefähigen Anteils der Betriebskosten, sollten Risiken wie z.B. die „begrenzte Umlagefähigkeit der Kosten für die CO₂-Bepreisung“ gesenkt werden.

Um die anspruchsvollen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele hin zur CO₂-Neutralität bis 2045 gemäß den Regularien zu erreichen, wird ein volumenseitig noch nicht in Gänze absehbarer Investitionsbedarf in den nächsten Jahren das Unternehmen belasten. Um diesen sachgerecht zu ermitteln, startete im Juli 2023 das Projekt „berlinovo klimafit“, in dem mit Unterstützung eines externen Dienstleisters die erforderlichen ESG-Investitionen (Environment Social Governance) als Erstindikation maßnahmenkonkret ermittelt und preislich bewertet werden. Der hieraus resultierende Investitions- und Finanzierungsbedarf sowie die durch die Kooperationsvereinbarung begrenzten Ertragserwartungen sollen in der EOP 2025 abgebildet werden.

Immobilienpezifische Risiken und Projektrisiken aus Neubauaktivitäten

Immobilienpezifische Risiken und Projektrisiken werden jeweils als mittel eingeschätzt.

Der berlinovo-Konzern unterliegt den typischen immobilienpezifischen Ertragsrisiken aus der Bestandshaltung, wie z.B. hinsichtlich Leerstand, Nebenkostenabrechnungen (insbesondere bei angekauften Beständen), Forderungsausfällen und Verzögerungen im Rahmen der Anschlussvermietung. Diese Risiken erwiesen sich in den vergangenen Jahren als insgesamt überschaubar, sind aber gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

Die Erhöhung der Projektrisiken ergibt sich aus dem gestiegenen Projektvolumen (Ankäufe von Grundstücken für Neubauvorhaben, komplette Bauprojekte und Nachverdichtungen im Bestand). Durch gestiegene Preise für Roh- und Baustoffe, die derzeitige geopolitische Lage (Krieg in der Ukraine) und eine Zunahme der regulativen Miet- und Klimapolitik könnten sich weitere Risiken für das Bestandsportfolio sowie Projektentwicklungen ergeben.

Ein vergleichsweise hohes Risikopotenzial ergibt sich auch aus den stark gestiegenen Bewirtschaftungskosten (insbesondere Strom, Gas, Öl, Fernwärme). Dies betrifft die berlinovo sowohl mittelbar im Hinblick auf die steigenden Kostenbelastungen und möglichen Forderungsfällen bei Mietern,

die ihre Mieten einschl. Heiz- und Betriebskosten nicht mehr aufbringen können, als auch ganz unmittelbar selbst in den Assetklassen Studierenden-, Beschäftigten- und Hauptstadtwohnen, in denen entweder Brutto-Warm-Mieten veranschlagt oder die Betriebskosten pauschal angesetzt werden. Um den steigenden Kosten entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, werden verschiedene Projektideen, wie z.B. der Einsatz von Smart Metering, verfolgt. In der Assetklasse Studierendenwohnen werden (künftige) Betriebskostensteigerungen über Staffelmietverträge aufgefangen.

Risiken ergeben sich überdies zunehmend für die Unternehmung und ihre Pflichterfüllung als ordnungsgemäßer Hausverwalter aufgrund der stetig steigenden kaufmännischen und technischen Bewirtschaftungsobliegenheiten sowie hinzukommenden gesetzlichen Informations- und Umsetzungspflichten gegenüber Eigentümern und Mietern zu Heizverbräuchen, Kostenentwicklungen etc. (Umsetzung Heizkostenverordnung, EED-Novelle, EEG, TKG, EnSiMiMaV, EWVG, CO₂KostAufG, EWPBG, Strom-PBG, GEG u. a.). Diese sind in den bestehenden Strukturen im Unternehmen (IT-Systeme, Stand der Digitalisierung, Informationshoheit über Kennzahlen) nur unter hohem zusätzlichem Aufwand (Personal, Programmierungs- und Entwicklungskosten, Zeit) zu erfüllen. Auch bedarf es fachkundigen kaufmännischen und bautechnischen Personals, welches am Markt derzeit schwer zu rekrutieren ist, um diese zusätzlichen Anforderungen umzusetzen. Vor diesem Hintergrund gestaltet es sich schwierig, den Immobilienbestand für die Mieter warmmietenneutral zu bewirtschaften. Das Ergebnisrisiko steigender nicht weiterbelastbarer Betriebskosten trägt berlinovo.

Aufgrund des zwischenzeitlich erreichten Baualters unserer Bestandsimmobilien besteht über alle Assetklassen hinweg ein erheblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an der Gebäudesubstanz sowie an der technischen Gebäudeausrüstung. Dieser Bedarf wird durch anhaltend knappe Baukapazitäten sowie die seit Jahren kontinuierlich steigenden Baupreise beeinflusst. Investitionen zur Beseitigung von Gefahrstoffen – insbesondere Asbest – innerhalb von Gebäuden sind planerisch sowohl für das Bestands- als auch das Ankaufportfolio der Deutsche Wohnen/Vonovia in der Einzelobjektplanung (EOP) enthalten. Die entsprechenden Erhaltungsaufwendungen belasten das Ergebnis. Zeitliche Verlagerungen der Aufwendungen beeinflussen das (Konzern-)Jahresergebnis und können zu Planabweichungen führen.

Im erweiterten Bestandsgeschäft werden perspektivisch höhere Risiken aufgrund von Marktabhängigkeiten sowie der inzwischen unsicherer gewordenen Umsetzungsplanung zur Sanierung der Objekte erwartet. Diesen Kostenrisiken soll verstärkt mit Rahmenverträgen, einer vorausschauenden Vergabestrategie sowie der Weiterentwicklung modularer Bauweisen begegnet werden.

Da die Anzahl der im Rahmen der Unternehmensstrategie zu veräußernden Immobilien durch erfolgreiche Abverkäufe stetig sinkt und Wertrisiken durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt werden, verringert sich das Risiko, dass bei künftigen Objektverkäufen die Verkaufserlöse ggf. nicht in der geplanten Höhe realisierbar sind. Der Einfluss der Verkäufe auf die Liquiditätsausstattung der berlinovo wird aufgrund der Halteabsicht der berlinovo im Berliner Raum zunehmend geringer und wird den Zahlungsmittelzufluss zukünftig nur wenig beeinflussen. Im Gegenzug steigen die Risiken, die in der Finanzierung und Realisierung des Neugeschäftes liegen. Entsprechende Liquiditätsbedarfe werden in der Planung berücksichtigt und teilweise frühzeitig finanziert. Die frühzeitige Finanzierung begrenzt dabei auch die Zinsaufwandsrisiken des Projekts im Vergleich zur ursprünglichen Planung (vgl. Finanzierungsrisiken unten).

Aus den geplanten Projekten zur Errichtung von Wohnraum für Studierende, Mitarbeiter- und Hauptstadtwohnen sowie für Geflüchtete und der Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren können sich auch weiterhin Risiken aus Neubauaktivitäten, vor allem Projektrisiken aus der Planung und Realisierung von Bauvorhaben durch die Knappheit an Planungs- und Baukapazitäten in Verbindung mit steigenden Baukosten, Finanzierungsrisiken sowie Rechts- und Vertragsrisiken ergeben. Sie sind

gegenüber dem Vorjahr moderat angestiegen. Steigende Projektkosten können dazu führen, dass Projektkosten nicht durch Erträge gedeckt können und Abwertungen der Projekte vorgenommen werden müssen.

Im Rahmen der Initiierung und Umsetzung der Neubauprojekte besteht auf Grund der vollständigen Neimplementierung des künftigen Geschäftsmodells ein erhöhtes Risiko von potenziellen Kalkulationsdifferenzen. Im Rahmen der Finanzierung des Neugeschäfts besteht das Risiko der Verfügbarkeit von Fördermitteln. Fördermittel, die nicht wie geplant erlangt werden können oder Kalkulationsdifferenzen beeinflussen die Bewertung der Projektentwicklung und können zu Abwertungen im Vergleich zur ursprünglichen Planung führen. Diese Risiken betreffen sowohl die Ebene der Einhaltung geplanter Investitionsbudgets als auch die Prognose zukünftiger Kapitalströme und finden in der Risikoeinschätzung in den Konzerngesellschaften Berücksichtigung.

Finanzierungsrisiken

Die Finanzierungsrisiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

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 des berlinovo-Konzerns ein. Die Einhaltung von Covenants werden laufend überwacht.

Die im Jahr 2022 vollzogene Zinswende mit einer starken Aufwärtsdynamik hat sich 2023 auf dem derzeitigen Niveau konsolidiert. Die hohe Inflation und die aufkommende Unsicherheit bei den staatlichen Förderungen zeigen ein herausforderndes Marktumfeld und haben weiterhin Auswirkungen auf anstehende Entscheidungen bei Finanzierungen und durch den Klimawandel erforderliche Investitionen in die Energieeffizienz.

Insgesamt wurden Finanzierungsrisiken in 2023 abgebaut. Über „Private Placements“ konnten insgesamt 400 Mio.€ an Fremdkapital aufgenommen und der geplante Finanzierungsbedarf für die kommenden 24 Monate gedeckt werden. Da dies mit Festzinsvereinbarungen erfolgte, besteht aus diesen Finanzierungen kein Zinsänderungsrisiko.

Zinsrisiko:

Das Risiko eines Zinsniveaustiegs und damit gegebenenfalls einhergehender höherer Finanzierungskosten im Bestand konnte durch den Abschluss langfristiger Zinskonditionen in großem Umfang begrenzt werden. Aktuell sind über 95% des Darlehnsbestandes mit festen Zinsbindungen versehen, davon ein Großteil mit Laufzeiten deutlich über 10 Jahre. Für Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges mit dem Fokus auf die größeren Ausläufe 2029 und 2039 vereinbart.

Im Rahmen der Finanzierung des Neugeschäfts besteht einerseits das Risiko der Verfügbarkeit von Fördermitteln sowie andererseits das Risiko eines Anstiegs der Finanzierungskosten aufgrund von höheren Markteinstandssätzen und Risikoaufschlägen, welche sich auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Projekte auswirken. Gegenüber der ursprünglichen Planung können höhere Kosten zur Abwertung der Projekte führen.

Liquiditätsrisiko:

Zur weiteren Liquiditätsbeschaffung erfolgte durch die berlinovo GmbH bis Ende 2023 eine Refinanzierung auf dem Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen über einen Nominalwert von 511 Mio.€ zum 31.12.2023. Die einzelnen Geschäfte wurden zum Großteil langfristig mit Laufzeiten bis teilweise 2064 abgeschlossen und unterstützen die Finanzierung der Neugeschäftsaktivitäten.

Die Liquiditätsstärkung durch die erfolgreiche Refinanzierung am Kapitalmarkt ermöglicht es der berlinovo, die vorhandene Liquidität strategisch in der Umsetzung des Neugeschäftes einzusetzen. Die Kapitalmarkttransaktionen werden zur Deckung projektspezifischer Finanzierungsbedarfe genutzt und konzernintern durch Vergabe von Intercompany-Darlehen und Einzahlungen in die Kapitalrücklage weitergegeben. Die Kapitalmarktrefinanzierung ersetzt den Bedarf externer Finanzierungen auf Ebene

einzelner Tochterunternehmen. Höhere Eigenkapitalquoten wirken sich weiterhin positiv auf den Loan-to-Value sowie den Zinsdeckungsgrad von Projekten aus. Durch eine gezielte Liquiditätssteuerung wird überschüssige Liquidität zur Erzielung von Zinserträgen angelegt und kann nach dem aktuellen Stand der Planung im Bedarfsfall fristgerecht zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich stehen weitere Reserven in Form einer 100 Mio.€ Betriebsmittellinie und Beleihungsreserven zur Verfügung.

Beteiligungs- und Bilanzierungsrisiken

Die Beteiligungs- und Bilanzierungsrisiken werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

Sie konkretisieren sich im Konzern in der Bewertung der Immobilien. Änderungen des Marktzinses beeinflussen den Marktwert der Immobilien. Zinserhöhungen können zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen. Zinssenkungen können zu Wertaufholungen führen, soweit in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden. Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen sind nicht in der Planung berücksichtigt.

Auf Ebene der Einzelgesellschaften erhöhen die erst vor kurzer Zeit durch Share-Deals erworbenen Projekt- bzw. Objektgesellschaften tendenziell die Risiken aus der Bewertung der Beteiligungen. Aufgrund für 2024 geplanter Verschmelzungen sollen diese Risiken reduziert werden, indem Gesellschaften, die erst kürzlich erworben wurden, mit Gesellschaften, die schon länger gehalten werden, verschmolzen werden.

Informationstechnologie

Die Risiken im Bereich Informationstechnologie werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

Den sich immer schnelleren Entwicklungen im IT-Bereich kann sich auch der berlinovo-Konzern nicht entziehen. So wurde in 2023 das SAP-System im Immobilienbereich erfolgreich auf SAP S/4 Hana umgestellt. Themen in Bezug auf Risiken sind sowohl die Systemverfügbarkeit als auch die Einführung neuer Technologien (Stichwort „Digitalisierung“).

Um die Systemverfügbarkeit stabil zu gewährleisten, gibt es eine regelmäßige Überwachung der Systeme. Risiken bestehen insbesondere aus Leerzeiten. Um den Mangel an qualifizierten Arbeitskräften und den daraus resultierenden Risiken entgegenzuwirken, hat die berlinovo im Jahr 2024 ein umfangreiches unternehmensweites Digitalisierungsprojekt gestartet. Mit dem Projekt sind Kosten- und Umsetzungsrisiken verbunden, die sich auch zeitlich verschieben können. Ziel ist es, durch digitale Technologien die Effizienz von Geschäftsprozessen zu verbessern, die Kommunikation zu beschleunigen und den Zugang zu Informationen zu erleichtern. Dies soll zu

effizienteren Arbeitsabläufen führen, was den Mitarbeitern den nötigen Freiraum, Zeit und Ressourcen für das weitere Wachstum des Unternehmens verschaffen soll.

Personalrisiken

Die Personalrisiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

Die Personalrisiken wurden gegenüber dem Vorjahr verringert. Es wurden im Jahr 2023 62 Stellen der 89 ausgeschriebenen Stellen besetzt und das trotz des weiterhin angespannten Fachkräftemarktes. Das entspricht einer 70%igen Besetzung offener Stellen. Eine intensive interne Befassung mit dem Thema Recruiting hat dies ermöglicht.

Ziel ist, die Personalrisiken weiter zu minimieren. Es besteht das Risiko, dass künftig nicht in ausreichendem Maße Nachwuchskräfte gewonnen werden können, um die – durch den Eintritt in die Altersrente ausscheidenden Mitarbeitenden – frei werdenden Arbeitsplätze neu zu besetzen und das Wachstum nicht in dem gewünschten Umfang erreichen zu können. Hierfür wird die betriebliche Ausbildung verstärkt. Im kommenden Jahr 2024 ist die Besetzung von 18 Ausbildungsplätzen geplant. Weiterhin ist mehr Präsenz auf Karrieremessen, Schulen und Hochschulen vorgesehen. Ein erster Auftritt bei der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. hat im März 2024 stattgefunden.

Neben den Recruiting-Aktivitäten und der Stärkung der betrieblichen Ausbildung, sollen unsere Mitarbeitenden stärker an unser Unternehmen gebunden werden. Dafür werden Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung, u.a. durch das Angebot von Teamevents, Förderung von Weiterbildungsmaßnahmen und Finanzierung von Studien, entwickelt und angeboten.

Compliance-Risiken

Die Compliance-Risiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

Compliance nimmt im berlinovo-Konzern einen hohen Stellenwert ein. Die auf Basis der Risikoanalyse „Compliance“ eruierten und im Risikotool abgebildeten Compliance-Risikofelder werden fortlaufend anhand des Hinweisgebersystems und der im zentralen Risikomanagement eingeschätzten Risiken durch die Stabsstelle Compliance validiert.

Die Risiken bestehen in der Verletzung von Gesetzen und daraus resultierenden Strafen, Verpflichtungen oder Verzögerungen. Sie sind bedingt durch eine gestiegene Anzahl an neuen Mitarbeitern und ein höheres Projektvolumen. Dem wird durch umfangreiche Schulungen zu Compliance-Themen sowie das erfolgreiche Fortschreiten der Projekte entgegengewirkt.

Interne Prozess- und Projektrisiken

Die internen Prozessrisiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

Das Risiko besteht in einer falschen Anwendung der internen Prozesse und Kontrollen, sodass Kostenüberschreitungen nicht festgestellt werden. Aus dem steigenden Projektvolumen der berlinovo (Ankäufe von Grundstücken oder Projekten für Neubauvorhaben, Nachverdichtung sowie unternehmensinternen Projekte wie z.B. Digitalisierung und Organisationshandbuch) wird weiterhin, beeinflusst durch ein höheres Projektvolumen, mit größeren Projektrisiken insgesamt gerechnet (siehe oben unter Projektrisiken). Die internen Prozesse sollen durch klare Festlegungen von Verantwortlichkeiten fokussiert sein. Regelmäßiges Projektcontrolling hinsichtlich der Planungs- und Baukosten, Qualität und Bauzeit durch die Verantwortlichen soll zusätzlich eine Minimierung der Risiken bewirken. Zudem wird noch in 2024 das Projekt Organisationshandbuch gestartet. Ziel dieser Maßnahme ist, die berlinovo noch stärker auf ihre neue Geschäftstätigkeit hin auszurichten und künftig steuern zu können.

Zusammenfassung

Im Ergebnis der Risikoidentifikation zum 31.12.2023 wurden keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert und die Risikotragfähigkeit des Konzerns für den Prognosezeitraum vollumfänglich gegeben.

E. Prognosebericht

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

Das Geschäftsjahr 2023 war von vielen Unsicherheiten geprägt. Der andauernde Krieg in der Ukraine und der Krieg im Nahen Osten führten zu Belastungen der Bürger. Insbesondere die schwankenden Energiepreise, Inflation und ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen spielen für die Immobilienbranche eine ernstzunehmende Rolle. Darüber hinaus sind die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für Immobilienunternehmen, die die Herausforderungen zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern.

Dank der im Geschäftsjahr fortgeführten größtenteils langfristigen Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Höhe von nominal 400 Mio.€ (Vorjahr: 111 Mio.€) sieht sich der berlinovo-Konzern den kommenden Herausforderungen gegenüber gut gerüstet. Die langfristigen Laufzeiten dieser Geschäfte unterstützen die berlinovo bei der Umsetzung der anstehenden Themen. Die vorhandenen liquiden Mittel mitigieren die Notwendigkeit größerer externer Finanzierungen. Zusätzlich stehen weitere Reserven in Form einer 100 Mio.€ Betriebsmittellinie und Beleihungsreserven zur Verfügung.

In 2024 steht weiterhin die Erweiterung des Berliner Wohnungsbestandes in den Tochterunternehmen im Fokus der Geschäftstätigkeit. Derzeit befinden sich rd. 3.500 Wohneinheiten im Bau. In 2024 werden voraussichtlich sechs Bauvorhaben mit rd. 1.350 Mieteinheiten erfolgreich abgeschlossen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Apartments für Studierende, ergänzt durch Beschäftigtenwohnen und Seniorenwohnen. Darüber hinaus ist in 2024 der Baubeginn für fünf weitere Projekte mit ca. 750 Mieteinheiten vorgesehen.

Der berlinovo-Konzern erwartet im Jahr 2024 ein positives Jahresergebnis in Höhe von rd. 7 Mio.€. Die Mieteinnahmen und Aufwendungen bewegen sich in Abhängigkeit von weiteren Bewirtschaftungsbeginnen bei den Neubauprojekten. Trotz damit einhergehenden Steigerungen bei AfA sowie Zinsaufwand für die Fremdfinanzierungen erwartet der Konzern für 2024 dennoch ein positives Ergebnis. Das EBIT wird mit rund 34 Mio.€ geplant. Für das EBITDA wird ein Wert von deutlich unter dem Vorjahr erwartet, aber mindestens 107 Mio.€, der LTV wird in einer Größenordnung von 38% prognostiziert. Für den Zinsdeckungsgrad ist ein Wert von mindestens 1,8 oder leicht darüber aufgrund der positiven Zinsentwicklung im Anlagen-geschäft geplant. Aufgrund der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals wird eine Eigenkapitalquote leicht unter 45% erwartet.

F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der berlinovo GmbH erklären, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) mit den in der Anlage aufgeführten Abweichungen im Geschäftsjahr 2023 entsprochen wurde. Die Erklärung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 28. März 2024



Alf Aleithe



Caroline Oelmann



Konzern- abschluss

Konzernbilanz	44
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	46
Konzern-Eigenkapitalpiegel	47
Konzern-Kapitalflussrechnung	49
Konzernanhang zum Geschäftsjahr 2023	50
Anlage I Anlagenspiegel	77
Anlage II Anteilsbesitzliste	78

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	786.603,50	590.932,50
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.388.995.462,53	2.296.476.159,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	992.253.325,82	1.052.064.925,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	25.274.737,85	64.622.096,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	187.966,00	256.901,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	343.514,00	223.990,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.839.811,40	8.740.050,08
7. Anlagen im Bau	186.809.629,04	128.352.798,41
8. Bauvorbereitungskosten	3.451.159,62	7.426.245,39
9. Geleistete Anzahlungen	69.259.275,99	76.673.333,20
	3.682.414.882,25	3.634.836.499,84
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	5.101,00	5.101,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.500.445,91	0,00
4. Anzahlungen auf Anteile	11.473.005,76	11.418.873,33
	15.955.121,16	12.400.542,82
	3.699.156.606,91	3.647.827.975,16
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	72.627.620,01	68.620.489,01
2. Andere Vorräte	12.684,81	25.131,91
	72.640.304,82	68.645.620,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	8.406.891,78	6.104.508,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	737,67	9.962,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.627,48	706.737,33
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.983,46	279.341,39
5. Sonstige Vermögensgegenstände	81.405.344,31	58.176.737,86
	90.304.584,70	65.277.287,35
III. Wertpapiere		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	453.210,63	15.811.695,79
2. Sonstige Wertpapiere	4.996.052,25	0,00
	5.449.262,88	15.811.695,79
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	725.864.172,51	400.698.568,59
	894.258.324,91	550.433.172,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten	14.571.368,50	5.988.272,72
Summe	4.607.986.300,32	4.204.249.420,53

Passiva

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
II. Kapitalrücklage	1.489.367.266,55	1.489.509.741,17
III. Gewinnrücklagen	11.386.870,18	11.386.870,18
IV. Konzernbilanzgewinn	657.481.021,99	661.989.232,40
V. Nicht beherrschende Anteile	5.781.342,64	6.129.595,40
	2.164.066.501,36	2.169.065.439,15
B. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	350.764.467,23	358.837.106,25
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.353.448,00	4.304.109,00
2. Steuerrückstellungen	204.805,97	25.606.147,45
3. Sonstige Rückstellungen	69.739.255,60	50.542.348,50
	74.297.509,57	80.452.604,95
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	112.345.694,44	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.357.491.615,77	1.315.846.588,64
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.882.447,98	89.268.911,79
4. Erhaltene Anzahlungen	72.187.243,57	63.947.543,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.886.412,56	17.268.544,85
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.649.027,65	15.189.612,21
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37.045,36	156.157,33
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 2.660.907,64 (31.12.2022: € 13.554.271,55) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 120,00 (31.12.2022: € 307,66)	23.302.362,27	46.578.964,94
	1.979.781.849,60	1.548.256.323,41
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.544.569,89	4.401.928,46
F. Passive Latente Steuern	37.531.402,67	43.236.018,31
Summe	4.607.986.300,32	4.204.249.420,53

Konzern- Gewinn- und Verlust- rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar
bis zum 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	307.135.073,84	284.589.730,55
b) aus Betreuungstätigkeit	2.248.528,34	2.234.884,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.276.529,45	3.315.258,97
	313.660.131,63	
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	6.665.285,95	10.111.572,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.001.122,92	7.653.578,91
4. Sonstige betriebliche Erträge	80.424.364,25	284.166.970,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-163.393.068,16	-158.367.084,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.945.747,18	-5.865.453,85
	-170.338.815,34	
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-28.590.202,09	-26.882.381,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 604.177,51 (Vorjahr: € 617.745,35)	-5.565.996,79	-5.579.363,25
	-34.156.198,88	
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-127.050.723,10	-170.072.663,09
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-2.658.154,95	-4.266.138,92
	-129.708.878,05	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58.492.794,86	-44.136.935,60
9. Erträge aus Beteiligungen	14.216,72	0,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: € 1.595,17 (Vorjahr: € 0,00) davon aus Abzinsungen: € 14.444,07 (Vorjahr: € 452,60)	13.395.679,29	1.084.925,14
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.890.950,37	-1.447.560,96
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsungen: € 123.580,10 (Vorjahr: € 263.104,29)	-32.158.809,04	-9.816.222,66
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo; Vorjahr: Aufwandssaldo) davon Ertrag (+)/Aufwand (-) aus der Bilanzierung latenter Steuern: € 5.704.615,64 (Vorjahr: € -165.600,35)	6.444.215,32	-25.162.642,40
14. Ergebnis nach Steuern	-4.141.430,46	141.560.474,44
15. Sonstige Steuern	-58.632,98	-193.761,79
16. Konzernjahresüberschuss	-4.200.063,44	141.366.712,65
17. Nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn [+] bzw. Verlust [-])	308.146,97	485.836,12
18. Konzernjahresüberschuss nach Anteile außenstehender Gesellschafter	-4.508.210,41	140.880.876,53
19. Konzerngewinnvortrag	661.989.232,40	521.108.355,87
20. Konzernbilanzgewinn	657.481.021,99	661.989.232,40

Konzern-Eigenkapitalspiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn (+)/ Konzernbilanz- verlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
	€	€	€	€	€	€	€
Stand am 31.12.2022	50.000,00	1.489.509.741,17	11.386.870,18	661.989.232,40	2.162.935.843,75	6.129.595,40	2.169.065.439,15
Ausschüttung					0,00	-213.102,66	-213.102,66
Sonstige Veränderungen							
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzuerworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)		-142.474,62			-142.474,62	-443.297,07	-585.771,69
aktive Unterschiedsbeträge		-173.361,63			-173.361,63	-360.961,32	-534.322,95
passive Unterschiedsbeträge		30.887,01			30.887,01	-82.335,75	-51.448,74
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				-4.508.210,41	-4.508.210,41	308.146,97	-4.200.063,44
Stand am 31.12.2023	50.000,00	1.489.367.266,55	11.386.870,18	657.481.021,99	2.158.285.158,72	5.781.342,64	2.164.066.501,36

Konzern-Eigenkapitalspiegel

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn (+)/ Konzernbilanz- verlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	Nicht beherrschende Anteile	Konzern- eigenkapital
	€	€	€	€	€	€	€
Stand am 31.12.2021	50.000,00	1.489.746.273,60	11.386.870,18	521.108.355,87	2.022.291.499,65	7.019.885,34	2.029.311.384,99
Einstellung in Rücklagen		1,00			1,00		1,00
Ausschüttung					0,00	-836.286,27	-836.286,27
Sonstige Veränderungen							
Aufstockung von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften (erfolgsneutrale Verrechnung der Anschaffungskosten der hinzuerworbenen Anteile mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer Gesellschafter im Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile gemäß DRS 23.175)		-236.533,43			-236.533,43	-539.839,79	-776.373,22
aktive Unterschiedsbeträge		-242.900,12			-242.900,12	-456.779,32	-699.679,44
passive Unterschiedsbeträge		6.366,69			6.366,69	-83.060,47	-76.693,78
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				140.880.876,53	140.880.876,53	485.836,12	141.366.712,65
Stand am 31.12.2022	50.000,00	1.489.509.741,17	11.386.870,18	661.989.232,40	2.162.935.843,75	6.129.595,40	2.169.065.439,15

Konzernanhang zum Geschäftsjahr 2023

1. Allgemeine Grundsätze

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

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

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzernkapitalflussrechnung, den Konzerneigenkapital

spiegel 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 2023 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der berlinovo GmbH sowie der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen. Die Aufstellung der Abschlüsse erfolgt zum gleichen Zeitpunkt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

2. Konsolidierungskreis

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

Der Konsolidierungskreis umfasst inklusive Mutterunternehmen 60 (Vorjahrestichtag: 60) Gesellschaften, die nach den handelsrechtlichen Vorschriften voll konsolidiert werden.

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

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die berlinovo GmbH nachfolgend beschriebene Wahlrechte genutzt und bei 4 (Vorjahrestichtag: 7) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

Bei insgesamt 2 (Vorjahrestichtag: 2) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da diese für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Diese Gesellschaften umfassen (gemäß letztem vorliegendem Abschluss) zusammen eine Bilanzsumme von T€ 871, Eigenkapital von T€ 271, Umsatzerlöse von T€ 0 und Ergebnisse von T€ 245.

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

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

Die einzige Beteiligung mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% (Vorjahrestichtag: 1) wird im Berichtsjahr nicht als assoziiertes Unternehmen klassifiziert; die berlinovo GmbH übt keinen maßgeblichen Einfluss aus.

Daneben sind die in den berlinovo-Konzern einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 5 (Vorjahrestichtag: 9) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird.

3. Konsolidierungsgrundsätze

3.1 Kapitalkonsolidierung

3.1.1 Buchwertmethode

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

Im Kaufpreis der Beteiligung der berlinovo GmbH an der IBG wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (€ 42.475.418,2)¹ wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor

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

Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Nach Auflösungen in vorangegangenen Geschäftsjahren von € 29.518.546,14 valuiert der passive Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2023 mit € 12.956.872,07.

3.1.2 Neubewertungsmethode

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

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

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung

maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Bei Tochterunternehmen, auf deren Einbeziehung bisher gemäß § 296 HGB verzichtet wurde, ist der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss maßgeblich.

Bei den zum 1. Januar 2020 erstmalig konsolidierten **46 Fonds-/Objektgesellschaften** führten insbesondere die Sachanlagen (Immobilien), Beteiligungen im Umlaufvermögen und Bankverbindlichkeiten zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des jeweiligen Tochterunternehmens. Die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der zum 1. Januar 2020 durch das Land Berlin eingebrachten Fonds-/Objektgesellschaften von € 390.618.661,29 werden planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden die Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung nicht mehr in einem gesonderten Posten gezeigt, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2023 valutieren die fortgeschriebenen passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der Fonds-/Objektgesellschaften mit € 337.757.878,87.

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

Im Geschäftsjahr erfolgte eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Höhe von € 2.148.687,80. Der nach der Kaufpreisaufrechnung verbliebene aktive Unterschiedsbetrag von € 224.975,00 wurde vollständig abgeschrieben, da keine geschäftswertbildenden Faktoren identifiziert werden konnten.

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

3.1.3 Eigenkapitalanteile von Minderheitsgesellschaftern

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

3.1.4 Sukzessiver Anteilerwerb

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

3.2 Schuldenkonsolidierung

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

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

3.3 Aufwands- und Ertragseliminierung

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden verrechnet.

3.4 Ausschüttungseliminierung

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

3.5 Zwischenergebniseliminierung

Im Geschäftsjahr 2021 waren erstmals bei zwei konzerninternen Grundstücksübertragungen innerhalb des Anlagevermögens Zwischenergebnisse gemäß § 304 Abs. 1 HGB zu eliminieren. Darüber hinaus wird – analog

zu den Vorjahren – auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, soweit sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr unverändert beibehalten.

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

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden, bei geschäftswertbildenden Faktoren, über die entsprechende Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Herstellungskosten werden mit den Pflichtbestandteilen aktiviert. Die abnutzbaren, beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens

werden linear entsprechend den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

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

Zur Vereinfachung der planmäßigen Abschreibung werden bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens von geringem Wert in Anlehnung an die steuerliche Vorschrift des § 6 Abs. 2 und 2a EStG bewertet. Dementsprechend werden Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten bis € 250,00 ohne Umsatzsteuer sofort aufwandswirksam verrechnet. Ein Ausweis dieser

Vermögensgegenstände im Anlagenspiegel erfolgt nicht. Darüber hinaus wird regelmäßig von der Sofortabschreibung geringwertiger Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 und bis € 800,00 Gebrauch gemacht. Für diese Anlagegegenstände wird im Zugangsjahr auch der Abgang unterstellt und entsprechend im Anlagenspiegel dargestellt. Auf die Möblierung und sonstigen Einrichtungsgegenstände von neu errichteten sowie erworbenen Apartmentanlagen für studentisches Wohnen wird die Sofortabschreibung nicht angewendet.

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

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

Unfertige Leistungen sind Vorleistungen aus noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie noch nicht abgerechneten Leistungen aus Geschäftsbesorgungs- und sonstigen Dienstleistungsverträgen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhafteit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr

bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden zu Anschaffungskosten oder gegebenenfalls zu niedrigeren beizulegenden Werten bewertet. Hierbei handelt es sich u.a. um Anteile an verbundenen Unternehmen, für die Liquidationsabsicht besteht. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Fremdwährungsbeträge sind mit dem Kurs im Entstehungszeitpunkt bzw. dem niedrigeren Stichtagskurs gemäß § 256a HGB bewertet worden.

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

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

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

Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der (auf Basis der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinsen) vom Gutachter auf den Bilanzstichtag geschätzte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt. Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2023 (31. Dezember 2022) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 1,83% bzw. 1,81% (1,79% bzw. 1,78%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 0%, 1%, 2% bzw. 1,36% (0%, 1%, 2% bzw. 1,36%)
- Fluktuation: 1% bzw. 0% (1% bzw. 0%).

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der (auf Basis der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinsen) vom Gutachter auf den Bilanzstichtag geschätzte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,7% (Vorjahresstichtag: 1,42%) 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 Jubiläumsverpflichtungen sind im Geschäftsjahr nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens ermittelt worden. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. 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 sieben Jahre von 1,74% angesetzt. Weitere versicherungsmathematische Annahmen sind ein Gehalts- und Beitragsbemessungsgrenzen-Trend von 2,6% sowie Standardfluktuationswahrscheinlichkeiten von 0% bis 7%, differenziert nach Alter beginnend mit 7% bei 20 Jahren. Im Vorjahr wurde eine Fluktuationsrate von 9,6% angesetzt und mit dem von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2022

veröffentlichten Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,44% abgezinst.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Zudem werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung. Soweit im Rahmen des

Erwerbs von Tochterunternehmen steuerliche Verlustvorträge mit erworben werden, für die innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verrechenbarkeit zu erwarten ist, sind 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. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern, die aus Differenzen in den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen resultieren, unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

5. Erläuterungen zur Bilanz

5.1 Anlagevermögen

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

Das **Sachanlagevermögen** ist im Geschäftsjahr um T€ 47.578 auf T€ 3.682.415 (Vorjahresstichtag: T€ 3.634.836) angestiegen. Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Wohnbauten stiegen um T€ 92.519 auf T€ 2.388.995 aufgrund der Fertigstellung von Wohn- und Apartmentanlagen an. Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 992.253 (Vorjahresstichtag: T€ 1.052.065) sind aufgrund von zwei Verkäufen mit einem Buchwert von T€ 19.204 sowie Abschreibungen zurückgegangen. Des Weiteren enthält das Sachanlagevermögen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von T€ 25.275 (Vorjahresstichtag: T€ 64.622). Im Geschäftsjahr sind Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 21.730 zugegangen, T€ 61.078 wurden wegen Beginn der Projektentwicklung in die Anlagen in Bau umgegliedert. Die Anlagen im Bau in Höhe von T€ 186.810 (Vorjahresstichtag: T€ 128.353), die Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 3.451 (Vorjahresstichtag: T€ 7.426) und die geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 69.259 (Vorjahresstichtag: T€ 76.673) betreffen die in der Errichtung befindlichen Wohn- und Apartmentanlagen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 58.648.

Im **Finanzanlagevermögen** werden unverändert Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen (T€ 977) ausgewiesen.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** betreffen festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit bis August 2027 und einem Zinskupon von 0,50%. Sie sind als Sicherheit für passivierte Darlehensverbindlichkeiten einer konsolidierten Tochtergesellschaft verpfändet.

Unter den **Anzahlungen auf Anteile** (T€ 11.473; Vorjahresstichtag: T€ 11.419) werden Anzahlungen auf den Kauf von Anteilen an zwei Projektgesellschaften ausgewiesen.

5.2 Umlaufvermögen

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen T€ 90.305 (Vorjahresstichtag: T€ 65.277).

Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

	31.12.2023			
	(31.12.2022)			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	8.406,9	8.406,9	0,0	0,0
	(6.104,5)	(6.104,5)	(0,0)	(0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,7	0,7	0,0	0,0
	(10,0)	(10,0)	(0,0)	(0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	346,6	346,6	0,0	0,0
	(706,7)	(706,7)	(0,0)	(0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	145,0	145,0	0,0	0,0
	(279,3)	(279,3)	(0,0)	(0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	81.405,3	26.769,5	54.635,8	0,0
	(58.176,7)	(12.643,9)	(45.532,9)	(0,0)
	90.304,6	35.668,8	54.635,8	0,0
	(65.277,3)	(19.744,4)	(45.532,9)	(0,0)

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

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	54.635,8	45.532,9
Steuererstattungsansprüche	10.539,9	3.420,9
Barsicherheiten Swap-/Cap-Geschäfte	1.810,0	1.340,0
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	14.419,6	7.883,0
	81.405,3	58.176,7

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen im Wesentlichen Fonds- und Objektgesellschaften. Diese sind kurzfristig fällig, wurden aber als in 1-5 Jahren fällig deklariert, da sie im Rahmen der Investitionen verbraucht werden. Zur Vorbeugung der Zinsänderungsrisiken wurden in den letzten drei Geschäftsjahren **Zinsswap- sowie Swaption-Vereinbarungen** mit drei Kreditinstituten abgeschlossen (vgl. Abschnitt 9.1). Die vertraglichen Regelungen sehen eine gegenseitige Besicherung der vertraglichen Ansprüche (Collaterals) vor. Dabei sind auf Basis jeweils aktueller Marktwerte Sicherheiten in Form von **Barmitteln** zu leisten. Soweit sich im Geschäftsjahr negative Marktwerte ergaben, hat der berlinovo-Konzern entsprechende Sicherheitsleistungen an die Banken geleistet, im Falle von positiven Marktwerten haben die Banken entsprechende Beträge an den berlinovo-Konzern überwiesen. Gegen eines der drei Kreditinstitute, mit denen zum Bilanzstichtag drei Zinsswaps über ein Nominalvolumen von 145 Mio. € sowie eine Swaption mit einem Nominalvolumen von 25 Mio. € abgeschlossen waren, ergeben sich zum Bilanzstichtag im Saldo Forderungen aus gestellten Barsicherheiten in Höhe von T€ 1.810.

Unter den übrigen sonstigen Vermögensgegenständen werden im Wesentlichen Forderungen aus Kaufpreisanpassungen (T€ 8.513) sowie Zinsabgrenzungen (T€ 1.316) ausgewiesen. Des Weiteren werden Forderungen gegen das **Land Berlin** (Gesellschafter) ausgewiesen (T€ 1.132). Diese betreffen den kompensierenden Ausgleich von Mindereinnahmen aufgrund des im Vorjahr durch den Senat von Berlin beschlossenen Mietensstopps für den Zeitraum November 2022 bis Dezember 2023.

Die **Wertpapiere** in Höhe von T€ 5.449 (Vorjahresstichtag: T€ 15.812) betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen (Fonds- und Objektgesellschaften), die zur

Liquidation bestimmt sind. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus buchwertmindernden Substanz-ausschüttungen (T€ 6.307), Abschreibungen auf die Anteile an verbundenen Unternehmen (T€ 2.747) sowie Abgängen aufgrund von Liquidation und Anwachsungen (T€ 5.993).

Die **sonstigen Wertpapiere** betreffen festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit bis Juni 2027 und einem Zinskupon von 0,20%. Sie sind als Sicherheit für Darlehensverbindlichkeiten der BGG verpfändet.

Bei den **flüssigen Mitteln** handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der Anstieg um T€ 325.166 ergibt sich vor allem aus den erfolgreichen Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen über einen Nominalwert von 306 Mio.€. Der nicht frei verfügbare Anteil beträgt T€ 7.386.

5.3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen Disagien aus im Geschäftsjahr emittierten Namensschuldverschreibungen gegenüber anderen Kreditgebern (T€ 5.525) und nicht konvertiblen Anleihen (T€ 3.569) ausgewiesen, die durch planmäßige Abschreibungen über die Laufzeit der Verbindlichkeiten getilgt werden. Des Weiteren werden Pächterzuschüsse für Baukosten und Inventar (T€ 4.819) abgegrenzt.

5.4 Eigenkapital

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

Die **Kapitalrücklage** ist aufgrund der Aufstockung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften (sukzessiver Anteilserwerb) um T€ 142 auf T€ 1.489.367 (Vorjahresstichtag: T€ 1.489.510) zurückgegangen.

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2023 ist unter Berücksichtigung eines um den Jahresfehlbetrag verminderten **Bilanzgewinns** von T€ 657.481 (Vorjahresstichtag: T€ 661.989) auf T€ 2.164.066 (Gewinnvortrag: T€ 2.169.065) zurückgegangen. Auf den Konzernneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

5.5 Passiver Unterschiedsbetrag

Der **passive Unterschiedsbetrag** aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2023 resultiert im Wesentlichen (T€ 337.758) aus der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 (technischer Unterschiedsbetrag).

Er wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 8.073, davon planmäßig in Höhe von T€ 6.539 sowie außerplanmäßig in Höhe von T€ 1.534 aufgrund von zwei Objektverkäufen.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung im Wesentlichen den verbliebenen

Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (T€ 12.957). Im Kaufpreis der Beteiligung der berlinovo GmbH an der IBG wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der Posten wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

5.6 Rückstellungen

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€ 841; Vorjahresstichtag: T€ 598) gegenüber 7 (Vorjahresstichtag: 6) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€ 3.512; Vorjahresstichtag: T€ 3.706) von 21 (Vorjahresstichtag: 22) Mitarbeitern. Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 58 (Vorjahresstichtag: T€ 296). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die im Vorjahr unter Steuerrückstellungen ausgewiesenen Rückstellungen für Körperschaftsteuer (T€ 12.886) und Gewerbesteuer (T€ 12.163) des Geschäftsjahres 2022 wurden im Geschäftsjahr in Anspruch genommen.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	25.825,7	18.148,2
Ausstehende Eingangsrechnungen	21.484,9	8.004,4
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva (TSBP) gebildete Rückstellungen	6.021,1	6.056,4
Drohverluste Zinsderivate	3.061,6	2.481,4
Personalarückstellungen	3.058,1	3.889,0
Jahresabschluss und Steuerberatung	2.372,0	2.125,3
Rückstellungen für Brandschutz	721,6	1.775,6
Rückstellungen für Verluste aus Anteilsandienung	1.365,3	1.373,1
Mietabführungsverpflichtung an DSK	1.142,5	1.142,5
Übrige Rückstellungen	4.686,5	5.546,4
	69.739,3	50.542,3

Für ausstehende Hausgeldabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften wurden Rückstellungen gebildet. Die aus Basis festgestellter Wirtschaftspläne geleisteten Hausgeldzahlungen werden aktivisch abgegrenzt und unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die TSBP-Rückstellungen betreffen noch nicht realisierte Risiken aus der Schlussbewertung der passiven Bilanzgarantien nach der Detailvereinbarung des Konzerns der Landesbank Berlin Holding AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft („DetV“). Zum Bilanzstichtag beinhalten die Rückstellungen Prozessrisiken (T€ 4.382; Vorjahresstichtag: T€ 4.523) sowie Gewährleistungsrisiken (T€ 1.639; Vorjahresstichtag: T€ 1.533).

Die Drohverlustrückstellungen für Zinsderivate ergeben sich aus den negativen Marktwerten zum Bilanzstichtag

und betreffen im Geschäftsjahr mit T€ 1.862 Zinsswaps und mit T€ 1.200 Swaptions. Im Vorjahr betraf die Rückstellung ausschließlich Swaptions. Bewertungseinheiten wurden aufgrund der fehlenden Gegengeschäfte nicht gebildet (vgl. Abschnitte 5.2 und 9.1).

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 23 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 27 Mitarbeitern) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungsvertrag bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Die resultierenden Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtungen und sind dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Sie wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Das vom Versicherer nachgewiesene Deckungskapital entspricht den geleisteten Bareinlagen zuzüglich realisierter Zinserträge und abzüglich der Auszahlung von Vertragsguthaben in der Passivphase.

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

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	2.365,7	3.070,5
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-2.145,5	-2.473,1
Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit	220,2	597,4
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	0,0	0,0

5.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen T€ 1.979.782 (Vorjahresstichtag: T€ 1.548.256). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

	31.12.2023			
	(31.12.2022)			
	Gesamt	bis 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Anleihen	112.345,7	3.345,7	0,0	109.000,0
	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.357.491,6	22.929,9	216.026,5	1.118.535,2
	(1.315.846,6)	(71.367,9)	(138.544,2)	(1.105.934,5)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.882,4	13.389,4	5.010,5	372.482,5
	(89.268,9)	(1.522,2)	(5.012,7)	(82.734,0)
Erhaltene Anzahlungen	72.187,2	72.187,2	0,0	0,0
	(63.947,5)	(63.947,5)	(0,0)	(0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.886,4	19.246,4	598,3	41,7
	(17.268,5)	(16.635,5)	(610,6)	(22,4)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.649,0	3.649,0	0,0	0,0
	(15.189,6)	(15.189,6)	(0,0)	(0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37,0	37,0	0,0	0,0
	(156,2)	(156,2)	(0,0)	(0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	23.302,4	23.302,4	0,0	0,0
	(46.579,0)	(46.579,0)	(0,0)	(0,0)
	1.979.781,8	158.087,1	221.635,3	1.600.059,5
	(1.548.256,3)	(215.397,9)	(144.167,5)	(1.188.690,9)

Sofern Besicherungen für Verbindlichkeiten bestehen, werden diese bei dem jeweiligen Posten angegeben.

Unter den **Anleihen** werden zwei im Geschäftsjahr emittierte Inhaberschuldverschreibungen (T€ 109.000) mit Laufzeiten bis Mai 2061 bzw. 2064 inklusive der Zinsabgrenzungen (T€ 3.346) ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes und des Neugeschäfts mit Immobilienprojekten (T€ 1.277.492 inklusive Zinsabgrenzung; Vorjahresstichtag: T€ 1.250.847) sowie neun (Vorjahresstichtag: sieben) Schuldscheindarlehen (T€ 70.000; Vorjahresstichtag: T€ 55.000) und Inhaberschuldverschreibungen (T€ 10.000; Vorjahresstichtag: T€ 10.000).

Die Schuldscheindarlehen haben jeweils Kreditinstitute als Gläubiger und Restlaufzeiten bis November der Jahre 2025, 2027, 2032 bzw. 2037. Die Verzinsung erfolgt bei vier Darlehen zu festen Zinssätzen von 4,265%, 4,464%, 4,846% bzw. 4,725% sowie bei fünf Darlehen mit dem 6-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge.

Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buch-Grundschulden 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 2023 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von T€ 1.729.318,4 (Vorjahresstichtag: T€ 1.636.293,8) belastet. Diese besichern Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von

T€ 1.105.945 sowie gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 52.117.

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden ein Darlehen in Höhe von T€ 52.117 (Vorjahresstichtag: T€ 52.698) zwei (Vorjahresstichtag: zwei) Schuldscheindarlehen (T€ 31.000; Vorjahresstichtag: T€ 31.000) sowie vier (Vorjahresstichtag: 0) Namensschuldverschreibungen (T€ 291.000; Vorjahresstichtag: T€ 0) inklusive Zinsabgrenzung (T€ 12.070; Vorjahresstichtag: T€ 203,3) ausgewiesen, deren Gläubiger Versicherungsunternehmen bzw. eine Versorgungskasse sind. Die Schuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit bis zum Mai 2033 bzw. November 2037 und werden mit 4,671% bzw. 5,116% verzinst. Die Namensschuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit bis März 2035, 2036 bzw. 3038 und werden mit 4,833%, 4,959%, 5,000% bzw. 5,064% verzinst. Die Besicherung ist unter Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten benannt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** (T€ 3.649,0) beinhalten Verbindlichkeiten aus Substanzzuschüttungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich im Wesentlichen aus erhaltenen Barsicherheiten für Zinsswaps und Swaptions (T€ 17.190,0), erhaltenen Optionsprämie für Swaptions (T€ 2.104,8) sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus Steuern (T€ 2.661) zusammen.

5.8 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten wird im Wesentlichen eine Abgrenzung der Höchstpreisgarantieabrechnung (T€ 825) ausgewiesen.

Der im Vorjahr ausgewiesene passive Rechnungsabgrenzungsposten (T€ 2.689) aus der Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung wurde im Geschäftsjahr aufgelöst. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den Umsatzerlösen ausgewiesen.

5.9 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 2023 beträgt der Überhang der passiven latenten Steuern T€ 37.531 (Vorjahresstichtag: T€ 43.236). Der Passivüberhang setzt sich zusammen aus den passiven latenten Steuern auf die fortgeschriebenen aufgedeckten stillen Reserven in den Immobilien von insgesamt T€ 48.316 (Vorjahresstichtag: T€ 54.454) und gegenläufig aus den aktiven latenten Steuern aus der Eliminierung eines konzerninternen Zwischengewinns von T€ 2.049 (Vorjahresstichtag: T€ 2.049), den aktiven latenten Steuern aus aufgedeckten stillen Lasten in Darlehensverbindlichkeiten von T€ 1.476 (Vorjahresstichtag: T€ 1.721) und aus Rückstellungen von T€ 21 (Vorjahresstichtag: T€ 5) sowie aus aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge von T€ 7.239 (Vorjahresstichtag: T€ 7.443).

Der im Geschäftsjahr 2023 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt T€ 5.705

(Vorjahresstichtag: Steueraufwand in Höhe von T€ 166). 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%.

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der latenten Steuern im Geschäftsjahr dar:

	2023	2022	Änderung
	T€	T€	T€
Aktive latente Steuern	2.049	2.049	0
Passive latente Steuern	39.580	45.285	5.705
Ausweis in Konzernabschluss (passive latente Steuern)	37.531	43.236	5.705
			5.705
davon ergebniswirksam (latenter Steuerertrag, Vj: latenter Steueraufwand)			(Vj. 165)
			0
davon durch Erwerb von Tochtergesellschaften (passive latente Steuern)			(Vj. 41.823)

5.10 Außerbilanzielle Geschäfte

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

5.11 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Haftungsverhältnisse

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	4.639,5
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	2.359,4	1.018,5
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	493,8	665,8
	7.492,7	6.323,8

Der Konzern ist haftender Minderheitsgesellschafter einer GbR.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2023	31.12.2022
	T€	T€
Bestellobligo	121.991,2	38.444,3
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	46.653,8	5.516,3
Aufschiebend bedingte Kaufpreiszahlungen aus Immobilienportfoliotransaktion (Asset- und Share Deal)	88.550,0	0,0
ausstehende Kaufpreiszahlungen aus schwebenden Grundstückskaufverträgen	0,0	159.158,4
Wartungsverträge	2.385,9	3.357,4
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	1.278,1	1.318,3
übrige Vertragsverhältnisse	850,3	263,0
	261.709,3	208.057,6
Fälligkeit bis 1 Jahr	198.715,6	150.084,3
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	62.993,7	57.973,4
Fälligkeit über 5 Jahre	0,0	0,0

5.12 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen bestehen Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 18.700 (Vorjahresstichtag: T€ 17.683). Diese sind nicht in der Bilanz erfasst.

6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

berlinovo-Konzern

	2023	2022
	T€	T€
Umsatzerlöse		
Hausbewirtschaftung/Vermietung	307.135	284.590
Betreuungstätigkeit	2.249	2.235
Andere Lieferungen und Leistungen	4.277	3.315
Übrige		
	313.660	290.140

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr um 23,5 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus um 8,0 Mio. € höheren Mieterlösen aus Vermietung von Wohnungs-, Apartment- und Gewerbeeinheiten (T€ 234.733; Vorjahresstichtag: T€ 226.769) sowie um 14,3 Mio. € gestiegenen Erlöse aus Mietnebenkosten (T€ 67.375; Vorjahresstichtag: T€ 53.056).

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	T€	T€
Erträge aus Derivaten	40.519,3	163.340,0
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	8.072,6	17.848,6
Auflösung von Rückstellungen (periodenfremd)	7.953,4	30.080,7
übrige periodenfremde Erträge	7.442,1	1.941,6
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	4.763,7	41.471,8
Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen und Zahlungseingänge auf abgeschriebene Forderungen	2.754,7	13.624,4
Zuwendungen nach EWPG und StromPBG	2.372,1	0,0
Erträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (Ausschüttungen)	642,7	8.262,9
Ausgleichsposten für den Verbrauch von Rückstellungen	62,1	138,9
Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	0,0	3.174,3
übrige sonstige betriebliche Erträge	5.841,7	4.283,7
	80.424,4	284.167,0

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr um T€ 203.742,6 zurückgegangen. Der Rückgang ist vor allem auf die gesunkenen Erträge aus Derivaten (T€ 122.820,7) zurückzuführen, da diese im Vorjahr hauptsächlich durch Restrukturierung der Derivate entstanden sind. Des Weiteren sind die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen (T€ 36.708,1) sowie die damit im Zusammenhang stehende Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags (T€ 9.775,9) gesunken. Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrages verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.5.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen resultieren im Wesentlichen aus Auflösungen von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps (T€ 2.481; Vorjahresstichtag: T€ 11.382).

Bei den übrigen periodenfremden Erträgen handelt es sich im Wesentlichen mit T€ 6.511,1 um die Ausbuchung der Verbindlichkeiten gegenüber übrigen verbundenen Unternehmen aus Weiterleitungsverpflichtungen von Ausgleichsansprüchen aufgrund von Verjährung.

Im Geschäftsjahr wurden Zuwendungen im Rahmen der Energie- und Strompreisbremse in Höhe von T€ 2.372,1 vereinnahmt.

In den übrigen sonstigen Erträgen sind Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 2.042) sowie Erträge aus einem Vergleich (T€ 1.562) sowie Erträge aus Regressansprüchen (T€ 768) enthalten.

6.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2023	2022
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	163.393,1	158.367,1
Betriebskosten	99.933,7	87.634,4
Instandhaltung	57.394,1	64.604,3
sonstige Hausbewirtschaftung	6.065,2	6.128,4
übrige Lieferungen und Leistungen	6.945,7	5.865,5
	170.338,8	164.232,5

Die Erhöhung der Hausbewirtschaftungskosten im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus gestiegenen Betriebskosten (T€ 12.299,3). Die Instandhaltungsaufwendungen sind nicht im gleichen Umfang wie im Vorjahr angefallen und haben sich um T€ 7.210,2 vermindert. In den Betriebskosten sind Grundsteuern in Höhe von T€ 8.096 enthalten.

6.4 Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden auf die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Abschreibungen in Gesamthöhe von T€ 127.051 vorgenommen. Zur Behandlung des Geschäfts- oder Firmenwerts verweisen wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.1.2.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßig in Höhe von T€ 106,3 und außerplanmäßig in Höhe von T€ 225,0 (Geschäfts- oder Firmenwert) abgeschrieben.

In den Sachanlagen wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 68.072 vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen, die sich aus der Überprüfung der handelsrechtlichen Wertansätze der Immobilien ergeben (Niederstwerttest), sind in Höhe von T€ 58.648 entstanden.

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten (T€ 2.658), betreffen Abschreibungen von unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit dem Projekt Holzmarktstraße 51.

6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2023	2022
	T€	T€
Verluste aus Derivaten	15.469,5	0,0
Rechts- und Beratungsaufwendungen	4.863,2	5.606,8
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	4.787,5	4.197,8
IT-Kosten	4.737,3	4.749,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	3.689,5	2.732,7
Raum- und Gebäudekosten	3.253,2	2.405,6
Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate	3.061,6	2.481,4
Personalbezogene Sachkosten	2.978,6	4.017,6
Werbung/Repräsentation	1.922,1	1.725,0
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.602,8	1.325,5
Übrige Periodenfremde Aufwendungen	1.260,3	5.735,5
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	753,2	986,4
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	10.113,8	8.173,5
	58.492,8	44.136,9

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

Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (T€ 2.211), Aufwendungen für Projektkosten (T€ 2.034), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 1.657) sowie Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (T€ 1.179).

6.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

	2023	2022
	T€	T€
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	11.038,9	102,5
Zinsen nach § 233a AO	28,1	135,3
Erträge aus Verzugszinsen	60,5	377,6
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	2.268,3	469,5
	13.395,7	1.084,9

6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023	2022
	T€	T€
Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen	10.197,7	8.603,5
Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen	16.984,1	533,1
Aufwendungen für Inhaberschuldverschreibungen	3.401,3	0,0
Zinsen Swap Payer	-78,8	0,0
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	116,4	123,6
Zinsen nach § 233a AO	1,8	0,0
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.536,3	556,1
	32.158,8	9.816,2

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist geprägt von Zinsen aus Darlehen sowie Zinsen aus Namens- und Inhaberschuldverschreibungen für Objektfinanzierungen.

6.8 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2023	2022
	T€	T€
Ausländische Ertragsteuern	-8,6	258,0
Aktive latente Steuern	433,1	-1.575,6
Passive latente Steuern	-6.137,7	1.741,2
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-731,0	24.739,0
	-6.444,2	25.162,6

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen im Wesentlichen Auflösungen der passiven latenten Steuern.

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

7. Erläuterungen zur Kapitalfluss- rechnung

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

8. Erläuterungen zum Eigenkapital- spiegel

Zum 31. Dezember 2023 sind in den Posten Kapitalrücklage, Gewinnrücklagen sowie Bilanzgewinn insgesamt T€ 2.158.285 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€ 58 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.

9. Sonstige Angaben

9.1 Derivative Finanzinstrumente

	2023	2022
	T€	T€
Zinsbezogene Geschäfte		
Zinsswaps		
Nominalbetrag	645.000,00	375.000,00
Beizulegender Zeitwert	23.363,20	35.348,80
Buchwert	-1.861,70	0,00
Bilanzposition	Sonstige Rückstellungen	-
Swaptions		
Nominalbetrag	75.000,00	550.000,00
Beizulegender Zeitwert	-3.304,70	-9.484,10
Buchwert	-3.304,70	-11.596,40
Bilanzposition	Sonstige Verbindlichkeiten/ sonstige Rückstellungen	Sonstige Verbindlichkeiten/ sonstige Rückstellungen

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps erhalten negative Marktwerte in Höhe von T€ 1.861,7. Für diese nicht geschlossenen Positionen wurde eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet.

Bei den Swaptions agiert die berlinovo GmbH als Stillhalter. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 2.105 (Vorjahresstichtag: T€ 9.115) gezahlte Optionsprämien ausgewiesen, für darüber hinausgehende negative Marktwerte wurden Rückstellungen für drohende

Verluste gebildet (T€ 1.200; Vorjahresstichtag: T€ 2.481, vgl. Abschnitt 5.6).

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

9.2 Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

9.3 Zusammensetzung der Organe

Der **Geschäftsführung** gehören an:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Caroline Oelmann, kaufmännische Geschäftsführerin, Nuthetal (seit 15. August 2023)

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

- Herr Stefan Evers, Senator für Finanzen von Berlin, Berlin, Vorsitzender (seit 14. Juni 2023)
- Frau Barbro Dreher, Staatssekretärin a. D., Berlin, Vorsitzende (bis 13. Juni 2023)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender
- Frau Carla Dietrich, Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Berlin
- Herr Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin (bis 31. Mai 2023)
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Berlin
- Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes, Leiter der Abteilung Koordinierung Ressorts und Landespolitik, Senatskanzlei der Regierenden Bürgermeisterin von Berlin, Berlin
- Herr Alexander Slotty, Staatssekretär für Bauen und Amtschef, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin (seit 26. Juni 2023)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Rechtsanwältin, Berlin

Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des berlinovo-Konzerns durchschnittlich 438 (Vorjahresstichtag: 392) Angestellte, davon 2 (Vorjahresstichtag: 6) leitende Angestellte, beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt 10 (Vorjahresstichtag: 10) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2023 sind 456 (Vorjahresstichtag: 411) Angestellte und 13 (Vorjahresstichtag: 9) Auszubildende beschäftigt.

9.4 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern und der ehemaligen Geschäftsführerin der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2023 Gesamtbezüge von T€ 543 (Vorjahresstichtag: T€ 664) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

■ Herr Alf Aleithe:	Grundvergütung	€ 212.499,96
	Variable Vergütung	€ 82.500,00
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	€ 13.690,20
	Sachbezug Altersversorgung	€ 30.646,56
	Sachbezug Dienstwagen	€ 4.720,08
		€ 344.056,80
■ Frau Caroline Oelmann:	Grundvergütung	€ 68.478,26
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	€ 5.754,42
	Sachbezug Unterstützungskasse	€ 27.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	€ 5.028,75

Frau Silke Andresen-Kienz war bis zum 31.12.2022 zur kaufmännischen Geschäftsführerin bestellt. Im Geschäftsjahr 2023 wurden nachträglich noch Bezüge gewährt, die sich wie folgt aufteilen:

■ Frau Silke Andresen-Kienz	Variable Vergütung	€ 82.500,00
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	€ 596,88
	Sachbezug Altersversorgung	€ 2.625,00
	Urlaubsabgeltung	€ 7.244,32
		€ 92.966,20

9.5 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt T€ 64 (Vorjahresstichtag: T€ 60) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

	Aufwands- entschädigung	Erstattung Reisekosten
■ Herr Stefan Evers	€ 5.694,72	
■ Frau Barbro Dreher	€ 4.935,28	
■ Herr Dr. Uwe Lissau	€ 9.300,00	€ 3.020,44
■ Frau Carla Dietrich	€ 6.500,00	
■ Herr Christian Gaebler	€ 2.710,00	
■ Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	€ 6.500,00	
■ Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes	€ 6.500,00	
■ Herr Alexander Slotty	€ 3.340,28	
■ Frau Sabine Usinger	€ 6.500,00	
■ Frau Agnes Maria Wildner	€ 8.700,00	

9.6 Honorare des Abschlussprüfers

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

	2023	2022
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	1.402,05	1.061,70
Andere Bestätigungsleistungen	173,35	5,60
Steuerberatungsleistungen	17,06	17,60
Sonstige Leistungen	95,97	96,30
	1.688,43	1.181,10

9.7 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften:

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

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

9.8 Anteilsbesitz

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

9.9 Corporate Governance Kodex

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

9.10 Nachtragsbericht

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

9.11 Ergebnisverwendung der Muttergesellschaft

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe T€ 11.771 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 834.111 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 28. März 2024



Alf Aleithe

Caroline Oelmann

Anlagen

- A. Anlagenspiegel
- B. Anteilsbesitzliste

Anlage I Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2023	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.346.548,48	301.937,19	0,00	2.127,67	1.646.358,00	755.615,98	106.266,19	2.127,67	859.754,50	786.603,50	590.932,50
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	224.975,80	0,00	224.975,80	0,00	0,00	224.975,80	224.975,80	0,00	0,00	0,00
	1.346.548,48	526.912,99	0,00	227.103,47	1.646.358,00	755.615,98	331.241,99	227.103,47	859.754,50	786.603,50	590.932,50
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.425.024.313,90	52.055.627,30	115.258.182,91	0,00	2.592.338.124,11	128.548.154,02	74.794.507,56	0,00	203.342.661,58	2.388.995.462,53	2.296.476.159,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.169.113.833,21	23.677,61	908.665,28	39.290.708,72	1.130.755.467,38	117.048.907,88	36.948.197,01	15.494.963,33	138.502.141,56	992.253.325,82	1.052.064.925,33
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.622.096,55	21.730.466,35	-61.077.825,05	0,00	25.274.737,85	0,00	0,00	0,00	0,00	25.274.737,85	64.622.096,55
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.906.793,57	0,00	0,00	0,00	2.906.793,57	2.649.892,57	68.935,00	0,00	2.718.827,57	187.966,00	256.901,00
5. technische Anlagen und Maschinen	619.348,12	180.517,93	0,00	0,00	799.866,05	395.358,12	60.993,93	0,00	456.352,05	343.514,00	223.990,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.175.706,68	5.210.633,89	4.199.469,05	503.842,24	52.081.967,38	34.435.656,60	2.309.465,62	502.966,24	36.242.155,98	15.839.811,40	8.740.050,08
7. Anlagen im Bau	128.352.798,41	101.384.498,23	-38.370.155,84	72.653,44	191.294.487,36	0,00	4.484.858,32	0,00	4.484.858,32	186.809.629,04	128.352.798,41
8. Bauvorbereitungskosten	7.426.245,39	1.383.266,60	-5.287.536,03	70.816,34	3.451.159,62	0,00	70.816,34	70.816,34	0,00	3.451.159,62	7.426.245,39
9. geleistete Anzahlungen	76.673.333,20	16.204.808,02	-15.630.800,32	6.357,58	77.240.983,32	0,00	7.981.707,33	0,00	7.981.707,33	69.259.275,99	76.673.333,20
	3.917.914.469,03	198.173.495,93	0,00	39.944.378,32	4.076.143.586,64	283.077.969,19	126.719.481,11	16.068.745,91	393.728.704,39	3.682.414.882,25	3.634.836.499,84
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.001.568,49	0,00	0,00	0,00	1.001.568,49	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	36.823,26	0,00	0,00	12.526,65	24.296,61	31.722,26	0,00	12.526,65	19.195,61	5.101,00	5.101,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	3.500.445,91	-	0,00	3.500.445,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.445,91	0,00
4. Anzahlungen auf Anteile	11.418.873,33	198.313,43	0,00	0,00	11.617.186,76	0,00	144.181,00	0,00	144.181,00	11.473.005,76	11.418.873,33
	12.457.265,08	3.698.759,34	0,00	12.526,65	16.143.497,77	56.722,26	144.181,00	12.526,65	188.376,61	15.955.121,16	12.400.542,82
	3.931.718.282,59	202.399.168,26	0,00	40.184.008,44	4.093.933.442,41	283.890.307,43	127.194.904,10	16.308.376,03	394.776.835,50	3.699.156.606,91	3.647.827.975,16

Anlage II Anteilsbesitzliste

I. Verbundene Unternehmen

1. In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
a) seit dem 31.12.2000							
Berlinovo Apartment GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	77.503,2	34.978,0	51.885,4	-6.443,0 *
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	185.363,4	167.370,8	7.071,7	8.698,0 *
b) seit dem 31.12.2005							
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	52.767,3	18.190,6	11.830,9	845,4 *
c) seit dem 01.01.2015							
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	626.365,8	378.488,7	10.586,4	-22.932,2
d) seit dem 01.01.2020							
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	91,65	91,65 ²⁰²³	780,1	679,2	0,0	714,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4	Berlin	99,92	99,92 ²⁰²³	74.272,2	37.154,0	7.438,8	259,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5	Berlin	99,82	99,82 ²⁰²³	167.010,4	91.808,1	22.279,6	10.318,9
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,80 ²⁰²³	22.943,5	22.872,1	3.913,8	3.017,0
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7 – 8 KG	Berlin	100,00	99,80 ²⁰²³	13.707,8	13.652,0	2.071,0	1.638,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,82 ²⁰²³	65.111,9	64.863,0	10.080,9	7.911,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,80 ²⁰²³	12.952,3	12.952,3	1.326,1	1.032,1
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds –	Berlin	100,00	99,83 ²⁰²³	3.590,0	3.386,8	223,9	70,1
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,75 ²⁰²³	13.639,2	12.777,0	3.406,5	2.005,4
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –	Berlin	99,80	99,80 ²⁰²³	243.241,3	88.477,9	21.814,9	7.443,4
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,73 ²⁰²³	23.159,3	14.893,4	3.502,0	-1.990,7
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun –	Berlin	100,00	99,75 ²⁰²³	8.208,4	6.524,4	1.587,6	1.301,1
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn –	Berlin	100,00	99,75 ²⁰²³	9.775,0	7.481,5	2.100,2	1.778,5

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	91,65 ²⁰²³	2.378,8	2.344,1	852,2	791,5
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf –	Berlin	99,80	99,80 ²⁰²³	104.399,1	48.169,6	11.799,6	3.031,1
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn –	Berlin	99,82	99,82 ²⁰²³	205.380,1	41.413,0	14.212,9	9.015,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	99,75	99,75 ²⁰²³	104.963,4	25.851,2	12.231,6	2.670,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	99,84	99,84 ²⁰²³	145.246,8	71.172,7	12.901,1	2.297,6
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,81 ²⁰²³	16.342,7	15.975,0	1.121,6	345,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	100,00	99,81 ²⁰²³	1.349,6	1.349,6	0,0	-50,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs –	Berlin	99,72	99,72 ²⁰²³	76.130,9	44.048,9	8.989,7	1.718,8
Berlinovo Eins GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins –)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	12.525,6	10.636,3	1.736,7	1.057,1
Berlinovo Elf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf –)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	21.404,5	19.605,5	914,4	225,2
Berlinovo Fünf GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf –)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	20.169,5	14.329,2	1.310,3	359,7
Berlinovo Grundstark GmbH (vormals: Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigfelde KG)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	4.161,4	3.437,8	807,5	239,2 *
Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	11.539,7	5.497,5	900,0	-882,5
Berlinovo Sechs GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs –)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	11.913,3	8.809,2	1.150,6	508,6
Berlinovo Vier GmbH (vormals: Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier –)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	18.021,9	12.193,8	1.701,1	403,8
Berlinovo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	411.302,7	288.456,9	25.754,4	-18.087,7 *
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,67 ²⁰²³	21.333,3	21.081,3	1.773,1	823,5
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25 ²⁰²³	38.508,7	15.668,5	3.345,4	-799,9
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,67 ²⁰²³	13.492,9	11.490,1	1.613,3	534,2
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,65	99,65 ²⁰²³	130.586,9	81.885,5	13.150,1	10.295,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,54 ²⁰²³	17.880,1	14.305,7	7.831,3	3.400,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds-Dreizehn –	Berlin	100,00	99,82 ²⁰²³	11.823,3	11.823,2	21,2	-4,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –	Berlin	99,80	99,80 ²⁰²³	118.809,2	72.709,6	12.158,2	16.124,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht –	Berlin	100,00	99,82 ²⁰²³	14.377,8	1.394,5	1.964,9	1.375,0

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei –	Berlin	100,00	99,83 ²⁰²³	11.049,1	7.873,4	2.370,3	2.000,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben –	Berlin	100,00	99,83 ²⁰²³	11.570,8	7.069,3	2.839,6	2.407,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei –	Berlin	100,00	99,83 ²⁰²³	8.891,5	6.838,6	1.819,7	1.521,8
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,72	99,72 ²⁰²³	33.905,9	23.447,0	4.795,0	946,4
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	100,00	99,67 ²⁰²³	231,1	231,1	0,0	13,4
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –	Berlin	99,54	99,54 ²⁰²³	94.883,0	53.304,7	7.572,4	-4.528,4
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,57 ²⁰²³	14.365,9	8.797,1	1.213,3	544,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG-Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland-	Berlin	100,00	99,74 ²⁰²³	27.022,5	11.964,1	2.011,6	105,3
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	100,00	99,73 ²⁰²³	667,7	95,4	0,0	3,2
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG	Berlin	100,00	99,67 ²⁰²³	60.984,1	11.810,1	12.390,5	616,2
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf –	Berlin	99,73	99,73 ²⁰²³	220.365,4	21.171,9	31.150,7	21.997,7
e) seit dem 16.10.2020							
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	41.011,1	9.806,8	2.274,4	17,7
f) seit dem 30.09.2021							
Berlinovo Marchwizastraße GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	17.148,5	4.486,2	339,6	-2.718,6
g) seit dem 01.01.2022							
Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (vormals: Peter Wagner KG – LBB GHG Fonds)	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	1.517,3	1.515,6	0,0	16,2
Berlinovo Wohnquartier GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	73.648,9	15.839,0	8.151,6	1.551,7
h) seit dem 31.05.2022							
Berlinovo Plönzeile GmbH	Mainz	100,00	100,00 ²⁰²³	17.807,0	-1.694,0	974,7	-331,5
i) seit dem 01.07.2022							
Berlinovo Grund GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²³	21.706,0	5.803,7	2.184,3	536,5
j) seit dem 31.10.2022							
Berlinovo Ruschestraße GmbH	Berlin	100,00	100,00 ²⁰²¹	8.161,6	722,3	1.047,9	133,0

2023) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2023

2021) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2021

* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanzsumme	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	TE	TE	TE	TE
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00	2022, A 6.073,9	5.026,6	0,0	2,2
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00	1, 2022, C 819,2	223,7	0,0	252,4
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00	1, 2022, C 51,5	47,4	0,0	-7,5
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –	Berlin	99,55	99,55	2, 2022, B 39.550,0	-3.574,8	0,0	1.033,9

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2022) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022

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

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

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanzsumme	Eigenkapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	TE	TE	TE	TE
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.

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

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II i.l.	Nürnberg	0,12	0,12 ^{1.2019}	16.151,9	-8.551,3	0,0	-548,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG, Fonds Ludwigshafen, Neunkirchen und Bad Nenndorf	Erlangen/Fürth	2,88	2,88 ²⁰²²	1.336,1	261,5	250,3	15,0
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03 ^{1.2022}	58.844,8	-23.368,6	17.302,0	12.946,5
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 ²⁰²²	2.634,6	2.050,6		64,3

1) mittelbare Beteiligung
2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019
2022) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022

IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gem. vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,54	1,54 ^{1.2022}	574,2	572,2	0,0	-79,1

1) mittelbare Beteiligung
2022) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022



Informationen

Personalangaben

84

Portfolioangaben

85

Kontakt und Impressum

90

Portfolioangaben

Portfolioübersicht gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO)

nach Flächennutzung

		Berlin	andere	gesamt
		31.12.2023		
Properties	Anzahl der EO	131	49	180
Rental Units	Anzahl Mieteinheiten	29.676	1.600	31.276
Commercial Units	Anzahl Gewerbeeinheiten	1.398	634	2.032
Residential Units	Anzahl Wohneinheiten	18.376	966	19.342
Apartment Units	Anzahl Apartmenteinheiten	9.902	0	9.902
Rental Space	Gesamtfläche im Mio. m ²	1,73	0,69	2,42
Commercial Space	Gewerbefläche in Mio. m ²	0,21	0,63	0,85
Residential Space	Wohnfläche in Mio. m ²	1,19	0,05	1,25
Apartment Space	Apartmentfläche in Mio. m ²	0,33	0,00	0,33
Rental Volume	Sollmiete in Mio. €	193,68	68,88	262,56

Portfolio gesamt

		2023	2022	2021
Einzelobjekte	Anzahl	180	176	161
Mieteinheiten	Anzahl	31.276	29.808	24.476
Mietfläche	Mio. m ²	2,42	2,42	2,17
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	262,56	253,2	228,1
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p. a.	Mio. €	-55,4	-686,4	33,9
Loan to value (LTV)	%	36	26	38
Fair Value	Mrd. €	4,634	4,678	3,794

Portfolioübersicht nach Objekttyp Berlin

Segment	Objekttyp	Einzelobjekte	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete in Mio p.a.	m ² Preis/Monat	Anteil an Gesamtsollmiete
				Tm ²	€	€	
Wohnen	Mietwohnanlage	67	18.070	1.182	91,75	6,47	34,94
	Wohn- und Geschäftshaus	2	572	48	4,15	7,20	1,58
Summe Wohnen		69	18.642	1.231	95,90	6,49	36,52
Apartment	Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30	7,81	21,44	2,97
	Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen	2	224	7	1,49	17,32	0,57
	Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	25	6.050	243	38,09	13,06	14,51
	Apartmentanlage Studierende	12	2.894	62	17,48	23,68	6,66
Summe Apartment		46	10.020	342	64,87	15,80	24,71
Spezial	Ärztehaus	2	507	14	1,97	11,74	0,75
	Kombiobjekt Senioren	2	216	32	4,91	12,72	1,87
	Hotel	1	120	4	0,43	8,36	0,16
	Kino/Freizeitimmobilie	1	27	12	0,77	5,29	0,29
	Seniorenpflegeheim	1	5	5	0,59	9,50	0,23
	Autohof/Tankstelle	1	1	3	0,18	4,70	0,07
Summe Spezial		8	876	71	8,84	10,40	3,37
Büro	Büro- und Geschäftshaus	6	136	59	12,25	17,32	4,66
	Bürogebäude	2	2	32	11,83	30,54	4,50
Summe Büro		8	138	91	24,07	21,99	9,17
Summe BERLIN		131	29.676	1.735	193,68	9,30	73,77

Portfolioübersicht nach Objekttyp

Datenstand: 31.12.2023

Segment	Objekttyp	Einzelobjekte	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete p.a.		Anteil an Gesamtsollmiete
					Mio. €	m ² Preis/Monat €	
Wohnen	Mietwohnanlage	72	18.922	1.230	95,25	6,45	36,28
	Wohn- und Geschäftshaus	5	751	70	6,14	7,28	2,34
Summe Wohnen		77	19.673	1.300	101,39	6,50	38,62
Apartment	Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen	25	6.050	243	38,09	13,06	14,51
	Apartmentanlage Hauptstadtwohnen	7	852	30	7,81	21,44	2,97
	Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen	2	224	7	1,49	17,32	0,57
	Apartmentanlage Studierende	12	2.894	62	17,48	23,68	6,66
Summe Apartment		46	10.020	342	64,87	15,80	24,71
Handel	Bau- und Gartenmarkt	8	13	82	6,82	6,95	2,60
	Einkaufszentrum	6	372	122	15,15	10,32	5,77
	Fachmarkt	2	7	37	2,52	5,69	0,96
	Fachmarktzentrum	8	125	157	15,27	8,08	5,81
	SB-Warenhaus	1	8	8	1,25	12,56	0,48
Summe Handel		25	525	407	41,01	8,40	15,62
Spezial	Ärztehaus	2	507	14	1,97	11,74	0,75
	Autohof/Tankstelle	2	2	6	0,23	3,33	0,09
	Betreutes Wohnen	1	1	9	0,70	6,51	0,27
	Hotel	4	126	26	5,24	17,02	1,99
	Kino/Freizeitimmobilie	1	27	12	0,77	5,29	0,29
	Klinik	2	2	32	9,44	24,58	3,59
	Kombiobjekt Senioren	2	216	32	4,91	12,72	1,87
	Logistik-/Lagerimmobilie	4	17	126	5,43	3,61	2,07
	Restaurant Fast-Food	1	1	1	0,12	16,57	0,04
	Seniorenpflegeheim	1	5	5	0,59	9,50	0,23
Summe Spezial		20	904	262	29,40	9,35	11,20
Büro	Büro- und Geschäftshaus	7	139	60	12,39	17,22	4,72
	Bürogebäude	5	15	50	13,51	22,68	5,14
Summe Büro		12	154	110	25,90	19,69	9,86
Gesamt		180	31.276	2.420	262,56	9,04	100,00

Sollmieten

Portfoliosplit Bundesländer Gesamtbestand per 31.12.2023, Basis Sollmiete



Anteil am Portfolio (in %)

- > 10
- > 5 bis 10
- > 1 bis 5
- 0 bis 1

Sollmiete gemäß Mieterliste per 31.12.2023

Hochrechnung auf das Jahr inkl. Invalidensiedlung und Ruschestraße

Bundesland

	Sollmiete	Anteil am Portfolio
	Mio. €	%
Berlin	193,68	73,8
Sachsen	10,96	4,2
Brandenburg	9,69	3,7
Bayern	9,09	3,5
Nordrhein-Westfalen	8,60	3,3
Baden-Württemberg	7,97	3,0
Schleswig-Holstein	6,15	2,3
Hamburg	3,56	1,4
Rheinland-Pfalz	3,48	1,3
Hessen	2,93	1,1
Bremen	2,47	0,9
Mecklenburg-Vorpommern	2,18	0,8
Niedersachsen	0,99	0,4
Sachsen-Anhalt	0,81	0,3
Saarland	0	0
Sollmiete gesamt	262,56	100,0

Gesamtportfolio Konzern per 31.12.2023

Fair Value nach Regionen

	Fair Value	Anteil am Portfolio	Anzahl der Objekte
	Mio. €	%	
Baden-Württemberg	82	1,8	5
Bayern	82	1,8	6
Berlin	3.835	82,8	131
Brandenburg	117	2,5	10
Bremen	36	0,8	2
Hamburg	41	0,9	2
Hessen	49	1,1	2
Mecklenburg-Vorpommern	23	0,5	2
Niedersachsen	11	0,2	1
Nordrhein-Westfalen	138	3,0	9
Rheinland-Pfalz	37	0,8	3
Saarland	0	0	0
Sachsen	103	2,2	4
Sachsen-Anhalt	8	0,2	1
Schleswig-Holstein	73	1,6	2
Gesamtergebnis	4.634	100,0	180

Wertzuwachs im Bestandsportfolio (like-for-like)

Entwicklung des Fair Values

	2023	2022	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	absolut	relativ
Apartment	814,7	853,0	-38,3	-4,5 %
Büro	389,2	414,1	-24,9	-6,0 %
Handel	439,2	461,3	-22,1	-4,8 %
Spezial	404,7	411,6	-6,9	-1,7 %
Wohnen	2.401,6	2.521,8	-120,2	-4,8 %
Gesamt	4.449,4	4.661,7	-212,3	-4,6 %



Anteil am Portfolio (in %)

- > 10
- > 5 bis 10
- > 1 bis 5
- 0 bis 1

Kontakt und Impressum

Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

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

Impressum

Herausgeber

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Konzeption, Text und Design

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Fotografie

Markus Altmann, Berlin
www.markus-altmann.de

Hinweise

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

Durch grafische Gestaltung und sprachliche Vereinheitlichung können bei den in diesem Bericht dargestellten Informationen Abweichungen zum Prüfungsdokument auftreten. Maßgeblich ist das von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einer Bescheinigung versehene, nicht offenlegungspflichtige 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 2024

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

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

Folgen Sie uns auf

berlinovo.de