

berlinovo



# Mit **Vibe** & Seele

**Finanzbericht  
2024**

– barrierearm –

**Da für Berlin**

# 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 490 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 184 Einzelobjekte mit einem Bestandswert von 4,809 Mrd. €.

# Inhalt

## Unternehmen

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Überblick                                            | 4  |
| Grußwort der Geschäftsführung                        | 5  |
| Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024 | 7  |
| Organe                                               | 11 |
| Corporate Governance                                 | 12 |

## Konzernlagebericht

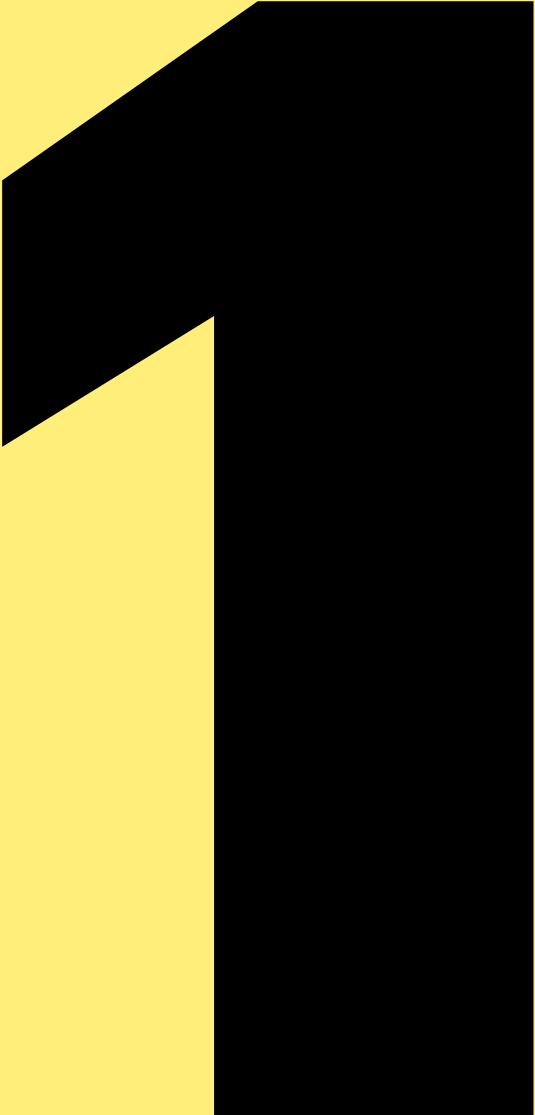
|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| A. Grundlagen des Unternehmens                     | 14 |
| B. Wirtschaftsbericht                              | 21 |
| C. Geschäftsverlauf                                | 22 |
| D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung   | 34 |
| E. Prognosebericht                                 | 43 |
| F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex | 44 |

## Konzernabschluss

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Konzernbilanz                            | 46 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung      | 48 |
| Konzern-Eigenkapitalspiegel              | 49 |
| Konzern-Kapitalflussrechnung             | 51 |
| Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024 | 52 |
| Anlage I Anlagenspiegel                  | 82 |
| Anlage II Anteilsbesitzliste             | 83 |

## Informationen

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Personalangaben       | 89 |
| Portfolioangaben      | 90 |
| Kontakt und Impressum | 95 |



# Unternehmen

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Überblick</b>                                            | <b>4</b>  |
| <b>Grußwort der Geschäftsführung</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024</b> | <b>7</b>  |
| <b>Organe</b>                                               | <b>11</b> |
| <b>Corporate Governance</b>                                 | <b>12</b> |

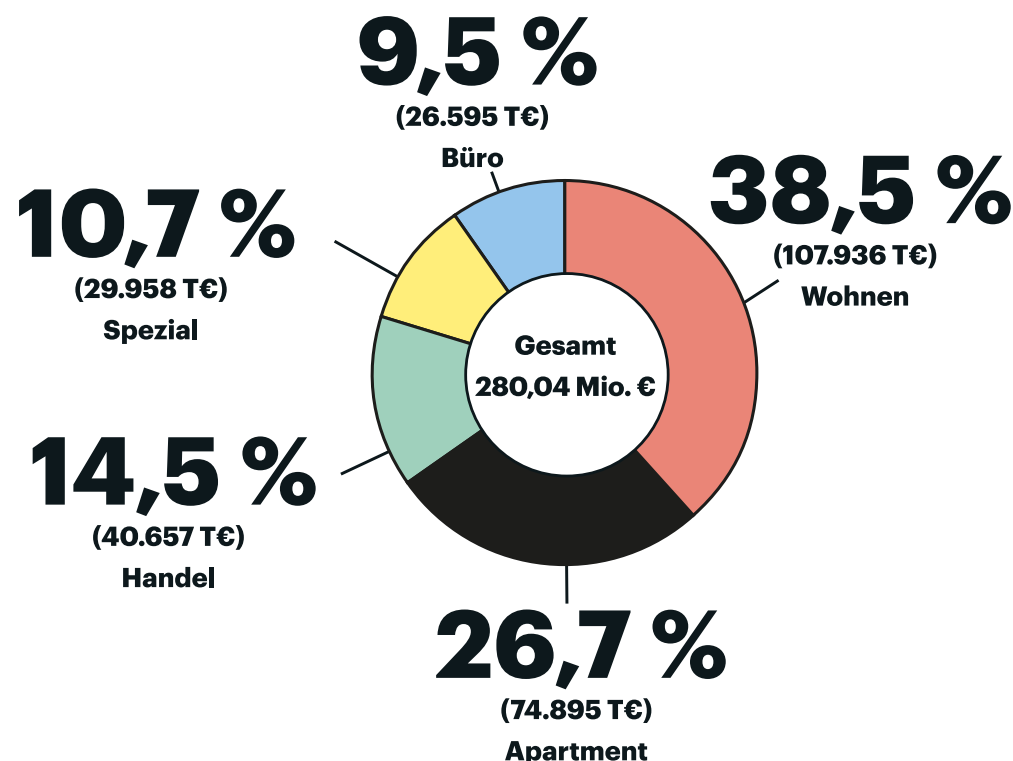
# Überblick

## Konzernportfolio gesamt

|                             |         | 2024    | 2023    | 2022    |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Einzelobjekte               | Anzahl  | 184     | 180     | 176     |
| Mieteinheiten               | Anzahl  | 32.577  | 31.276  | 29.808  |
| Mietfläche                  | Mio. m² | 2,44    | 2,42    | 2,42    |
| Sollmiete gesamt p. a.      | Mio. €  | 280,04  | 262,56  | 253,2   |
| Umsatzerlöse im Konzern     | Mio. €  | 336,5   | 313,7   | 290,1   |
| Konzernjahresergebnis       | Mio. €  | -71,6   | -4,2    | 141,4   |
| Konzernbilanzsumme          | Mio. €  | 4.522,7 | 4.608,0 | 4.204,2 |
| Konzernerneigenkapitalquote | %       | 46,4    | 47,0    | 51,6    |
| Loan to Value (LTV)         | %       | 36,3    | 39,6    | 30,3    |
| Fair Value                  | Mrd. €  | 4,809   | 4,699   | 4,634   |

## Portfoliosplit nach Segmenten gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO)

Basis Sollmiete Mieterliste per 31.12.2024  
Hochrechnung auf das Jahr in T€





# Grußwort der Geschäftsführung

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

wir haben gemeinsam gesucht, zusammen entschieden, und dann endlich war es soweit: Zum Jahreswechsel konnten wir unseren neuen Geschäftssitz in der Linkstraße 10 beziehen. Seitdem führt uns morgens der Weg in helle und moderne Büroräume mit viel Raum für Begegnung. Unmittelbar in der Nähe des Potsdamer Platzes, mitten im Herzen Berlins.

Der neue Ort bringt frischen Wind in unser Unternehmen. Rückenwind, den wir nutzen, um auch im laufenden Jahr wieder „mit Vibe und Seele“ da zu sein für Berlin.

Vibe und Seele, Fingerspitzengefühl und Leidenschaft. Für uns, die wir den Lebens- und Arbeitsraum von Menschen in den Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit stellen, öffnen diese Eigenschaften die Tür zu guten Lösungen im Sinne einer hohen Lebensqualität in unserer Stadt.

So wie im vergangenen Jahr beim Projekt Holzmarktstraße 51: Nach Jahren intensiver Abstimmung konnten wir zusammen mit den Berliner Bäder-Betrieben auf dem Grundstück des alten Schwimmbads mit der Realisierung eines Mischnutzungs-Neubauprojekts aus Einzelhandel, Schwimmbad, Gewerbe und Studierendenwohnungen

beginnen. Das urbane Quartier in Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg wird so um einen attraktiven Baustein des Alltags und der Begegnung reicher sein.

Aber nicht nur bei unseren Leuchtturmprojekten war im vergangenen Jahr wieder der Fingerspitzengefühl gefragt, auch in den alltäglichen Themen: Wie gehen wir in unseren Bauprojekten mit den steigenden Kosten um? Wo können wir unsere Arbeitsprozesse durch Automatisierung sinnvoll optimieren? Mit welchen Schwerpunktsetzungen kommen wir auf unserem Klimapfad am klügsten voran? Welche Projektpipeline trauen wir uns in einem schwierigen Umfeld für die kommenden Jahre zu? Als ein Team mit inzwischen 490 Mitarbeiter:innen haben wir diese und andere Fragen auch 2024 wieder im Sinne unseres Grundauftrags gegenüber unserer Stadt beantwortet.

Mit dem Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr sind wir als Unternehmensleitung zufrieden. Unsere operativen Projekte entwickelten sich gemäß den Planungen. Wirtschaftlich steht unser Unternehmen weiterhin sehr solide da.

Im Zuge unseres Bestandsaufbaus konnten wir 2024 im Bereich Apartment 1.065 neue Einheiten mit 1.294 Plätzen fertigstellen und in die Vermietung bringen. Daneben sicherten wir uns gemeinsam

mit der Schwestergesellschaft HOWOGE in Berlin-Buch Flächenpotenziale für die Errichtung von rund 1.200 Wohnungen. Hier werden wir zeitnah – parallel zum klassischen Wohnungsangebot der HOWOGE – Apartments für Beschäftigte und Senior:innen bauen. Hinzu kamen im vergangenen Jahr zwei weitere Kaufabschlüsse für insgesamt 266 Einheiten. Unser Verkaufsprogramm ist weitestgehend abgeschlossen; im vergangenen Jahr gab es keine Veräußerungen.

Die Zahl der bewirtschafteten Mieteinheiten stieg auf 32.577. Damit erhöhten sich auch die Einnahmen aus der Bewirtschaftung, sodass der Konzernumsatz um 7,3% auf 336,5 Mio. € wuchs.

Im vergangenen Jahr haben wir noch einmal stärker in die Instandhaltung bzw. Modernisierung unseres Bestands investiert. Pro Quadratmeter waren es 34,29 €, nach 23,71 € im Vorjahr. Mit dem Eintritt in den Tarifvertrag und einer gestiegenen Zahl der Beschäftigten wuchs auch der Personalaufwand deutlich. Zusammen mit weiteren gestiegenen Aufwandspositionen ging das Betriebsergebnis gegenüber 2023 deutlich auf knapp 6,0 Mio. € zurück. Es blieb aber weiter positiv.

Unsere Bilanz zeichnete sich weiter durch eine hohe Stabilität aus: Die Eigenkapitalquote betrug zum Bilanzstichtag 46,4%. Sie bewegt sich damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Loan to Value (LTV) sank auf sehr solide 36,3%. Er verbesserte sich um 3,3 Prozentpunkte. Der Wert unseres Immobilienportfolios (Fair Value) stieg im Stichtagsvergleich um 2,3% auf 4,8 Mrd. €.

Dass unser Konzern für dieses Jahr trotzdem einen Jahresfehlbetrag von 71,6 Mio. € ausweist, liegt an außerplanmäßigen Abschreibungen, die wir auf Projekte vornehmen mussten, die in der Hochpreisphase angekauft wurden.

Auch wenn das wirtschaftliche Umfeld unruhig bleibt und der hohe Kostendruck nicht abnehmen wird, blicken wir zuversichtlich in das kommende Jahr und darüber hinaus. Ausgestattet mit einer auskömmlichen Liquidität und einem starken Finanzierungshintergrund werden wir unser Projektvorhaben in Ruhe fortsetzen. Zurzeit befinden sich rund 2.200 Wohneinheiten im Bau. Rund 360 Mieteinheiten werden in diesem Jahr in die Bewirtschaftung gehen – für Senior:innen, Beschäftigte und Studierende. Darüber hinaus starten wir mit dem Bau von etwa 300 Mieteinheiten.

Während unsere Bilanzkennziffern weiter solide bleiben, rechnen wir angesichts weiterhin hoher Investitionen auf der Ertragsseite für das laufende Geschäftsjahr 2025 mit einem negativen Jahresergebnis in Höhe von -21 Mio. €.

Wir danken unseren Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit im vergangenen Jahr, den Mitgliedern des Aufsichtsrats für ihre erneut konstruktive Begleitung und besonders unseren Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement für berlinovo.

Es grüßen Sie herzlich



Alf Aleithe  
Geschäftsführer



Caroline Oelmann  
Geschäftsführerin



# Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2024

In einem konjunkturell schwierigen Umfeld schrumpfte die deutsche Wirtschaft 2024 im zweiten Jahr in Folge. Auch die Baukonjunktur stockte. Das Preis- und Zinsumfeld dämpfte die Investitionsfreude der Investoren weiterhin deutlich, sodass das Neubauvolumen hinter der Zielmarke der Bundesregierung zurückblieb und erneut sank. Damit spitzte sich auch der Wohnungsmangel weiter zu. Erschwerend hinzu kommt zurzeit eine komplexe und Aufwand fördernde Regulatorik, mit deren Abbau sich der Gesetzgeber nach wie vor schwertut.

Auch auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt blieb die Lage angespannt. Der Senat hatte sich im Koalitionsvertrag darauf verständigt, jährlich 20.000 neue Wohnungen zu errichten. Diese Zahl wurde 2024 mit ca. 15.000 Wohneinheiten erneut nicht erreicht.<sup>1</sup> Positiv kann man aber festhalten, dass in den vergangenen drei Jahren trotz des schwierigen Marktumfelds 50.000 neue Wohnungen entstanden sind. Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen verabschiedete der Senat im Dezember 2024 das „Schneller-Bauen-Gesetz“. Es soll die Planungs- und Genehmigungsverfahren straffen und standardisieren sowie die Zuständigkeiten zwischen Landes- und Bezirksebene klarer regeln.

In diesem Umfeld setzte berlinovo ihren strategischen Kurs 2024 erfolgreich fort und stellte für den Berliner Wohnungsmarkt insgesamt 1.065 neue Einheiten fertig. Gleichzeitig investierte das Unternehmen intensiv in die Werterhaltung bzw. Wertsteigerung des bewirtschafteten Bestands. Analog zur Wertstabilisierung auf den Immobilienmärkten erholte sich der Bestandwert des berlinovo-Portfolios und nahm leicht zu.

Der Klimapfad der Bundesregierung stellt berlinovo operativ vor erhebliche Aufgaben: Die Bestandssubstanz muss verbessert und die Energieversorgung auf regenerative Quellen umgestellt werden. Hinzu kommt, dass das Unternehmen zukünftig der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) mit hohen Berichtsanforderungen unterliegt. Darauf bereitet sich das Unternehmen strukturell wie auch prozessual intensiv vor.

Hohe und zum Teil außerplanmäßige Aufwendungen führten dazu, dass berlinovo auf der Ertragsseite im vergangenen Jahr ein negatives Ergebnis verbucht. Auch wenn es höher als erwartet ausfiel, beeinträchtigt es weder den Kurs noch die Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Mit seiner stabilen Bilanz, einer langfristigen Finanzierungsstruktur und seiner hohen Liquidität hat das Unternehmen alle Voraussetzungen, seine Wachstumsziele in den kommenden Jahren erfolgreich weiterzuverfolgen.

## Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

Gemäß der uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Geschäftsjahr 2024 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung von 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.

<sup>1</sup> <https://entwicklungsstadt.de/wohnungsbau-berliner-senat-bleibt-2024-hinter-zielen-zurueck/>

Regelmäßige Berichts- und Austauschthemen zwischen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat waren:

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

**Zusammensetzung Aufsichtsrat und Geschäftsführung**

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

- **Stefan Evers,**  
Senator für Finanzen von Berlin, Vorsitzender
- **Dr. Uwe R. Lissau,**  
Amtsgerichtspräsident a. D., stellv. Vorsitzender
- **Carla Dietrich,**  
Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg
- **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 (bis 12.09.2024)

- **Manja Schreiner,**  
Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin (01.01.2025), Senatorin a. D. (seit 08.10.2024)
- **Alexander Slotty,**  
Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen von Berlin
- **Sabine Usinger,**  
Rechtsanwältin und Notarin
- **Agnes Maria Wildner,**  
Rechtsanwältin

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2024 bestellt:

- **Alf Aleithe**
- **Caroline Oelmann**

**Arbeitsschwerpunkte**

Zu den Arbeitsschwerpunkten der Sitzungen zählten die strategische und operative Umsetzung der Apartmentstrategie mit zielgerichteten Neubauprojekten und Nachverdichtungen in den Beständen, die Auswirkungen der veränderten Situation auf den Kapitalmärkten auf die Investitionsstrategie sowie der Umzug in das neue berlinovo-Bürohaus.

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
- die zukünftige Organisations- und Konzernentwicklung sowie
- die Evaluierung der Zinsoptimierung

**Zusammenkünfte**

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

Die Teilnahme an den stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 87,5%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörenden Aufsichtsratsmitgliedern nahmen zwei Mitglieder an 75% und ein Mitglied an 50% 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 17.04.2024

##### (74. ordentliche Sitzung)

- Jahresabschluss von berlinovo zum 31.12.2023
- Entlastung der Geschäftsführung für 2023
- Zustimmung zur Finanzierung von Projektinvestitionen
- Zustimmung zur Zahlung einer letzten Inflationsausgleichsprämie an die Mitarbeiterschaft
- Information zu den Verhandlungen bezüglich des Umzugs in ein neues Bürogebäude

#### Aufsichtsratssitzung vom 10.07.2024

##### (75. ordentliche Sitzung)

- Zustimmung zu Projektinvestitionen für den Neubau von Wohngebäuden für Beschäftigte und einer Kindertagesstätte, Sanierung von Bestandsgebäuden für die Nutzung als Jugendfreizeitstätte sowie betreutes Wohnen für Jugendliche
- Vorstellung eines Personalentwicklungskonzepts
- Besetzung der Bereichsleitung Financial Services
- Information über den IT-Jahresbericht 2023

#### Aufsichtsratssitzung vom 11.09.2024

##### (76. ordentliche Sitzung)

- Zustimmung zur Finanzierung projektbezogener Planungs- und Vorlaufkosten zur Entwicklung eines Wohngebäudes für Beschäftigte sowie
- Ankauf einer Wohnanlage für Beschäftigte
- Sachstand zum Projekt Schöneberger Linse, Berlin-Südkreuz
- Information zur Budgetauslastung Umzug berlinovo
- Neugestaltung Konzernfinanzrahmenrichtlinie

#### Aufsichtsratssitzung vom

##### 18.12.2024 (77. ordentliche Sitzung)

- Zustimmung zum Verkauf eines Bau- und Gartenmarktes in Selb
- Zustimmung zur Finanzierung eines Grundstücksankaufs für Neubau von geförderten Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte
- Genehmigung des Kaufvertrags über 75 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche in Berlin-Kreuzberg
- Zustimmung zum Konzept „soziales Engagement“ von berlinovo für das Jahr 2025
- Finanzierungsstrategie 2025
- Zustimmung zur Besetzung der Bereichsleitung Unternehmensentwicklung und IT

#### Umlaufbeschlüsse im schriftlichen

##### Verfahren

- Am 07.02.2024: Zustimmung zur Zielvereinbarung für die GF der berlinovo 2024
- Am 16.02.2024: Zustimmung zur Kooperationsvereinbarung 2024 ff.
- Am 21.06.2024: Zustimmung zur Finanzierung projektbezogener Planungs- und Beratungskosten (LPH 3) sowie Abschluss eines Nachtrags zum LOI mit der BSR – Projekt Schöneberger Linse
- Am 21.06.2024: Zustimmung zur Finanzierung von Projektinvestitionen zum Neubau eines Apartmentgebäudes für Studierendenwohnen mit Büro und Schwimmbad inklusive Abschluss eines Rahmenvertrags mit den Berliner Bäder-Betrieben – Projekt Holzmarktstraße 51 in 10243 Berlin-Friedrichshain

## Abschlussprüfung

---

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 12. Juni 2024 am 22. Januar 2025 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2024 beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2024 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen vor den Sitzungen zur Einsicht erhalten. Sofern es Verzögerungen in der fristgerechten Zustellung gab, führte dies nicht zur Beeinträchtigung der inhaltlichen Vorbereitung. 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 2024. 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

### Stefan Evers

Senator für Finanzen von Berlin, Berlin, Vorsitzender

### Dr. Uwe R. Lissau

Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf,  
stellvertretender Vorsitzender

### Carla Dietrich

Gewerkschaftssekretärin beim ver.di-Landesbezirk  
Berlin-Brandenburg

### Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Staatssekretär a. D., Berlin

### Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes

Leiter der Abteilung Koordinierung Ressorts und Landes-  
politik, Senatskanzlei des Landes Berlin (bis 12.09.2024)

### Manja Schreiner,

Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin (01.01.2025),  
Senatorin a. D. (seit 08.10.2024)

### Alexander Slotty

Staatssekretär für Bauen und Amtschef,  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
Bauen und Wohnen, Berlin

### Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

### Agnes Maria Wildner

Rechtsanwältin, Berlin

## Geschäftsführung

### Alf Aleithe

Seit dem 2. Januar 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 Stu-  
dium 1996 an der Universität Leip-  
zig abgeschlossen hat, ist seit 1999  
als Führungskraft in diversen Unter-  
nehmen 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 1. Oktober 2012 zum Geschäftsführer  
der IBV Immobilien Beteiligungs- und Ver-  
triebsgesellschaft von berlinovo bestellt.

### Caroline Oelmann

Kaufmännische Geschäftsführerin

Frau Oelmann nahm am 15. August 2023  
die Tätigkeit bei dem landeseigenen Unter-  
nehmen auf. Sie verantwortet u. a. die Auf-  
gabenbereiche Finanzen und Controlling,  
Rechnungswesen, Personal und IT.

Die Immobilienfachwirtin ist eine aus-  
gewiesene Immobilienexpertin und  
blickt auf eine langjährige Berufspraxis  
zurück. Die gebürtige Berlinerin Caroline  
Oelmann wechselte 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 erfolg-  
reich den deutschen Standort. Zuvor lei-  
tete 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 2024

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

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der berlinovo GmbH erklären, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 29. Oktober 2024 im Geschäftsjahr 2024 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

### Geschäftsleitung

(BCGK 2.2 Abs. 31)

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

(BCGK 2.4 Abs. 52)

Bei einem Mitglied der Geschäftsführung ist kein Abfindungs-Cap geregelt. Die Vorgaben des BCGK werden jedoch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags berücksichtigt.

Berlin, 27. Februar 2025



Stefan Evers  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



Alf Aleithe  
Geschäftsführung



Caroline Oelmann  
Geschäftsführung



# Konzern- lagebericht

**der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum  
31. Dezember 2024**

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Grundlagen des Unternehmens</b>                     | <b>14</b> |
| <b>B. Wirtschaftsbericht</b>                              | <b>21</b> |
| <b>C. Geschäftsverlauf</b>                                | <b>22</b> |
| <b>D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung</b>   | <b>34</b> |
| <b>E. Prognosebericht</b>                                 | <b>43</b> |
| <b>F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex</b> | <b>44</b> |

# 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 gebündelt. Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie darüber hinaus wesentliche Funktionen (IT, Recht, Rechnungswesen etc.) für ihre Tochtergesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2024 bestanden Ergebnisabführungsverträge für sechs Gesellschaften:

- Berlinovo Apartment GmbH (BAp), Berlin,
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV), Berlin,
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG), Berlin,
- Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (BWi), Berlin,
- Berlinovo Grundstark GmbH (BGs), Berlin,
- Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (BGi), Berlin (bis 01.08.2024 Berlinovo Ruschestraße GmbH).

Im Vergleich zum Vorjahr kam es zu einer Veränderung der Ergebnisabführungsverträge, da zusätzlich zu den bestehenden Verträgen mit dem Beschluss vom 23. April 2024 ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (BGi, bis 1. August 2024 Berlinovo Ruschestraße GmbH) abgeschlossen wurde.

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 52 (Vorjahr: 60) Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Rahmen eines Verschmelzungsvertrages vom 16. Juli 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse vom selben Tage fünf Gesellschaften durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo Apartment GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 614 B) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2024 verschmolzen (Eintragung im HR am 18. Juli 2024):

- Berlinovo Eins GmbH, Berlin,
- Berlinovo Vier GmbH, Berlin,
- Berlinovo Fünf GmbH, Berlin,
- Berlinovo Sechs GmbH, Berlin,
- Berlinovo Elf GmbH, Berlin.

Des Weiteren wurde die Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH, Berlin, sowie die Berlinovo Gewerbeimmobilien, Berlin, gemäß Verschmelzungsvertrag vom 25. Juli 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse vom selben Tage durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo Ruschestraße GmbH mit dem Sitz in Berlin (AG Charlottenburg HRB 152932 B) verschmolzen (Eintragung im HR am 18. Juli 2024). Auch diese Verschmelzung trat rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft. Die Berlinovo Ruschestraße wurde zum 1. August 2024 in die Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH umbenannt.

Die Verschmelzungen wurden jeweils zu Buchwerten vorgenommen, ohne dass daraus ergebniswirksame Effekte resultieren. Die verschmolzenen Gesellschaften beschäftigten keine Mitarbeiter, sodass sich die personelle Struktur des Konzerns unverändert darstellte.



Aufgrund der Verschmelzungen zum 1. Januar 2024 ist die Vergleichbarkeit im Sinne des § 265 Abs. 2 HGB zum Vorjahr durch unveränderte Vollkonsolidierung nicht eingeschränkt.

Darüber hinaus ist die Thesaurus GmbH & Co. Sieben- unddreißigste Immobilien KG, Berlin, auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –, Berlin, zum 1. Oktober 2024 angewachsen.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die berlinovo Wahlrechte genutzt und bei 2 (Vorjahr: 4) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet. Diese Veränderung resultiert aus der Umsetzung einer Verschmelzung sowie aus der Liquidation einer Tochtergesellschaft.

Die Theseus Immobilien Management GmbH, Nürnberg (TIM GmbH), ist auf Grund des Verschmelzungsvertrages vom 23. Mai 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH, Berlin (FinTech 18.), verschmolzen (Eintragung im HR am 6. August 2024). Auf die Einbeziehung der Gesellschaft in den Konsolidierungskreis kann 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 ist.

Die Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –, Berlin, wurde zum 30. Oktober 2024 liquidiert.

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.

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 6 (Vorjahr: 5) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird. Bei der neu hinzugekommenen Beteiligung handelt es sich um den Erwerb von 0,2% der Geschäftsanteile an der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin.

## 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 neben dem klassischen Wohnen auf verschiedene Zielgruppen, insbesondere Studierende, Senior:innen sowie Beschäftigte in der öffentlichen Verwaltung und in Landesunternehmen. Neben der Optimierung und Sanierung des Bestandsportfolios mit Ausrichtung auf die gesellschaftlichen Klimaziele sollen mit zielgerichteten Neubauprojekten und ressourcenschonenden 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. 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 das Unternehmen den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des berlinovo-Konzerns liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Überregional werden nur noch wenige, vorwiegend gewerbliche Immobilien gehalten. Das Gewerbeportfolio umfasst Büro-, Handels- und Spezialimmobilien.

Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Tätigkeitsfelder des berlinovo-Konzerns umfassen im Wesentlichen die Immobilienbestandshaltung, Immobiliendienstleistungen sowie Fondsmanagement und -geschäftsführung. Die Qualität und der Erfolg der von der berlinovo GmbH erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst im Wesentlichen unmittelbar in den Tochtergesellschaften nieder. Deren Ergebnisse 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 4.809,4 Mio. € (Vorjahr: 4.699,4 Mio. €) sowie die Eigenkapitalquote als zentrale Steuerungsgrößen definiert.

| Kennzahl         | 2024         | 2023         |
|------------------|--------------|--------------|
| EBITDA           | 80,0 Mio. €  | 135,2 Mio. € |
| EBIT             | -64,2 Mio. € | 8,2 Mio. €   |
| EK-Quote         | 46,4%        | 47,0%        |
| Zinsdeckungsgrad | 2,5          | 4,3          |
| LTV              | 36,3%        | 39,6%        |

Das EBITDA liegt mit 80,0 Mio. € unter dem geplanten EBITDA von 106,4 Mio. €. Das liegt im Wesentlichen an höheren Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen (10,0 Mio. €) sowie höheren Aufwendungen aus Bestandsminderungen (12,4 Mio. €) gegenüber dem Plan. Weitere Unterschiede ergeben sich bei den Ergebnissen aus Betriebskostenabrechnungen.

Das EBIT liegt mit -64,2 Mio. € deutlich unter den geplanten 32,2 Mio. €. Die wesentlichen Treiber sind, neben den im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen höheren Aufwendungen, die Abschreibungen (166,5 Mio. €), die um 92,7 Mio. € deutlich über den geplanten 73,8 Mio. € liegen.

Der Zinsdeckungsgrad wurde mit mindestens 1,8 geplant. Durch geringere Bautätigkeit wurden weniger Darlehen als geplant aufgenommen, was im Ergebnis zu weniger Zinsaufwendungen führte. Dadurch liegt der Zinsdeckungsgrad deutlich über den Mindestanforderungen.

Es wurde eine Eigenkapitalquote von leicht unter 45% erwartet. Die tatsächliche Eigenkapitalquote hat sich von 47,0% auf 46,4% verringert und ist damit höher als geplant, da weniger Fremdfinanzierungen aufgenommen wurden.

### 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 insgesamt 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 die dynamische Entwicklung der Stadt und deren Bedarf an bezahlbaren Wohnlösungen unterstützt.

### Klimaschutz und Nachhaltigkeit: Wachsende Anforderungen als Chance zur Transformation begreifen

Die Ausrichtung des Unternehmens in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance wird zunehmend von regulatorischen Anforderungen geprägt. Hierin liegen Chancen sowie Herausforderungen. Die vielseitigen Anforderungen, die hierunter fallen, erfordern zusätzliche Ressourcen. Im Jahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang zwei neue Stellen geschaffen: eine hauptamtliche Nachhaltigkeitsbeauftragte und ein ESG-Koordinator. Die neuen Mitarbeitenden vereinen zusätzliche Kapazitäten für die Berichterstattung, inklusive der Entwicklung nicht-finanzieller Kennzahlen, sowie für die übergeordnete Steuerung und Begleitung der Strategieentwicklung.

Ab dem Jahr 2025 wird das Unternehmen berichtspflichtig nach der **Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)**, vorbehaltlich der zeitnahen Umsetzung der Richtlinie in deutsches Recht. Im Rahmen dieser Richtlinie werden multiple Anforderungen an die berlinovo gestellt. Definiert durch die European Sustainability Reporting Standards (ESRS) betrachten wir unser Nachhaltigkeitsmanagement entlang festgelegter Themen und Methodiken. Die Standards geben eine einheitliche Struktur vor, um Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen (ESG) zu erfassen und darüber zu berichten. Vor diesem Hintergrund haben wir im Jahr 2024 eine **Wesentlichkeitsanalyse** auf der Grundlage der vorgegebenen Themen durchgeführt. Diese umfassen die Kategorien Klimawandel, Umweltverschmutzung, Wasserressourcen, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft, eigene Belegschaft, Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, Verbraucher und Endnutzer sowie Governance. Zusätzlich berücksichtigen wir die branchenspezifischen Themen Quartiersentwicklung, sozialverträgliche Mieten und Digitalisierung. Darüber hinaus erarbeiten wir derzeit die Ausweisung unserer nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten gemäß den Anforderungen der **EU-Taxonomie-Verordnung**.

### Strategien und Maßnahmen in den drei ESG-Bereichen Umwelt, Soziales, Governance

Im Bereich **Umwelt** stellt die Treibhausgasbilanzierung unseren wichtigsten Referenzpunkt zur Bewertung der Wirksamkeit unseres Dekarbonisierungsfahrplans dar. Auf dem Weg zur **Reduktion unseres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 95% bis zum Jahr 2045** gemäß des **Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes** hat die berlinovo in der Berichtsperiode wichtige strategische Maßnahmen initiiert. Hierzu gehören insbesondere regenerative Energiekonzepte im Neubau sowie die KI-basierte Modellierung eines Sanierungspfades im Bestand mittels der Plattform metabuild. Beide Ansätze fließen auch in unsere **Klimaschutzstrategie** ein, die sich in kontinuierlicher Weiterentwicklung befindet. Auf dem Weg zur Klimaneutralität haben wir folgende übergeordnete Hebel mit dem größten Potenzial zur Reduktion unserer Emissionen identifiziert:

■ **1. Der Ausbau grüner Energieträger im Portfolio** ist zentral für die Dekarbonisierung des Bestands. Für die berlinovo bedeutet dies einerseits den **Einkauf von regenerativer Energie**, wie z. B. den Einkauf von Ökostrom, andererseits bedeutet es auch, die Mieter in fremdversorgten Objekten durch **Green-Lease-Verträge** nach Möglichkeit an grüne Energieträger zu binden. Das größte Potenzial liegt darüber hinaus in der Implementierung **regenerativer Wärmekonzepte**. Die Pilotierung entsprechender Konzepte konnte zu einer deutlichen Reduktion der Emissionen auf Objektebene führen. Zudem spielt auch die **Erzeugung eigenen Stroms** eine wichtige Rolle. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Berliner Solargesetz haben wir ein Konzept zur Stärkung unserer Wirtschaftlichkeit und Unabhängigkeit durch den Einsatz von Solarstrom erarbeitet. Zusätzlich forcieren wir den Ausbau von E-Lade-Infrastrukturen (Wallboxen, Schnelllader, Jelbi-Partnerschaft) in unseren Beständen als **Beitrag zur Mobilitätswende**.

■ **2. Verbrauchsminderung und Ressourcenschonung** stellen unseren zweiten portfolioübergreifenden Hebel auf unserem CO<sub>2</sub>-Minderungspfad dar. An erster Stelle ist die **Minderung von Strom- und Wärmeverbräuchen über alle Assetklassen** zu nennen. Zur optimalen Steuerung entsprechender Verbrauchsminderungsmaßnahmen ist die **Einführung eines Energiemanagements** von hoher Bedeutung. Dies umfasst zum einen die notwendigen IT-Systeme und automatisierte Ablesemöglichkeiten ebenso wie die Schaffung dezidierter **Expertise zur Heizungstechnik**. Darauf aufbauend ist der Ausbau der **intelligenten Gebäudetechnik**, einschließlich intelligenter Heizungssteuerung, ein weiterer Schritt zur Verbrauchsreduktion. Neben der Minderung von Energieverbräuchen kommt auch dem **Wasserressourcenmanagement** eine wichtige Bedeutung zu. Für die Zukunft zeichnet sich in der Region Berlin-Brandenburg eine Wasserverknappung ab, der wir gezielt durch Grauwassernutzung begegnen können, während wir Emissionen reduzieren, auch indem wir dem Wasser die Wärme durch Wärmepumpen entziehen. Ergänzt wird das Wasserressourcenmanagement durch die Weiterentwicklung unserer **Schwammstadtkonzepte**. Zur

Reduktion der grauen Emissionen beschäftigen wir uns darüber hinaus auch mit der Frage der **Ressourcenschonung im Bau**. Während wir hier auf Maßnahmenebene einzelne Anstrengungen bereits unternommen haben, steht die Entwicklung einer Kreislaufstrategie im nächsten Jahr an.

In unseren **Beständen** ergänzen wir die abgeleiteten Maßnahmen zudem durch Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz. Im Fokus liegen hier am schlechtesten eingestufte Objekte im Sinne eines „Worst First“-Ansatzes. Die entsprechenden Maßnahmen haben wir über einen KI-gestützten Sanierungsfahrplan als ersten Schritt auf einer noch hoch aggregierten Ebene modelliert und im Rahmen der Einzelobjektplanung plausibilisiert. Im nächsten Schritt sollen die identifizierten Maßnahmen Schritt für Schritt in der konkreten Planung und Überprüfung weiter ausdefiniert und angepasst werden. Das größte unmittelbare Sanierungsvorhaben betrifft indessen den Bestand des berlinovo-Konzerns im Falkenhagener Feld.

Auch im **Neubau** können wir durch hohe Energieeffizienzstandards allein keine CO<sub>2</sub>-Neutralität herbeiführen. Insbesondere im Apartmentbereich stehen wir aufgrund der Bruttowarmvermietung vor einer sehr hohen CO<sub>2</sub>-Intensität. Die Einführung von Energiekonzepten mit einem möglichst hohen regenerativen Anteil spielen hier eine ebenso wichtige

Rolle wie die Verbrauchsminderung. Technisch sind wir in der Lage, unsere Neubauprojekte so zu konzipieren, dass wir mittels regenerativer Energiekonzepte Emissionen drastisch reduzieren können. Allerdings erfordert die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit sowie die Einführung solcher Konzepte unter Einhaltung aller notwendigen Verordnungen und Gesetze sowie zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebs eine umfangreiche Prüfung entsprechender Innovationen. Eine Pilotierung und ein Monitoring im Betrieb sind daher notwendig, bevor erprobte Ansätze über das gesamte Portfolio ausgerollt werden können. Aktuell befinden wir uns in der Bewertung unterschiedlichster Energiekonzepte und gehen davon aus, dass wir im Jahr 2025 umfangreiche Ergebnisse vorliegen haben werden, welche Ansätze sich bewährt haben und für eine Skalierung geeignet sind.

Im Bereich **Soziales** haben wir in der Berichtsperiode unseren **Fokus verstärkt auf unsere Mitarbeitenden** gerichtet. Auch für die berlinovo ist die Gewinnung und Bindung von geeigneten und gut ausgebildeten Fachkräften essenziell. In den kommenden zehn Jahren wird ein erheblicher Anteil an Mitarbeiter:innen in den Ruhestand gehen. Als Arbeitgeber sind wir gefordert, diese Lücke durch zielgerichtete Maßnahmen zu schließen. Ein Baustein hierbei ist die stetige Fort- und Weiterbildung, um Ressourcenbedarfe, wann immer möglich, durch internen Kompetenzaufbau und Restrukturierung geschickt zu schließen.

All das fließt in unser Personalentwicklungskonzept ein, welches wir kontinuierlich fortschreiben und gemeinsam mit dem Betriebsrat in die Umsetzung bringen wollen. Die Ziele: Wissenstransfer sicherstellen, dem demografischen Wandel bewusst begegnen, Altersklassen verbinden, kollaborativ zusammenarbeiten. Bei uns sollen alle, ob schon lange dabei oder neu dazugekommen, dort ihren Platz finden können, wo die jeweiligen Stärken am besten zum Tragen kommen. Mit unserem neuen Bürostandort beginnt zudem ein neuer Zeitabschnitt mit moderner Umgebung, flexiblen Arbeitsplätzen und neuen sozialen Treffpunkten für mehr Verbundenheit und Networking. Ein Meilenstein für die berlinovo ist der **Eintritt in den Tarifvertrag zum 1. Januar 2024** und die damit nochmals gesteigerte Attraktivität als Arbeitgeber.

Auch für unsere **Mieter:innen** haben wir eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Die neue öffentliche Ausrichtung bedeutet für uns auch: mehr soziale Verantwortung zu übernehmen und mehr Nähe zu unseren Mieter:innen aufzubauen. Deswegen haben wir im Bereich Immobilienmanagement Apartments/Wohnen das **Team Quartiersmanagement** ins Leben gerufen. Es soll innerhalb der berlinovo eine Schnittstelle zwischen den

relevanten Abteilungen bilden. Vor allem soll es das Bindeglied und Vermittler zu den Mieter:innen der Bestandsimmobilien und lokal ansässigen Akteuren, wie Jugendfreizeiteinrichtungen, Stadtteilzentren, Ämtern oder Gemeinden, sein. Die vielen Stimmen unserer Mieter:innen in den Quartieren repräsentieren wir durch die noch junge Gründung von Mieterbeiräten. Je nach Größe des Wohnquartiers soll ein Mieterbeirat in der Regel aus drei bis fünf Personen bestehen, die für fünf Jahre gewählt werden. Zu ihren ehrenamtlichen Aufgaben gehört u. a., Ideen zur Nachbarschaftsförderung zu entwickeln und diese gemeinsam mit berlinovo umzusetzen.

Im Bereich **Governance** arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unserer Prozesse und Richtlinien. Dafür haben wir einen Verhaltenskodex verfasst, zu dem sich alle Menschen innerhalb der berlinovo – vom Geschäftsführungsmitglied bis zu den Auszubildenden – bekennen. Sowohl gegenüber unseren Mieter:innen und Geschäftspartnern als auch gegenüber den Kolleg:innen wollen wir wertschätzenden, offenen, fairen und diskriminierungsfreien Umgang pflegen. Und natürlich wollen wir uns ethisch einwandfrei und regelkonform verhalten. Nur so können wir unserem gemeinschaftlichen Auftrag gerecht werden.

**Mitarbeitende**

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigt der berlinovo-Konzern 490 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit (Vorjahr: 456).

Der berlinovo-Konzern strebt als landeseigenes Immobilienunternehmen weiterhin die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Die Geschäftsführung des berlinovo-Konzerns wird 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. Dezember 2024 setzt sich der Aufsichtsrat aus vier weiblichen und vier männlichen Mitgliedern zusammen.

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 2024 stellt sie 18 (Vorjahr: 13) Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann, Kauffrau/-mann für Büromanagement 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 2024 wurde in Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme investiert, um alle Mitarbeitenden in ihren Aufgaben zu stärken und zu fördern. Im Jahr 2024 haben in der berlinovo GmbH mehr als 130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 190 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt wurden rund T€ 290 für die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

# B. Wirtschaftsbericht

## B.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (kurz: BIP) sank 2024 ersten Berechnungen zufolge gegenüber dem Vorjahr um 0,2%. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge und das BIP liegt nur noch 0,3% höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Ursächlich dafür waren konjunkturelle und strukturelle Belastungen wie zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, unsichere wirtschaftliche Aussichten, hohe Energiekosten und ein weiterhin erhöhtes Zinsniveau.<sup>1</sup>

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die Wirtschaftsleistung 2024 mit -3,0% sogar deutlich zurück. Im **Baugewerbe** nahm sie mit -3,8% noch stärker ab. Aufgrund der anhaltend hohen Baupreise und Zinsen wurden vor allem weniger Wohngebäude errichtet. Rückgänge wurden auch im Ausbaugewerbe verzeichnet. Obwohl der Preisanstieg im Jahr 2024 an Dynamik verloren hat, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit 2019 ist bei den Baupreisen ein Anstieg um rd. 40% zu verzeichnen. Der Zuwachs ist in diesem Zeitraum damit doppelt so hoch wie die allgemeine Preissteigerung.<sup>1</sup>

Die Stagnation der deutschen Wirtschaft spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider. Zwar stieg die Zahl der Erwerbstätigen mit 46,1 Mio. € auf einen neuen Höchststand, doch der leichte Anstieg um insgesamt 0,2% resultiert ausschließlich aus den Dienstleistungsbereichen (+0,4%), während die Zahl der Erwerbstätigen im produzierenden Gewerbe (-0,6%) und im Baugewerbe (-1,1%) sank. Parallel ist ein Rückgang der Arbeitszeit je Erwerbstätigen zu beobachten. Die höhere Erwerbstätigenzahl konnte den Rückgang der Arbeitszeit pro Kopf nicht ganz aufwiegen, wodurch auch das gesamtwirtschaftliche Arbeitsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 0,1% leicht gesunken ist. Gleichzeitig stiegen Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) im zweiten Jahr in Folge.<sup>1</sup>

## B.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Die Situation in der Wohnungswirtschaft Berlin

Die Lage auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt blieb auch 2024 angespannt. Nach kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten kommt der Neubau seit mehreren Jahren nicht in Schwung und bleibt deutlich hinter der politischen Zielsetzung zurück. Dies zeigt sich besonders bei den Baugenehmigungen. In den letzten beiden Jahren sind die Genehmigungen im Wohnungsbau in Berlin um rd. 50% zurückgegangen.<sup>2</sup> Hinzu kommen Materialpreissteigerungen, Fachkräftemangel, mangelnde Leistungsfähigkeit der Berliner Verwaltung mit gleichzeitiger überbordender Bürokratie, fehlende Baugrundstücke sowie weitere Verschärfungen der Standards ohne langfristige Förderprogramme. Das Angebot an Mietwohnungen bleibt damit weiter hinter der wachsenden Nachfrage zurück. Das drängendste Problem für den Neubau von Mietwohnungen bleiben die steigenden Bau-, Energie- und Finanzierungskosten, die das Investitionsklima spürbar drücken. Modernisierungen sind hiervon gleichermaßen betroffen.

<sup>1</sup> vgl. Destatis, Pressekonferenz „Bruttoinlandsprodukt 2024 für Deutschland“ am 15.01.2025

<sup>2</sup> vgl. Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e. V., Pressemitteilung vom 26.11.2024



Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 2,1% und stiegen damit, wie in vielen Jahren zuvor, in geringerem Umfang als die allgemeine Inflation (+2,2%).<sup>3</sup> Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin hat der Senat auf die wachsenden finanziellen Belastungen der Mieterinnen und Mieter reagiert und Maßnahmen zum Mieterschutz ergriffen. U. a. hat der Berliner Senat 2023 eine Kooperationsvereinbarung mit der berlinovo geschlossen, die mit der Begrenzung der Mieten die soziale Ausrichtung des berlinovo-Konzerns weiter schärft. Außerdem ist berlinovo seit 2022 Mitglied des „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“. Die Unterzeichnenden streben an, bis Ende 2026 mindestens 100.000 Wohnungen fertigzustellen. Davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35.000 Wohnungen bereitstellen. Zudem soll die Mietentwicklung unter den gesetzlichen Möglichkeiten bleiben. Die Berliner Regulierungsvorhaben haben zwar den Anstieg der Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen gebremst, aber den für Neubauwohnungen weiter beschleunigt. Damit entwickeln sich die Erstbezugsmiete mit durchschnittlich 19,70 € je Quadratmeter und Monat und die Miete bei Wiedervermietung mit 13,30 € je Quadratmeter und Monat in Berlin weiter auseinander und verstärken die Anspannung am Wohnungsmarkt zusätzlich.<sup>4</sup>

## C. Geschäftsverlauf

### C.1 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Zum 31. Dezember 2024 umfasst das Immobilienportfolio des berlinovo-Konzerns 184 Objekte (Vorjahr: 180 Objekte) mit rd. 32.500 Mieteinheiten (Vorjahr: 31.300 Mieteinheiten) und einer Mietfläche von rd. 2,44 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,42 Mio. m<sup>2</sup>) sowie einer Sollmiete von rd. 280 Mio. € pro Jahr (Vorjahr: 261 Mio. € pro Jahr). Das Portfolio setzt sich aus rd. 19.400 Wohn- und rd. 2.000 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rd. 11.100 Apartments zusammen (Vorjahr: 19.400 Wohn- und rd. 2.000 Gewerbeeinheiten sowie rd. 9.900 Apartments).

Trotz des schwierigen Umfelds konnte das Bestandsportfolio auch im Jahr 2024 weiterhin einen stabilen Wertbeitrag leisten. Im Vergleich zum Vorjahr ist der beizulegende Wert des Portfolios gemäß der Bewertung durch einen externen Immobiliensachverständigen

zum 31. Dezember 2024 flächenbereinigt um 1,0% auf insgesamt 4.742 Mio. € gestiegen. Insbesondere die Wohn- und Apartmentimmobilien trugen mit einem Wertzuwachs von 86,8 Mio. € zur Wertstabilisierung bei. Dies entspricht einer Steigerung von 2,5%. Demgegenüber hat sich bei den Büroobjekten der Wert im Vergleich zum Vorjahr um 9,5% bzw. 36,9 Mio. € verringert.

Vom oben genannten Gesamtportfolio entfallen auf das Neugeschäft (Ankäufe und Projektentwicklungen) 20 Objekte mit rd. 4.680 Mieteinheiten. Diese Immobilien erwirtschafteten 2024 auf rd. 100 Tm<sup>2</sup> Fläche eine Sollmiete von ca. 25,4 Mio. €. Unterjährige Zugänge durch Vermietungsbeginn sind hierbei anteilig berücksichtigt. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende, ergänzt durch Beschäftigtenwohnen und institutionalisiertes Wohnen. Das Teilportfolio wurde zum 31. Dezember 2024 durch einen externen Immobiliensachverständigen mit einem beizulegenden Wert von rd. 529,4 Mio. € bewertet, was einem Wertzuwachs von 4,8% entspricht.

<sup>3</sup> vgl. Destatis Pressemitteilung Nr. 020 vom 16. Januar 2025

<sup>4</sup> vgl. RIWIS Marktdaten Wohnen 2024



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 Neubauengagement und Ankauf auch im Jahr 2024 ein wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit des berlinovo-Konzerns.

In 2024 konnten folgende Neubauprojekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden:

| Projekt                                   | Assetklasse         | Anzahl Plätze | Anzahl Einheiten |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|
| Rhinstr. 59, 59A, 79, 79A 2. Bauabschnitt | Studierendenwohnen  | 410           | 272              |
| Ostendstraße 19                           | Studierendenwohnen  | 453           | 445              |
| Ehrlichstraße 82                          | Beschäftigtenwohnen | 93            | 93               |
| Sewanstraße 258                           | Studierendenwohnen  | 234           | 205              |
| Dröpkeweg 2A                              | Studierendenwohnen  | 104           | 50               |

Im Geschäftsjahr 2024 hat der berlinovo-Konzern mithin 1.065 neue Einheiten mit 1.294 Plätzen fertiggestellt und in den Bestand übernommen.

Daneben prägte der Ankauf der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) gemeinsam mit der HOWOGE (berlinovo-Anteil: 26%) in 2024 die Wachstumsüberlegungen der berlinovo. Die SEG-Buch umfasst ein 40-Hektar-Grundstück in Berlin-Buch, davon rund sieben Hektar potenzielles Bauland, auf dem bis zu 1.200 Wohnungen entstehen können. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. Januar 2025. berlinovo plant hier ergänzend zu dem klassischen Wohnungsangebot der HOWOGE für Mehrpersonenhaushalte ein speziell an Beschäftigte und Senioren gerichtetes Angebot.

Zur Erweiterung des Portfolios wurde 2024 ein Grundstück (Kladower Damm) eingelegt, das reaktiviert und durch einen Neubau ergänzt wird, sodass rd. 70 Einheiten zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurden zwei Projekte als Forward-Deals mit insgesamt 196 Einheiten erworben, deren Nutzen-Lasten-Wechsel noch ausstehen (Fidicinstraße und Sewanstraße 122).

Ein Verkauf ausgewählter, außerhalb von Berlin gelegener Gewerbeimmobilien fand 2024 nicht statt.

C.3 Vermietung

Wohnimmobilien

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsmietenquote 2024 bei 1,99% und somit nahezu unverändert auf dem Stand des Vorjahres (1,85%). Der Leerstand bewegt sich damit auf einem sehr niedrigen Niveau und spiegelt die angespannte Situation am Wohnungsmarkt wider. Auch in den Berliner Wohnimmobilien ist die Leerstandsmietenquote 2024 mit 1,99% (Vorjahr: 1,83%) auf dem bereits geringen Niveau der vergangenen Jahre geblieben. Die Sollmiete aus Wohnungen wird mit 109,9 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 103,3 Mio. €). Zum 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand bei 6,90 € (Vorjahr: 6,50 €) je Quadratmeter und Monat. Die höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus den im Laufe des Jahres erfolgten moderaten Mieterhöhungen im Bestand unter Beachtung der Festlegungen der Kooperationsvereinbarung berlinovo (KoopV berlinovo).

Im Apartmentbereich ist die Leerstandsmietenquote segmenttypisch höher als im Bereich Wohnen, liegt aber trotz investitionsbedingtem Leerstand nahezu unverändert auf dem Stand des Vorjahres.

Hierin inkludiert sind auch die Apartments, die im Geschäftsjahr fertiggestellt und in die Bewirtschaftung gewechselt sind. Diese unterliegen einer dementsprechenden Anmietphase. Weiterhin zeigt sich eine anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner, in- und ausländische Studierende und Auszubildende. 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. Bis heute wurden mit insgesamt 23 Landesunternehmen und Senatsverwaltungen Vereinbarungen zur Zusammenarbeit abgeschlossen. Die Sollmiete aus dem Apartmentbereich wird mit 69,8 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 59,9 Mio. €). Zum 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei 17,16 € (Vorjahr: 15,80 €) je Quadratmeter und Monat. Die höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den unterjährigen Zugängen von Neubauobjekten. Darüber hinaus wurden im Apartmentbereich die Betriebskostenpauschalen bei Bruttomietverträgen angepasst, um insbesondere die gestiegenen Energiepreise zu kompensieren.

Die Mietentwicklung im Bereich Wohnen und Apartment steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der KoopV berlinovo, mit der die berlinovo ihre Mitverantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin unterstreicht. In der Kooperationsvereinbarung werden mit Wirksamkeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 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 154 (Vorjahr: 169) Verträge über rund 62 Tm<sup>2</sup> (Vorjahr: 101 Tm<sup>2</sup>) Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 7,25 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €) vermietet werden, wobei hiervon rund 70 % (Vorjahr: 67 %) auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 400 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 600 m<sup>2</sup>) zu einer Miete von 9,78 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 10,12 €/m<sup>2</sup>) 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**

Die Aufwendungen für Instandhaltung, Instandsetzung, Revitalisierung und ESG des berlinovo-Konzerns dienen der Werterhaltung und -steigerung des bewirtschafteten Bestandes. Die Gesamtaufwendungen lagen im Jahr 2024 bei 83,6 Mio. € bzw. 34,29 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 57,4 Mio. € bzw. 23,71 €/m<sup>2</sup>). Der Anstieg ist auf die Durchführung mehrerer großer Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen.

Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 wurde die Analyse des Bestandsportfolios hinsichtlich des aktuellen energetischen Ist-Zustandes fortgeschrieben. Auf dessen Grundlage wurde im Geschäftsjahr eine multidimensionale und ganzheitliche Investitionsstrategie für energetische Maßnahmen im Gebäudebestand des berlinovo-Konzerns abgeleitet, die stetig weiterentwickelt und deren Umsetzung fortlaufend vorangetrieben wird.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2024 weitere Projekte umgesetzt und eingeleitet. Zu den wesentlichsten Projekten gehörte u.a. die turnusmäßige Ausschreibung des portfolioübergreifenden Gasbedarfes der berlinovo, in dessen Zuge sich die GASAG AG für die Belieferung aller Gasabnahmestellen der berlinovo ab dem 1. Januar 2025 durchsetzte. Die zum 1. Januar 2024 geschlossenen Rahmenverträge zur Stromversorgung, Aufzugswartung und Entsorgung von Papier, Pappe, Kartonagen sowie Glas bilden die Grundlage für eine kostenbewusste und qualitätssichernde Bewirtschaftung. Im weiteren Fokus standen Vorbereitungen zur Ausschreibung des infrastrukturellen Facility Managements, der Ausbau der Glasfasernetze sowie weitere Maßnahmen zur Unterstützung der Mobilitätswende.

Eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung wird auch in den Neubauprojekten angestrebt. So wurde u.a. die 2024 in die in Bewirtschaftung gegangene Apartmananlage für Studierende im Dröpkeweg 2A zur Optimierung der Betriebskosten mit einer PV-Anlage und Luftwärmepumpen ausgestattet. Im Neubauprojekt Sewanstraße 258 wurde zur Realisierung zusätzlicher CO<sub>2</sub>-Einsparungen eine Grauwasseranlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Smarthome-Ausstattung umgesetzt, die die Gebäudetechnik effizient regeln und so die Bewirtschaftungskosten minimieren soll.

Zur Absicherung eines Kostenrisikos aus Betriebskosten (insbesondere Strom, Gas, Öl, Fernwärme) werden in der Assetklasse Studierendenwohnen bereits seit 2022 Staffelmietverträge inklusive Bruttowarmmieten abgeschlossen. Die Staffelhöhen werden fortlaufend hinsichtlich der Betriebskostenentwicklung überprüft und angepasst. Gleichzeitig werden auch hier regelmäßige 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                                      | 2024           |              | 2023           |              | Veränderung    |              |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                                        | T€             | %            | T€             | %            | T€             | %            |
| <b>Ertragslage</b>                                     |                |              |                |              |                |              |
| Umsatzerlöse                                           | 336.534        | 103,1        | 313.660        | 97,0         | 22.874         | 7,3          |
| Bestandsveränderung                                    | -11.722        | -3,6         | 6.665          | 2,1          | -18.388        | n.a.         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                      | 1.733          | 0,5          | 3.001          | 0,9          | -1.268         | -42,3        |
| <b>Gesamtleistung</b>                                  | <b>326.544</b> | <b>100,0</b> | <b>323.327</b> | <b>100,0</b> | <b>3.218</b>   | <b>1,0</b>   |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>      | 31.807         | 9,7          | 39.905         | 12,3         | -8.098         | -20,3        |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                   | 196.572        | 60,2         | 170.339        | 52,7         | 26.233         | 15,4         |
| <b>Rohergebnis</b>                                     | <b>161.780</b> | <b>49,5</b>  | <b>192.893</b> | <b>84,9</b>  | <b>-31.113</b> | <b>-16,1</b> |
| Personalaufwand                                        | 41.819         | 12,8         | 34.156         | 10,6         | 7.663          | 22,4         |
| Abschreibungen <sup>1</sup>                            | 74.161         | 22,7         | 70.836         | 21,9         | 3.325          | 4,7          |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup> | 39.378         | 12,1         | 43.023         | 13,3         | -3.645         | -8,5         |
| Steuern (ohne Ertragsteuern)                           | 455            | 0,1          | 59             | 0,0          | 396            | n.a.         |
| <b>Betriebsergebnis</b>                                | <b>5.967</b>   | <b>1,8</b>   | <b>44.819</b>  | <b>13,9</b>  | <b>-38.852</b> | <b>-86,7</b> |
| Neutrales Ergebnis                                     | -69.934        |              | -33.823        |              | -36.111        | n.a.         |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis                       | -16.201        |              | -21.640        |              | 5.439          | -25,1        |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>                      | <b>-80.167</b> |              | <b>-10.644</b> |              | <b>-69.523</b> | <b>n.a.</b>  |
| Ertragsteuern                                          | 8.610          |              | 6.444          |              | 2.166          | 33,6         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                 | <b>-71.557</b> |              | <b>-4.200</b>  |              | <b>-67.357</b> | <b>n.a.</b>  |

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

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

| berlinovo-Konzern                 | 2024           | 2023           | Veränderung   |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                   | T€             | T€             | T€            |
| <b>Umsatzerlöse</b>               |                |                |               |
| Bewirtschaftungstätigkeit         | 332.852        | 307.135        | 25.717        |
| Betreuungstätigkeit               | 2.077          | 2.249          | -171          |
| Andere Lieferungen und Leistungen | 1.605          | 4.277          | -2.672        |
|                                   | <b>336.534</b> | <b>313.660</b> | <b>22.874</b> |

Die **Umsatzerlöse** sind in 2024 um 22,9 Mio. € auf 336,5 Mio. € gestiegen. Das ist hauptsächlich auf gestiegene Mieterlöse von 18,5 Mio. € und gestiegene Erlöse aus Mietnebenkosten von 8,2 Mio. € zurückzuführen, welche aufgrund des weiter gewachsenen Immobilienbestandes erwirtschaftet wurden.

Die **Gesamtleistung** des berlinovo-Konzerns hat sich um 3,2 Mio. € von 323,3 Mio. € auf 326,5 Mio. € gesteigert. Den gestiegenen **Umsatzerlösen** stehen um 18,4 Mio. € niedrigere **Bestandsveränderungen** gegenüber. Ferner waren im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 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 192,9 Mio. € auf 161,8 Mio. € um 31,1 Mio. € gesunken. Ursächlich dafür sind im Wesentlichen die gesunkenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrales Ergebnis) (-8,1 Mio. €) und die gestiegenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (+26,2 Mio. €).

Die **übrigen sonstigen betrieblichen Erträge** (ohne neutrales Ergebnis) sind in 2024 von 39,9 Mio. € auf 31,8 Mio. € gesunken und setzen sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Konzern                                                                | 2024          | 2023          | Veränderung   |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                  | T€            | T€            | T€            |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                     | 10.502        | 7.953         | 2.549         |
| Auflösung passiver Unterschiedsbetrag                                            | 6.567         | 8.073         | -1.506        |
| Zuwendungen nach EWPBG und StromPBG                                              | 6.261         | 2.372         | 3.889         |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge                                             | 4.377         | 5.842         | -1.465        |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenem Forderungen | 2.672         | 2.755         | -83           |
| Periodenfremde Erträge                                                           | 1.246         | 7.442         | -6.196        |
| Erträge Abgang Vermögensgegenstände                                              | 181           | 4.764         | -4.582        |
| Erträge aus Beteiligungen des UV                                                 | 0             | 643           | -643          |
| Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung                                          | 0             | 62            | -62           |
|                                                                                  | <b>31.807</b> | <b>39.905</b> | <b>-8.098</b> |

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** erhöhten sich von 170,3 Mio. € auf 196,6 Mio. € um 26,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, die sich wie folgt zusammensetzen:

| berlinovo-Konzern                     | 2024           | 2023           | Veränderung   |
|---------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                       | T€             | T€             | T€            |
| <b>Bewirtschaftungstätigkeit</b>      |                |                |               |
| Betriebskosten                        | 104.736        | 99.934         | 4.802         |
| Instandhaltung                        | 83.649         | 57.394         | 26.255        |
| Sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen | 6.967          | 7.255          | -288          |
|                                       | <b>195.353</b> | <b>164.583</b> | <b>30.769</b> |

Das **Betriebsergebnis** ist von 44,8 Mio. € auf 5,9 Mio. € um 38,9 Mio. € gesunken, ist aber weiterhin positiv. Wesentlich für die Veränderungen sind die dargelegten Veränderungen im **Rohergebnis** von 31,1 Mio. €. Darüber hinaus haben sich die **Personalaufwendungen** im Vergleich zum Vorjahr um 7,7 Mio. € auf 41,8 Mio. € erhöht. Das begründet sich im Wesentlichen mit dem durch die Vergrößerung des Portfolios bedingten Anstieg der Mitarbeiter auf 490 zum 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 456) sowie den Eintritt in den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft mit Beginn des Geschäftsjahres 2024. Darüber hinaus haben sich die planmäßigen Abschreibungen um 3,3 Mio. € erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (ohne neutrales Ergebnis) verminderten sich in 2024 um 3,6 Mio. € auf 39,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr und setzen sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Konzern                                     | 2024          | 2023          | Veränderung   |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                       | T€            | T€            | T€            |
| IT-Kosten                                             | 5.379         | 4.737         | 642           |
| Raum- und Gebäudekosten                               | 4.524         | 3.253         | 1.271         |
| Rechts- und Beratungsaufwendungen                     | 4.203         | 4.863         | -660          |
| Zuführung<br>Drohverlustrückstellung<br>Derivate      | 3.951         | 3.062         | 889           |
| Jahresabschlusskosten und Steuerberatung              | 3.399         | 3.689         | -291          |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen | 3.304         | 4.787         | -1.484        |
| personalbezogene Sachkosten                           | 2.783         | 2.979         | -196          |
| Geschäftsausstattung und Bürobetrieb                  | 2.070         | 1.603         | 467           |
| Werbung / Repräsentation                              | 1.878         | 1.922         | -44           |
| Versicherungen, Beiträge, Gebühren                    | 1.521         | 753           | 768           |
| Periodenfremde Aufwendungen                           | 742           | 1.260         | -518          |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen             | 5.624         | 10.114        | -4.490        |
|                                                       | <b>39.378</b> | <b>43.023</b> | <b>-3.645</b> |

Das **neutrale Ergebnis** ist von -33,8 Mio. € um 36,1 Mio. € auf -69,9 Mio. € gesunken. Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

| berlinovo-Konzern                                             | 2024           | 2023           | Veränderung    |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                               | T€             | T€             | T€             |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>                                     |                |                |                |
| Gewinne aus Derivaten                                         | 88             | 40.519         | -40.432        |
| Verluste aus Derivaten                                        | 0              | -15.470        | 15.470         |
| Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen                         | 22.276         | 0              | 22.276         |
| außerplanmäßige Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwert | -6.670         | -225           | -6.445         |
| außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen                | -85.627        | -58.648        | -26.979        |
|                                                               | <b>-69.934</b> | <b>-33.823</b> | <b>-36.111</b> |

Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** hat sich um 5,4 Mio. € verbessert und betrug im Geschäftsjahr 2024 -16,2 Mio. € (Vorjahr: -21,6 Mio. €). Es setzt sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Konzern                                      | 2024           | 2023           | Veränderung   |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                        | T€             | T€             | T€            |
| <b>Finanzerträge</b>                                   |                |                |               |
| Zinserträge aus Wertpapieren des Finanzanlagevermögens | 26             | 14             | 12            |
| Zinserträge aus Fest- und Tagesgeldanlagen             | 18.722         | 11.039         | 7.683         |
| Sonstige Zinserträge                                   | 2.336          | 2.357          | -21           |
|                                                        | <b>21.084</b>  | <b>13.410</b>  | <b>7.674</b>  |
| <b>Finanzaufwendungen</b>                              |                |                |               |
| Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen           | 20.273         | 17.337         | 2.936         |
| Finanzaufwendungen Darlehen                            | 10.336         | 10.200         | 136           |
| Aufwendungen für Inhaberschuldverschreibungen          | 5.466          | 3.401          | 2.065         |
| Sonstige Zinsaufwendungen                              | 954            | 1.221          | -267          |
|                                                        | <b>37.028</b>  | <b>32.159</b>  | <b>4.869</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>                                  | <b>-15.944</b> | <b>-18.749</b> | <b>2.804</b>  |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen                       |                |                |               |
| Abschreibungen auf Beteiligungen des Anlagevermögens   | 256            | 144            | 112           |
| Abschreibungen auf Beteiligungen des Umlaufvermögens   | 0              | 2.747          | -2.747        |
| <b>Beteiligungsergebnis</b>                            | <b>256</b>     | <b>2.891</b>   | <b>-2.635</b> |
|                                                        | <b>-16.201</b> | <b>-21.640</b> | <b>5.439</b>  |

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag veränderten sich in 2024 um 2,2 Mio. € auf 8,6 Mio. € (Vorjahr: Ertrag 6,4 Mio. €). Es handelt sich im Wesentlichen um die Auflösung von passiven latenten Steuern.

Der Jahresfehlbetrag von 71,6 Mio. € ist im Vergleich zum Vorjahr (-4,2 Mio. €) um 67,4 Mio. € schlechter ausgefallen und ist insbesondere auf höhere außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen und auf Geschäfts- oder Firmenwerte (-33,4 Mio. €), geringere Gewinne aus Derivaten (-25,0 Mio. €) und höhere Instandhaltungsmaßnahmen (-26,3 Mio. €) zurückzuführen.

C.6 Vermögenslage

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

| berlinovo-Konzern                          | 31.12.2024 |       | 31.12.2023 |       | Veränderung* |        |
|--------------------------------------------|------------|-------|------------|-------|--------------|--------|
|                                            | T€         | %     | T€         | %     | T€           | %      |
| <b>Vermögen</b>                            |            |       |            |       |              |        |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>              |            |       |            |       |              |        |
| Immaterielle Vermögensgegenstände          | 719        | 0,0   | 787        | 0,0   | -68          | -8,6   |
| Sachanlagen                                | 3.713.466  | 82,1  | 3.682.415  | 79,9  | 31.051       | 0,8    |
| Finanzanlagen                              | 19.984     | 0,4   | 15.955     | 0,3   | 4.029        | 25,3   |
|                                            | 3.734.168  | 82,6  | 3.699.157  | 80,3  | 35.012       | 0,9    |
| <b>Mittelfristiges Vermögen</b>            | 60.449     | 1,3   | 54.636     | 1,2   | 5.813        | 10,6   |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>              |            |       |            |       |              |        |
| Vorräte                                    | 61.726     | 1,4   | 72.640     | 1,6   | -10.915      | -15,0  |
| Kurzfristige Forderungen                   | 44.804     | 1,0   | 35.669     | 0,8   | 9.136        | 25,6   |
| Wertpapiere                                | 0          | 0,0   | 5.449      | 0,1   | -5.449       | -100,0 |
| Flüssige Mittel                            | 607.429    | 13,4  | 725.864    | 15,8  | -118.435     | -16,3  |
| Rechnungsabgrenzungsposten                 | 14.118     | 0,3   | 14.571     | 0,3   | -453         | -3,1   |
|                                            | 728.077    | 16,1  | 854.194    | 18,5  | -126.117     | n.a.   |
|                                            | 4.522.694  | 100,0 | 4.607.986  | 100,0 | -85.292      | -1,9   |
| <b>Kapital</b>                             |            |       |            |       |              |        |
| <b>Eigenkapital</b>                        | 2.097.639  | 46,4  | 2.164.067  | 47,0  | -66.427      | -3,1   |
| <b>Lang- und mittelfristiges Kapital</b>   |            |       |            |       |              |        |
| Passiver Unterschiedsbetrag                | 344.198    | 7,6   | 350.764    | 7,6   | -6.567       | -1,9   |
| Lang- und mittelfristige Rückstellungen    | 6.413      | 0,1   | 6.547      | 0,1   | -134         | -2,0   |
| Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten | 1.764.373  | 39,0  | 1.821.695  | 39,5  | -57.322      | -3,1   |
|                                            | 2.114.984  | 46,8  | 2.179.006  | 47,3  | -64.022      | -2,9   |
| <b>Kurzfristiges Kapital</b>               |            |       |            |       |              |        |
| Kurzfristige Rückstellungen                | 68.290     | 1,5   | 67.751     | 1,5   | 539          | 0,8    |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten             | 204.560    | 4,5   | 158.087    | 3,4   | 46.473       | 29,4   |
| Rechnungsabgrenzungsposten                 | 1.472      | 0,0   | 1.545      | 0,0   | -73          | -4,7   |
| Passive latente Steuern                    | 35.749     | 0,8   | 37.531     | 0,8   | -1.783       | -4,7   |
|                                            | 310.071    | 6,9   | 264.914    | 5,7   | 45.157       | 17,0   |
|                                            | 4.522.694  | 100,0 | 4.607.986  | 100,0 | -85.292      | -1,9   |

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



Die **Bilanzsumme** des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 85,3 Mio. € und damit um 1,9 % verringert.

Die **langfristigen Vermögenswerte** stiegen um 35,0 Mio. € auf 3.734,2 Mio. € und bestehen im Wesentlichen aus **Sachanlagen** in Höhe von 3.713,5 Mio. € (Vorjahr: 3.682,4 Mio. €).

Die Sachanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Konzern                                  | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Veränderung   |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|---------------|
|                                                    | T€               | T€               | T€            |
| <b>Sachanlagevermögen</b>                          |                  |                  |               |
| Grundstücke und Bauten                             | 3.423.850        | 3.406.711        | 17.139        |
| mit Wohnbauten                                     | 2.442.793        | 2.388.995        | 53.798        |
| mit Geschäfts- und anderen Bauten                  | 954.173          | 992.253          | -38.080       |
| ohne Bauten                                        | 26.764           | 25.275           | 1.490         |
| Bauten auf fremden Grundstücken                    | 120              | 188              | -68           |
| Technische Anlagen und Maschinen                   | 613              | 344              | 270           |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 20.516           | 15.840           | 4.676         |
| Anlagen im Bau                                     | 219.906          | 186.810          | 33.097        |
| Bauvorbereitungskosten                             | 6.225            | 3.451            | 2.774         |
| Geleistete Anzahlungen                             | 42.354           | 69.259           | -26.905       |
|                                                    | <b>3.713.466</b> | <b>3.682.415</b> | <b>31.051</b> |

Die **Finanzanlagen** betrugen zum Bilanzstichtag 20,0 Mio. € (Vorjahr: 16,0 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen Anzahlungen auf Anteile in Höhe von 15,5 Mio. € (Vorjahr: 11,5 Mio. €) sowie festverzinsliche Bundesanleihen in Höhe von 3,5 Mio. €.

Die **mittelfristigen Vermögenswerte** beinhalten die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern in Höhe von 60,4 Mio. € und sind um 5,8 Mio. € zum Vorjahr gestiegen.

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten sind dagegen um 126,1 Mio. € auf 728,1 Mio. € zurückgegangen. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf der Verringerung der **liquiden Mittel** um 118,4 Mio. € und ergibt sich vor allem aus Investitionen in das Sachanlagevermögen, der Rückführung von Krediten sowie einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Refinanzierung.

Darüber hinaus haben sich die **Vorräte** zum Bilanzstichtag um 10,9 Mio. € auf 61,7 Mio. € (Vorjahr: 72,6 Mio. €) reduziert und beinhalten hauptsächlich die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die **kurzfristigen Forderungen** haben sich von 35,7 Mio. € auf 44,8 Mio. € erhöht. Hier sind im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche (20,1 Mio. €), Forderungen aus Vermietung (10,5 Mio. €) und Barsicherheiten aus Swap-Geschäften (5,1 Mio. €) enthalten.

Die im Vorjahr unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesenen festverzinslichen Bundeswertpapiere in Höhe von 5,0 Mio. € wurden im Geschäftsjahr 2024 fällig. Zudem wurden die Anteile an verbundenen Unternehmen mit Liquidationsabsicht in Höhe von 0,4 Mio. € aufgrund der Gesellschaftsauflösung ausgebucht.

Das lang- und mittelfristige Kapital hat sich von 4.343,1 Mio. € um 130,5 Mio. € auf 4.212,6 Mio. € reduziert. Es beinhaltet das Eigenkapital (2.097,6 Mio. €), die passiven Unterschiedsbeträge (344,2 Mio. €), Rückstellungen (6,4 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten (1.764,4 Mio. €).

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich um 66,4 Mio. € verringert und liegt bei 2.097,6 Mio. € (Vorjahr: 2.164,1 Mio. €). Diese Verringerung ist im Wesentlichen auf den Jahresfehlbetrag von 71,6 Mio. € zurückzuführen, der einen Gewinnanteil von 0,2 Mio. € für nicht beherrschende Gesellschafter enthält. Gegenläufig wirkte eine in der Kapitalrücklage erfasste Sacheinlage durch das Land Berlin in Höhe von 6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich von 47% auf 46,4% verringert.

Der passive Unterschiedsbetrag wird ergebniswirksam grundsätzlich planmäßig über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Auflösung in Höhe von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €).

Die lang- und mittelfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,1 Mio. € auf 6,4 Mio. € vermindert und beinhalten Rückstellungen für Pensionen, Jubiläen und Altersteilzeit.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

| berlinovo-Konzern                                | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |
|--------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
|                                                  | T€         | T€         | T€          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |            |            |             |
| Anleihen                                         | 109.000    | 109.000    | 0           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 1.278.494  | 1.334.562  | -56.067     |
| davon Schuldscheindarlehen                       | 59.000     | 70.000     | -11.000     |
| davon Inhaberschuldverschreibungen               | 10.000     | 10.000     | 0           |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 376.239    | 377.493    | -1.254      |
| davon Schuldscheindarlehen                       | 31.000     | 31.000     | 0           |
| davon Namensschuldverschreibungen                | 291.000    | 291.000    | 0           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 639        | 640        | -1          |
|                                                  | 1.764.373  | 1.821.695  | -68.322     |

Hinweise zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie zu deren Konditionen finden sich im Anhang, Abschnitt 5.7.

Das kurzfristige Kapital hat sich im Geschäftsjahr von 264,9 Mio. € um 45,2 Mio. € auf 310,1 Mio. € erhöht. Es beinhaltet kurzfristige Rückstellungen (68,3 Mio. €), kurzfristige Verbindlichkeiten (204,6 Mio. €), passive Rechnungsabgrenzungsposten (1,5 Mio. €) sowie passive latente Steuern (35,7 Mio. €).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

| berlinovo-Konzern                                   | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Veränderung   |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
|                                                     | T€             | T€             | T€            |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>               |                |                |               |
| Anleihen                                            | 3.270          | 3.346          | -76           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 73.921         | 22.930         | 50.991        |
| davon Schuldscheindarlehen                          | 11.000         | 0              | 11.000        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 13.332         | 13.389         | -57           |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 69.003         | 72.187         | -3.184        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 24.991         | 19.246         | 5.745         |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 3.090          | 3.649          | -559          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen | 80             | 37             | 43            |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 16.874         | 23.302         | -6.429        |
|                                                     | <b>204.560</b> | <b>158.087</b> | <b>57.473</b> |

Der Passivüberhang der latenten Steuern hat sich um 1,8 Mio. € auf 35,7 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                                                          | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                            | T€             | T€             |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit       | 74.257         | 58.493         |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit              | -140.078       | -167.573       |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit             | -52.614        | 434.245        |
| Nettozunahme (-abnahme) von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten | -118.435       | 325.165        |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                    | 725.864        | 400.699        |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>                               | <b>607.429</b> | <b>725.864</b> |

Der Zahlungsmittelzufluss des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 74,3 Mio. €, nach 58,5 Mio. € im Vorjahr. Auf den Anstieg gegenüber dem Vorjahr wirken sich vor allem die höheren Zuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft und niedrigere unfertige Leistungen aus. Gegenläufig haben sich vor allem Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personalaufwand, Aufwendungen der operativen betrieblichen Tätigkeit sowie die geringeren Steuerzahlungen in Höhe von 8,9 Mio. € ausgewirkt.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** (140,1 Mio. €) ist geprägt durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 169,5 Mio. €. Zur teilweisen Refinanzierung der Investition wurden Tilgungszuschüsse in Höhe von 5,6 Mio. € vereinnahmt. Des Weiteren wurden 4,3 Mio. € als Anzahlungen auf den Kauf von Anteilen an einer Projektgesellschaft geleistet. Im Gegenzug realisierte der berlinovo-Konzern Einnahmen aus Zinserträgen in Höhe von 20,9 Mio. € sowie Einzahlungen aus den fällig gestellten festverzinslichen Bundesanleihen in Höhe von 5,0 Mio. €.

Der negative **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 52,6 Mio. €. Im Vorjahr wurden Einzahlungen aus der Begebung von Namensschuldverschreibungen in Höhe von 300,5 Mio. € sowie der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Krediten in Höhe von 206,2 Mio. € realisiert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Wesentlichen weitere Finanzkredite in Höhe von 17,1 Mio. € aufgenommen. Im Gegenzug erfolgten Auszahlungen für die Tilgung von Krediten (29,2 Mio. €), Abflüsse für Zinsen (30,0 Mio. €) sowie Abflüsse hinterlegter bzw. Rückzahlung erhaltener Barsicherheiten (10,2 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 Sonder tilgungen einen niedrigen Verschuldungsstand auf.

Potenziell höhere Finanzierungskosten im Bestand konnten im Rahmen der im Jahr 2019 erfolgten Refinanzierung durch den Abschluss langfristiger Zinskonditionen

umfassend gesichert werden. Aktuell sind über 96% des Darlehensbestandes mit festen Zinsbindungen versehen, davon ein Großteil mit Laufzeiten deutlich über 10 Jahre.

Veränderungen im Zinsumfeld auf der Finanzierungsseite begegnet der Konzern mit einer Zinssicherungsstrategie. Für Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges mit dem Fokus auf die größten Ausläufe 2029 und 2039 vereinbart. Das sich ändernde 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 in der Planungssicherheit.

Zur weiteren Liquiditätsbeschaffung erfolgten durch die berlinovo GmbH im Jahr 2023 fortlaufende Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen über einen Nominalwert von 511 Mio. €. Die einzelnen Geschäfte wurden zum Großteil langfristig mit Laufzeiten bis teilweise 2064 abgeschlossen. Diese Liquiditätsstärkung ermöglichte es dem Konzern zusätzlich, 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 2024 durchgehend gewährleistet.

## C.9 Gesamtaussage der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Konzerns insgesamt weiterhin als zufriedenstellend. Der berlinovo-Konzern realisierte einen Jahresfehlbetrag.

Das negative Jahresergebnis des berlinovo-Konzerns von 71,6 Mio. € ist deutlich geringer als im Vorjahr (-4,2 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 Erträge aus Derivaten realisiert.

Durch die hohe Liquidität, die langfristigen Finanzierungsmodelle und die hohe Eigenkapitalquote sieht die Geschäftsführung den berlinovo-Konzern in einer 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, Bewertung und Steuerung sowie Überwachung der Risiken des berlinovo-Konzerns wird durch die berlinovo GmbH geschäftsbesorgend für alle Tochterunternehmen durchgeführt und erfolgt in einem einheitlichen Risikomanagementsystem (RMS) unter Zugrundelegung der Risikostrategie und des Risikohandbuches. Die Risikostrategie orientiert sich an der Unternehmensstrategie, die auf den Fortbestand und das kontinuierliche Wachstum des Unternehmens ausgerichtet ist. Dabei sind

unternehmensgefährdende Risiken zu vermeiden. 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 und Sensitivitätsanalysen ermöglicht. Die

Regelungen und Verfahrensweisen erstrecken sich über alle Gesellschaften innerhalb des berlinovo-Konzerns. Die Risiken werden zweidimensional bewertet. Zum einen nach der Eintrittswahrscheinlichkeit (in Prozent) und zum anderen nach den finanziellen Auswirkungen (potenzielle Schadenshöhe in Euro bei Risikoeintritt bezogen auf die Liquidität bzw. auf des Betriebsergebnis). Die Auswirkungsklassen wurden 2024 angepasst und über alle Gesellschaften des berlinovo-Konzerns vereinheitlicht. Ebenfalls angepasst wurden die Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen für alle Gesellschaften.

Die 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 |
|-------------|---------|---------|
| Bezeichnung | T€      | T€      |
| sehr gering | 0       | 500     |
| gering      | 501     | 1.000   |
| mittel      | 1.001   | 5.000   |
| hoch        | 5.001   | 10.000  |
| sehr hoch   | >10.000 | offen   |

Für die Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen gelten folgende Eingruppierungen für den Konzern:

| Bezeichnung           | Minimum | Maximum |
|-----------------------|---------|---------|
|                       | %       | %       |
| sehr unwahrscheinlich | 1       | <15     |
| unwahrscheinlich      | 15      | <30     |
| möglich               | 30      | <50     |
| wahrscheinlich        | 50      | <85     |
| sehr wahrscheinlich   | 85      | 100     |

Aus der Zuordnung zu den Auswirkungsklassen und Eintrittswahrscheinlichkeiten ergibt sich die nachfolgende farbliche Bewertungsmatrix:

| Wirkung auf Auswirkungsklassen |                                           | Maßnahmen-<br>erfordernis                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                                | sehr gering, gering                       | keine Maßnahmen                             |
|                                | mittel, hoch                              | Maßnahmen                                   |
|                                | sehr hoch (u. U. unternehmens-gefährdend) | Sofortmaßnahmen u. Ad-hoc-Berichterstattung |

| Auswirkungen in T€     | Eintrittswahrscheinlichkeit in % |                              |                     |                            |                                  |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------------|
|                        | 0 – 15%<br>sehr unwahrscheinlich | 15 – 30%<br>unwahrscheinlich | 30 – 50%<br>möglich | 50 – 85%<br>wahrscheinlich | 85 – 100%<br>sehr wahrscheinlich |
| sehr hoch (> 10.000)   |                                  |                              |                     |                            |                                  |
| hoch (5.001 – 10.000)  |                                  |                              |                     |                            |                                  |
| mittel (1.001 – 5.000) |                                  |                              |                     |                            |                                  |
| gering (501 – 1000)    |                                  |                              |                     |                            |                                  |
| sehr gering (0 – 500)  |                                  |                              |                     |                            |                                  |

Hierbei handelt es sich um eine Brutto-Risikobetrachtung. Über die Maßnahmen-verrechnung werden die Nettowerte ermittelt, die Grundlage für die Beurteilung im Rahmen der Risikotragfähigkeits-analyse sind. Dies bedeutet, dass alle bereits getroffenen Maßnahmen zur Risiko-minimierung in die Risikobewertung ein-fließen. Die Risiken sind dabei in die drei Bedeutungskategorien 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 2024 alle Risiken in allen Kategorien überprüft und keine bestandsgefährdenden Risiken fest-stellen können.

Im Rahmen einer halbjährlichen Risiko-inventur werden alle Risiken systematisch ermittelt und neu bewertet. Anschließend werden daraus Handlungsempfehlungen und gezielte Gegenmaßnahmen abgeleitet. Die Risiken mit einer potenziellen Scha-denshöhe größer 5 Mio. € (brutto) wer-den quartalsweise überwacht und der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat berichtet. Außerdem wird die Geschäfts-führung halbjährlich mittels eines Risiko-berichts über den aktuellen Stand aller Ri-siken informiert.

## D.2 Chancen

---

Als strategische Partnerin für das Land Berlin nimmt die berlinovo GmbH mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortungsvolle Rolle in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung und Sanierung des Bestandsportfolios mit Ausrichtung auf die gesellschaftlichen Klimaziele im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft beim Neugeschäft in 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.<sup>5</sup>

Der steigende Wohnungsbedarf stellt die Basis für Neubauprojekte dar. Aus der Erweiterung des Bestandes – im Geschäftsjahr 2024 sind rd. 1.200 Mieteinheiten neu ans Netz gegangen – generiert der berlinovo-Konzern weitere Umsatzerlöse. Durch Schaffung von neuem Wohnraum für die besonderen Bedarfe des Landes Berlin wird dem Unternehmen die Möglichkeit eröffnet, weitere Potenziale auf dem sich stetig wandelnden Wohnungs- und Immobilienmarkt Berlin zu nutzen.

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

Ansatz. So agiert der berlinovo-Konzern strategisch wachstumsorientiert im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung mit langfristiger Perspektive. Chancen ergeben sich aus gegenüber der Planung niedrigerem Leerstand, einer schnelleren Vermarktung und einer optimalen Projektumsetzung mit möglichst kurzen Bauzeiten.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch klimaneutralere Energieversorgung zu reduzieren, wird zur Energiewende beitragen. Die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-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 diversifiziert. Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Verbesserungen der in den vorwiegend außerhalb Berlins liegenden Gewerbeobjekten erzielten Erträge stärken die Investitionskraft des berlinovo-Konzerns zum Ausbau des Berliner Wohnangebotes für besondere Zielgruppen.

<sup>5</sup> vgl. RIWIS Steckbrief Wohnen: Berlin



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.

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 Netto-Werte (Bruttowerte abzüglich aktiver Maßnahmen).

Um die Simulationsergebnisse (Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent, Auswirkung und Erwartungswert in Mio. €) und deren Auswirkung auf eine zukünftige Unternehmensentwicklung besser beurteilen zu können, wurde zusätzlich auf Basis der Nettowerte der Einzelrisiken eine Sensitivitätsanalyse vorgenommen. Diese Einzelanalyse ergab, dass 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 Risikovolumens gerade in den Risikokategorien mit den höchsten Eintrittswahrscheinlichkeiten (z.B. bei den unternehmerischen Risiken und Beteiligungs- und Bilanzierungsrisiken) erreicht werden konnte.

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

| Risiken                           | Risikokategorie (Nettorisiken) | Auswirkung auf:                 |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Unternehmerische Risiken          | mittel                         | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Rechtliche Risiken                | mittel                         | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Projektrisiken (intern u. extern) | mittel                         | EBIT, EBITDA, EK-Quote, LTV     |
| Informationstechnologie           | mittel                         | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Interne Prozessrisiken            | mittel                         | EBIT, EBITDA                    |
| Immobilienpezifische Risiken      | mittel                         | EBIT, EBITDA, EK-Quote, LTV     |
| Beteiligungs- und Bilanzrisiken   | unwesentlich                   | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Personalrisiken                   | unwesentlich                   | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Compliance-Risiken                | unwesentlich                   | EBIT, EBITDA, EK-Quote          |
| Finanzrisiken                     | unwesentlich                   | EK-Quote, Zinsdeckungsgrad, LTV |

Im Folgenden werden Ausführungen zu den bedeutendsten Risikokategorien der berlinovo und ihrer Tochterunternehmen (berlinovo) dargestellt. Allgemein kann festgestellt werden, dass über alle Risikokategorien eine Verminderung des Risikovolumens erfolgte und insgesamt ein Absenken des Gesamtrisikovolumens 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 identifizierten Risiken werden in dieser Kategorie insgesamt als „mittel“ eingestuft.



Der berlinovo-Konzern soll 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 die berlinovo GmbH durch eine entsprechende Satzungsänderung manifestiert.

Die unternehmerischen Risiken wurden mit einem Netto-risiko von insgesamt 3,9 Mio. € als mittel eingewertet. Im Vergleich zum Vorjahr konnte jedoch eine signifikante Verringerung erreicht werden (-2,3 Mio. €).

Aus der aktuellen Markt- und geopolitischen Situation werden sich weitere, noch nicht absehbare Risiken (Markt- und Konjunkturrisiken) ergeben. Hierzu gehören Lieferkettenproblematiken aufgrund von Sanktionsrestriktionen oder fehlenden Kapazitäten, die zu Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen bei Bauprojekten führen. Das Kostensteigerungsrisiko soll durch regelmäßiges Monitoring und quartalsweise Forecast-Berechnungen mit der Anpassung auf die aktuellen Konditionen berücksichtigt und bei Bauprojekten nach Möglichkeit auf den Lieferanten übertragen werden. 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 und die Erträge aus.

#### **Unternehmerische Risiken (Nachhaltigkeit bei der berlinovo)**

Der kontinuierliche Ausbau von Maßnahmen, Projekten und Prozessen, die zur Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens und des Landes Berlin beitragen, ist dem Unternehmen wichtig. Im Jahr 2019 hat die berlinovo begonnen, ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement aufzusetzen. Seitdem berichtet das Unternehmen regelmäßig im zweijährigen Turnus über den erreichten Status quo, die Ziele sowie die Herausforderungen bei der Umsetzung.

Ab dem Jahr 2026 wird die berlinovo rückwirkend für das vorangegangene Jahr – somit erstmalig für 2025 – über ihr Nachhaltigkeitsmanagement gemäß den Berichtspflichten der europäischen Gesetzgebung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, der Corporate Social Responsibility Directive (CSRD), informieren. Die CSRD ist als umfangreiches Nachhaltigkeitsmonitoring zu verstehen und beinhaltet weitreichende Fragestellungen zu Zielen, Maßnahmen, Strategien und

KPIs über zwölf Themen aus den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance.

Mittels einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse, die sich an den methodischen Vorgaben der CSRD ausrichtet, werden jährlich die wesentlichen Themen für das Nachhaltigkeitsmanagement bewertet und dieses kontinuierlich weiterentwickelt. Die entsprechenden Themen und daran angeknüpften Zielstellungen spiegeln sich auch im berlinovo-Cockpit wider, welches die unternehmensweiten Nachhaltigkeitsschwerpunkte in komprimierter Form zusammenfasst.

Seit dem 1. April 2024 werden die entsprechenden Aktivitäten des Unternehmens zudem von einer hauptamtlichen Nachhaltigkeitsmanagerin begleitet und über alle Fachbereiche gebündelt. Als verantwortungsvoll agierende Wohnungsanbieterin und Bestandshalterin unterstützt der berlinovo-Konzern die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich Asbestfreiheit, Klimaschutz und Ressourceneffizienz ebenso wie zur Förderung nachhaltiger Quartiere und Mobilität.

**Unternehmerische Risiken**  
**(Risiken aus Steuern und Abgaben)**

Risiken können sich auch im Bereich „Steuern und Abgaben“ ergeben.

Steuerliche Risiken bestehen aus der Geschäftstätigkeit als Immobilienunternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken und Projekten (z.B. Grunderwerbssteuer) oder der Bewirtschaftung der Bestände (Grundsteuer, Verkehrssteuern, Ertragssteuer) und beeinflussen die Ertragsseite des berlinovo-Konzerns.

Um deren Eintritt zu vermeiden, ist ein Tax Compliance Management Systems (Tax CMS) vorhanden und wird weiter ausgebaut. Die berlinovo-Steuerabteilung hat im Dezember 2024 die detaillierte Aktualisierung des Tax CMS für den Bereich Umsatzsteuer abgeschlossen und die entsprechende Risiko-Kontroll-Matrix neu aufgesetzt. Dazu wurden die Prozesse der Steuerfindung umfassend analysiert, Brutto Risiken bestimmt und Risiko-vermeidungsmaßnahmen erfasst, um so die Netto Risiken zu bewerten. Die sich aus dem Projekt ergebenden Handlungserfordernisse zur weiteren Erhöhung des Reifegrades des berlinovo-Umsatzsteuer-Tax CMS sollen im Jahr 2025 umgesetzt werden.

So soll das Tax CMS im Jahr 2025 auf die Bereiche der Grundsteuer, Grunderwerbsteuer und Ertragsteuer ausgeweitet und die Konzernsteuerrichtlinie entsprechend aktualisiert werden.

**Rechtliche Risiken**

Die rechtlichen Risiken werden insgesamt als mittel eingeschätzt und gegenüber dem Vorjahr auf gleichbleibendem Niveau eingewertet.

Mit dem Land Berlin wurde eine Kooperationsvereinbarung berlinovo 2024 ff. abgeschlossen. In dieser Kooperationsvereinbarung wurde für das klassische Wohnen im Eigenbestand ein Leistbarkeitsversprechen dahingehend aufgenommen, dass sicherzustellen ist, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27% des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen WBS-Schein maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächen-grenzen nicht überschritten werden. Mieterinnen und Mieter können die Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen, was zu einer Schmälerung der Einnahmenseite führen würde. Für besondere Bedarfsgruppen und Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und XII wird die Tragbarkeit der Miethöhe gewährleistet. 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand sind an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechen angemessenen Miete zu vermieten.

Hinsichtlich der Wohnungen im Fondsbestand soll eine Mieterhöhung in Bezug auf Wohnungen, die an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden, unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze von 11% in drei Jahren nicht durchgeführt werden, soweit sie zu einer Haushaltsbelastung von mehr als 30% des Haushaltsnettoeinkommens führt. 30% der jährlich zur Wiedervermietung stehenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte vermietet. Diese Vermietungsleitlinien wurden durch die Gesellschafterversammlungen der Fonds beschlossen. Dadurch werden Ertragschancen begrenzt.

**Projektrisiken aus Neubauaktivitäten und immobilien-spezifische Risiken**

Projektrisiken und immobilien-spezifische Risiken werden jeweils als mittel eingeschätzt.

Der berlinovo-Konzern unterliegt den typischen Risiken aus der Bestandshaltung, wie z.B. hinsichtlich Leerstand, Nebenkostenabrechnungen, Forderungsausfällen und Verzögerungen im Rahmen der Anschlussvermietung. Diese Risiken erwiesen sich in den vergangenen Jahren als insgesamt überschaubar und belaufen sich auf ca. 0,7 Mio. € (Vorjahr 31.12.2023: 3,5 Mio. €)

Ein vergleichsweise hohes Risikopotenzial ergibt sich weiterhin aus hohen Bewirtschaftungskosten (insbesondere Strom, Gas, Öl, Fernwärme) im Vergleich zu früheren Jahren. Dies betrifft den berlinovo-Konzern sowohl mittelbar im Hinblick auf die steigenden Kostenbelastungen und mögliche Forderungsfälle bei Mietern (beides hat Auswirkung auf das Ergebnis und die Liquidität), die ihre Mieten einschließlich 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 sollen (künftige) Betriebskostensteigerungen über Staffelmietverträge aufgefangen werden.

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, EWVG, CO<sub>2</sub>KostAufG, EWVG, Strom-PBG, GEG u.a.). Diese sind in den bestehenden Strukturen im Unternehmen (IT-Systeme, Stand der Digitalisierung, Informationshoheit über Kennzahlen) nur unter hohem zusätzlichen 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 aktuell herausfordernd, 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 in der jährlichen Einzelobjektplanung (EOP) enthalten. Die entsprechenden Erhaltungsaufwendungen belasten das Ergebnis. Zeitliche Verlagerungen der Aufwendungen beeinflussen das (Konzern-)Jahresergebnis und können zu Planabweichungen führen.

Ebenso wird gemäß den Regularien zur Erreichung der anspruchsvollen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 ein zusätzlicher Investitionsbedarf das Unternehmen belasten. In diesem Zusammenhang ist eine kontinuierliche Überprüfung der avisierten Maßnahmen und eine Einwerbung möglicher Fördermittel erforderlich.

Es besteht ein Risiko, dass geplante Abverkäufe von Immobilien nicht erfolgreich realisiert werden können und Wertrisiken durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt werden müssen. Der Einfluss auf die Liquiditätsausstattung des berlinovo-Konzerns ist vor dem Hintergrund einer überschaubaren Zahl geplanter Verkäufe jedoch gering.

Im Gegenzug steigen die Risiken, die in der Finanzierung und Realisierung des Neugeschäftes liegen (vgl. Finanzierungsrisiken, Seite 42).

Aus den geplanten Projekten zur Errichtung von Wohnraum für Studierende und Beschäftigte sowie der Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren können sich auch weiterhin typische 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 geringfügig gesunken.

Die Vorjahreserhöhung ergab sich aus dem gestiegenen Projektvolumen (Ankäufe von Grundstücken für Neubauvorhaben, komplette Bauprojekte und Nachverdichtungen im Bestand) und gestiegenen Preisen für Roh- und Baustoffe, die weiterhin krisengeprägte geopolitische Lage (z.B. Ukraine) und eine Zunahme der regulativen Miet- und Klimapolitik könnten sich weitere Risiken für das Bestandsportfolio sowie Projektentwicklungen ergeben. Hieraus können sich Veränderungen geplanter Investitionsbudgets als auch künftiger Kapitalströme ergeben, die im Rahmen der Risikoeinschätzung in den Konzerngesellschaften Berücksichtigung finden.

#### Informationstechnologie

Die Risiken im Bereich Informationstechnologie werden insgesamt als mittel eingeschätzt.

In der IT werden die Risiken vorrangig in der Systemverfügbarkeit und der Sicherheit der Systeme gesehen. Die Gefahr des Ausfalls einzelner Systemkomponenten in einem komplexen IT-System besteht permanent und könnte im „Worst Case“ die Arbeitsfähigkeit des gesamten Konzerns verhindern. Es ist eine weitere Harmonisierung und Aktualisierung der Systeme angestrebt, um die IT-Landschaft dem permanenten Entwicklungsfortschritt anzupassen. Es wurde beispielsweise die Erarbeitung einer Digitalisierungsstrategie begonnen und es erfolgt die fortlaufende Betrachtung des Risikos von Cyber-Angriffen. Mit effektiven Maßnahmen seitens unserer Infrastruktur, unserer Provider und die unseres zertifizierten Rechenzentrumsbetreibers kann das Risiko verringert werden, ganz ausschließen lässt es sich jedoch nicht.

#### Interne Prozessrisiken

Die internen Prozessrisiken werden insgesamt im mittleren Bereich eingeschätzt.

Das Risiko ergibt sich aus der falschen Anwendung oder Umsetzung interner Prozesse und Kontrollen, sodass beispielsweise Kostenüberschreitungen unter Umständen nicht festgestellt werden könnten. Das könnte Auswirkungen auf das Ergebnis und die Liquidität haben.

Als Gegenmaßnahme wurde daher im Jahr 2024 ein internes Organisationsprojekt mit der Neukonzeptionierung von Rollen gestartet. Ziel dieser Maßnahme ist, die berlinovo noch stärker auf ihre neue Geschäftstätigkeit hin auszurichten und besser steuern zu können. Dazu werden alle vorhandenen Prozesse mit den Fachbereichen neu aufgenommen und auf Effizienz geprüft. Die Prozesse sollen geschärft und ein Risikoeintritt minimiert werden. Gleichzeitig ergeben sich durch die Hebung von Effizienzreserven Chancen für das Unternehmen.

#### Beteiligungs- und Bilanzierungsrisiken

Die Beteiligungs- und Bilanzierungsrisiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

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

Auf Ebene der Einzelgesellschaften erhöhen die durch Share-Deals erworbenen Projekt- bzw. Objektgesellschaften tendenziell die Risiken aus der Bewertung der Beteiligungen. Aufgrund der in 2024 erfolgten 8 Verschmelzungen von Gesellschaften konnten diese Bewertungsrisiken durch die Zusammenführung des Portfolios reduziert werden.

#### Personalrisiken

Die Personalrisiken werden insgesamt als unwesentlich eingeschätzt.

Die Personalrisiken wurden gegenüber dem 31. Dezember 2023 gesenkt und liegen im unteren Drittel der Konzernrisiken. Die Risikominimierung wurde durch die zentrale Erfassung, Nachverfolgung und Neubewertung der bisher vorhandenen Risiken und die Planung von Gegenmaßnahmen erzielt.

Des Weiteren sollen unsere Mitarbeitenden durch Personalentwicklungsmaßnahmen stärker an unser Unternehmen gebunden werden, um Personalfluktuations zu vermindern und dadurch entstehende Kosten zu verhindern. Ein Personalentwicklungskonzept wurde dafür erarbeitet und beinhaltet neben der intensiven Fortbildung und Weiterentwicklung der Führungskräfte aller Führungsebenen ein Angebot von Teamentwicklungsmaßnahmen, Teamevents und der Förderung von Nachwuchskräften.

#### **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 (z.B. Bußgelder, Reputationsauswirkung, dolose Handlungen) durch die Stabsstelle Compliance validiert.

Die im aktuellen Jahr leicht gestiegenen Compliance-Risiken resultieren aus Korruptions- und Betrugsrisiken durch Dritte im angespannten Wohnungsmarkt. Zur Reduzierung des Risikos werden interne Prozesse angepasst.

#### **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 Zinsentwicklung bleibt auch im Jahr 2025 ein zentraler Faktor für die Finanzpolitik. Nach der Stabilisierung auf hohem Niveau im Jahr 2023 und den ersten Zinssenkungen im Jahr 2024 agieren die Zentralbanken vorsichtig, was weitere Schritte zur Lockerung der Zinspolitik angeht. Die Zentralbanken bleiben wachsam gegenüber Risiken wie steigenden Inflationsraten, geopolitischen Spannungen und Handelskonflikten. Diese Faktoren stellen die wesentlichen Bedenken dar. Daneben zeigen die hohe Inflation und die bleibende Unsicherheit bei den staatlichen Förderungen ein herausforderndes Marktumfeld für den berlinovo-Konzern und haben signifikante Auswirkungen auf anstehende Finanzierungsentscheidungen im Neu- und Bestandsgeschäft.

#### **Zinsrisiko:**

Das Risiko eines Zinsniveaustiegs und damit gegebenenfalls einhergehender höherer Finanzierungskosten im Bestand konnte durch den Abschluss langfristiger Zinskonditionen umfassend begrenzt werden. Ein großer Teil der im Rahmen der Refinanzierung vereinbarten variabel verzinsten Darlehen wurde durch Sondertilgungen zurückgeführt, sodass ein Anstieg der Referenzzinssätze nur eine geringe Auswirkung auf die Zinsaufwendungen für das Bestandsportfolio hatte.

Im Rahmen der Finanzierung des Neugeschäfts besteht einerseits das Risiko der Verfügbarkeit von zinsbegünstigten Fördermitteln sowie andererseits das Risiko eines Anstiegs der Finanzierungskosten aufgrund von höheren Markteinstandssätzen und Risikoaufschlägen, welche sich auf die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Projekte, auch bei Förderdarlehen, auswirken. Neuaufnahmen von Finanzierungen erfolgen vornehmlich mit Zinsbindungen über langfristige Zeiträume.

**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. €. 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.

**Zusammenfassung**

Im Ergebnis der Risikoidentifikation zum 31. Dezember 2024 wurden keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert und die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist für den Prognosezeitraum vollumfänglich gegeben.

Durch Verringerung des Risikovolumens zum 31. Dezember 2024 ergab die Berechnung der Risikotragfähigkeit einen verringerten Wert zum Vorjahr und liegt deutlich im grünen Bereich.

## E. Prognosebericht

**Prognose für das Geschäftsjahr 2025**  
-----

Die deutsche Wirtschaft und mit ihr die Immobilienwirtschaft stehen vor enormen Herausforderungen: sich verändernde Nachfragetrends, volatile Marktentwicklungen, gesellschaftliche Umbrüche sowie der kontinuierliche Druck, Neubauprojekte effizient und zukunftssicher zu gestalten. Obwohl sich die Dynamik bei der Preisentwicklung der Baukosten abgeschwächt hat, spielen weiterhin hohe Baukosten, Material- und Fachkräftemangel sowie ungünstige(re) Finanzierungsbedingungen eine zentrale Rolle. Darüber hinaus sind die 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. Nichtsdestotrotz gilt die Assetklasse Wohnen in der Immobilienbranche als vergleichsweise risikoarm. Wohnungen sind knapp

bei zugleich wachsendem Bedarf und die Leerstandsquoten sind auf einem historischen Tief.

2025 steht weiterhin die Erweiterung des Berliner Wohnungsbestandes im Fokus der Geschäftstätigkeit. Derzeit befinden sich rd. 2.300 Wohneinheiten im Bau. In 2025 gehen voraussichtlich fünf Bauvorhaben mit weiteren rd. 1.150 Mieteinheiten in die Bewirtschaftung. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Seniorenwohnen, ergänzt durch Beschäftigten- und Studierendenwohnen. Darüber hinaus ist in 2025 der Baubeginn für drei weitere Projekte mit ca. 300 Mieteinheiten vorgesehen.

Die gestärkte Liquiditätslage des Konzerns wirkt sich positiv auf die Umsetzung neuer Projekte aus. Die gezielte strategische Nutzung vorhandener Mittel ermöglicht einen flexiblen Einsatz in Abhängigkeit der Veränderungen am Zinsmarkt. Vornehmlich wird Fremdkapital durch Fördermöglichkeiten ergänzt. Sich daraus ergebende positive Effekte auf den Loan to Value sowie den Zinsdeckungsgrad begünstigen die Verfügbarkeit externer Finanzierungen im Bedarfsfall. Weiterhin steht eine Reserve in Form einer 100 Mio. € Betriebsmittellinie und Beleihungsreserven zur Verfügung.

Der berlinovo-Konzern erwartet im Jahr 2025 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von rd. 21 Mio. €. Das negative Ergebnis wird im Wesentlichen durch

ein deutlich geringeres Finanzergebnis mit reduzierten Zinserträgen aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus für Guthaben sowie höheren Zinsaufwendungen durch die weitere Aufnahme von Finanzierungsmitteln zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben beeinflusst. Ferner werden künftig erhöhte Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen das Ergebnis negativ beeinflussen, was u.a. der Schärfung von ESG-Maßnahmen geschuldet ist. Darüber hinaus wird das EBIT mit rund 17 Mio. € positiv geplant und für das EBITDA wird ein Wert von 89 Mio. € erwartet. Der LTV wird in einer Größenordnung von 35% prognostiziert. Für den Zinsdeckungsgrad ist ein Wert von 2,6 geplant. Aufgrund der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals wird eine Eigenkapitalquote von ca. 44% erwartet.

## F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der berlinovo GmbH erklären, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 29. Oktober 2024 mit den in der Anlage aufgeführten Abweichungen im Geschäftsjahr 2024 entsprochen wurde. Die Erklärung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 27. Februar 2025



Alf Aleithe



Caroline Oelmann



# **Konzern- abschluss**

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Konzernbilanz</b>                            | <b>46</b> |
| <b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>      | <b>48</b> |
| <b>Konzern-Eigenkapitalspiegel</b>              | <b>50</b> |
| <b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>             | <b>51</b> |
| <b>Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024</b> | <b>52</b> |
| <b>Anlage I Anlagenspiegel</b>                  | <b>82</b> |
| <b>Anlage II Anteilsbesitzliste</b>             | <b>83</b> |



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024

| Aktiva                                                                              | 31.12.2024              | 31.12.2023              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                     | €                       | €                       |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                            |                         |                         |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                         |                         |                         |
| 1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 718.747,50              | 786.603,50              |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                       | 0                       | 0                       |
|                                                                                     | <b>718.747,50</b>       | <b>786.603,50</b>       |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                              |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                         | 2.442.793.010,75        | 2.388.995.462,53        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten      | 954.173.061,72          | 992.253.325,82          |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                            | 26.764.407,69           | 25.274.737,85           |
| 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                  | 120.275,00              | 187.966,00              |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen                                                 | 613.396,00              | 343.514,00              |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                               | 20.515.644,30           | 15.839.811,40           |
| 7. Anlagen im Bau                                                                   | 219.906.434,93          | 186.809.629,04          |
| 8. Bauvorbereitungskosten                                                           | 6.225.129,79            | 3.451.159,62            |
| 9. Geleistete Anzahlungen                                                           | 42.354.228,64           | 69.259.275,99           |
|                                                                                     | <b>3.713.465.588,82</b> | <b>3.682.414.882,25</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                           |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                               | 976.568,49              | 976.568,49              |
| 2. Beteiligungen                                                                    | 9.101,00                | 5.101,00                |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                  | 3.500.445,91            | 3.500.445,91            |
| 4. Anzahlungen auf Anteile                                                          | 15.497.855,53           | 11.473.005,76           |
|                                                                                     | <b>19.983.970,93</b>    | <b>15.955.121,16</b>    |
|                                                                                     | <b>3.734.168.307,25</b> | <b>3.699.156.606,91</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                            |                         |                         |
| <b>I. Vorräte</b>                                                                   |                         |                         |
| 1. Unfertige Leistungen                                                             | 61.714.304,34           | 72.627.620,01           |
| 2. Andere Vorräte                                                                   | 11.270,44               | 12.684,81               |
|                                                                                     | <b>61.725.574,78</b>    | <b>72.640.304,82</b>    |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                            |                         |                         |
| 1. Forderungen aus Vermietung                                                       | 10.529.044,69           | 8.406.891,78            |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit                                              | 1.091,91                | 737,67                  |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                               | 1.122.315,75            | 346.627,48              |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                         | 1.969,29                | 144.983,46              |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände                                                    | 93.598.423,25           | 81.405.344,31           |
|                                                                                     | <b>105.252.844,89</b>   | <b>90.304.584,70</b>    |
| <b>III. Wertpapiere</b>                                                             |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                               | 0,00                    | 453.210,63              |
| 2. Sonstige Wertpapiere                                                             | 0,00                    | 4.996.052,25            |
|                                                                                     | <b>0,00</b>             | <b>5.449.262,88</b>     |
| <b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                             | <b>607.429.290,63</b>   | <b>725.864.172,51</b>   |
|                                                                                     | <b>774.407.710,30</b>   | <b>894.258.324,91</b>   |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                | <b>14.117.868,89</b>    | <b>14.571.368,50</b>    |
| <b>Summe</b>                                                                        | <b>4.522.693.886,44</b> | <b>4.607.986.300,32</b> |

**Passiva**

|                                                                                                                                                                            | <b>31.12.2024</b>       | <b>31.12.2023</b>       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                            | €                       | €                       |
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                                                                                                                     |                         |                         |
| I. Gezeichnetes Kapital                                                                                                                                                    | 50.000,00               | 50.000,00               |
| II. Kapitalrücklage                                                                                                                                                        | 1.495.208.755,24        | 1.489.367.266,55        |
| III. Gewinnrücklagen                                                                                                                                                       | 11.386.870,18           | 11.386.870,18           |
| IV. Konzernbilanzgewinn                                                                                                                                                    | 585.742.459,68          | 657.481.021,99          |
| V. Nicht beherrschende Anteile                                                                                                                                             | 5.250.988,65            | 5.781.342,64            |
|                                                                                                                                                                            | <b>2.097.639.073,75</b> | <b>2.164.066.501,36</b> |
| <b>B. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>                                                                                                        | <b>344.197.644,87</b>   | <b>350.764.467,23</b>   |
| <b>C. Rückstellungen</b>                                                                                                                                                   |                         |                         |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen                                                                                                               | 4.432.532,00            | 4.353.448,00            |
| 2. Steuerrückstellungen                                                                                                                                                    | 296.696,19              | 204.805,97              |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                                                                                                                                 | 69.973.994,55           | 69.739.255,60           |
|                                                                                                                                                                            | <b>74.703.222,74</b>    | <b>74.297.509,57</b>    |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                                |                         |                         |
| 1. Anleihen                                                                                                                                                                | 112.270.000,00          | 112.345.694,44          |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                                                            | 1.352.414.934,37        | 1.357.491.615,77        |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                                                                                                        | 389.571.776,89          | 390.882.447,98          |
| 4. Erhaltene Anzahlungen                                                                                                                                                   | 69.003.162,32           | 72.187.243,57           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                        |                         |                         |
| a. Verbindlichkeiten aus Vermietung                                                                                                                                        | 8.428.912,42            | 4.524.232,23            |
| b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                                | 17.200.870,07           | 15.362.180,33           |
| 6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                                                     | 3.089.537,34            | 3.649.027,65            |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                                                                                   | 80.372,84               | 37.045,36               |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: € 2.854.297,37 (31.12.2023: € 2.660.907,64)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 40,00 (31.12.2023: € 120,00) | 16.873.612,52           | 23.302.362,27           |
|                                                                                                                                                                            | <b>1.968.933.178,77</b> | <b>1.979.781.849,60</b> |
| <b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                       | <b>1.471.978,45</b>     | <b>1.544.569,89</b>     |
| <b>F. Passive Latente Steuern</b>                                                                                                                                          | <b>35.748.787,86</b>    | <b>37.531.402,67</b>    |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                               | <b>4.522.693.886,44</b> | <b>4.607.986.300,32</b> |

Konzern-  
Gewinn- und  
Verlust-  
rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar  
bis zum 31. Dezember 2024

|                                                                                                                                                                             | 2024            | 2023            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                                                                                             | €               | €               |
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                                                             |                 |                 |
| a) aus Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                                                                            | 332.852.209,50  | 307.135.073,84  |
| b) aus Betreuungstätigkeit                                                                                                                                                  | 2.077.047,04    | 2.248.528,34    |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                                                                                                   | 1.604.657,63    | 4.276.529,45    |
|                                                                                                                                                                             | 336.533.914,17  |                 |
| 2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestands an unfertigen Leistungen                                                                                                    | -11.722.414,19  | 6.665.285,95    |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                                                                                                        | 1.732.898,63    | 3.001.122,92    |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                                                            | 54.170.487,97   | 80.424.364,25   |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                                                                                                     |                 |                 |
| a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit                                                                                                                               | -195.352.656,14 | -164.583.258,27 |
| b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit                                                                                                                                     | -7.003,09       | -13.276,02      |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                                                                                                       | -1.212.117,27   | -5.742.281,05   |
|                                                                                                                                                                             | -196.571.776,50 |                 |
| 6. Personalaufwand                                                                                                                                                          |                 |                 |
| a) Löhne und Gehälter                                                                                                                                                       | -34.962.827,04  | -28.590.202,09  |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung<br>davon für Altersversorgung: € 343.741,34 (Vorjahr: € 269.448,40)                              | -6.856.495,54   | -5.565.996,79   |
|                                                                                                                                                                             | -41.819.322,58  |                 |
| 7. Abschreibungen                                                                                                                                                           |                 |                 |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen                                                                                                | -166.456.927,91 | -127.050.723,10 |
| b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft<br>üblichen Abschreibungen überschreiten                                       | -1.036,63       | -2.658.154,95   |
|                                                                                                                                                                             | -166.457.964,54 |                 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                                                       | -39.377.968,33  | -58.492.794,86  |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens                                                                                                               | 26.239,25       | 14.216,72       |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 1.595,17)<br>davon aus Abzinsungen: € 0,00 (Vorjahr: € 14.444,07)         | 21.057.646,48   | 13.395.679,29   |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                                                                                | -256.090,48     | -2.890.950,37   |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus Abzinsungen: € 115.959,00 (Vorjahr: € 116.363,40)                                                                         | -37.028.337,07  | -32.158.809,04  |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo)<br>davon Ertrag (+) / Aufwand (-) aus der Bilanzierung latenter Steuern: € +8.610.008,47 (Vorjahr: € +5.704.615,64) | 8.610.275,12    | 6.444.215,32    |
| 14. Ergebnis nach Steuern                                                                                                                                                   | -71.102.412,07  | -4.141.430,46   |
| 15. Sonstige Steuern                                                                                                                                                        | -454.726,13     | -58.632,98      |
| 16. Konzernjahresfehlbetrag                                                                                                                                                 | -71.557.138,20  | -4.200.063,44   |
| 17. Nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn [+] bzw. Verlust [-])                                                           | 181.424,11      | 308.146,97      |
| 18. Konzernverlust nach Anteile außenstehender Gesellschafter                                                                                                               | -71.738.562,31  | -4.508.210,41   |
| 19. Konzerngewinnvortrag                                                                                                                                                    | 657.481.021,99  | 661.989.232,40  |
| 20. Konzernbilanzgewinn                                                                                                                                                     | 585.742.459,68  | 657.481.021,99  |

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                  |                 |                                                     |                  | Nicht beherrschende Anteile | Konzern-eigenkapital |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gezeichnetes Kapital                | Kapitalrücklage  | Gewinnrücklagen | Konzernbilanz-gewinn (+)/ Konzernbilanz-verlust (-) | Summe            |                             |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | €                                   | €                | €               | €                                                   | €                | €                           | €                    |
| 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     |
| Einstellung in Rücklagen                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     | 6.000.000,00     |                 |                                                     | 6.000.000,00     |                             | 6.000.000,00         |
| Ausschüttung                                                                                                                                                                                                                                                               |                                     |                  |                 |                                                     | 0,00             | -394.634,77                 | -394.634,77          |
| 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) |                                     | -158.511,31      |                 |                                                     | -158.511,31      | -317.143,33                 | -475.654,64          |
| aktive Unterschiedsbeträge                                                                                                                                                                                                                                                 |                                     | -189.411,61      |                 |                                                     | -189.411,61      | -184.343,65                 | -373.755,26          |
| passive Unterschiedsbeträge                                                                                                                                                                                                                                                |                                     | 9.700,32         |                 |                                                     | 9.700,32         | -71.055,35                  | -61.355,03           |
| Anteilskündigungen von Minderheitsgesellschaftern                                                                                                                                                                                                                          |                                     | 21.199,98        |                 |                                                     | 21.199,98        | -61.744,33                  | -40.544,35           |
| Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |                  |                 | -71.738.562,31                                      | -71.738.562,31   | 181.424,11                  | -71.557.138,20       |
| Stand am 31.12.2024                                                                                                                                                                                                                                                        | 50.000,00                           | 1.495.208.755,24 | 11.386.870,18   | 585.742.459,68                                      | 2.092.388.085,10 | 5.250.988,65                | 2.097.639.073,75     |

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                         |                      |                                                        |                                  | Nicht beherrschende Anteile | Konzern-eigenkapital    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gezeichnetes Kapital                | Kapitalrücklage         | Gewinnrücklagen      | Konzernbilanz-gewinn (+)/<br>Konzernbilanz-verlust (-) | Eigenkapital gemäß Konzernbilanz |                             |                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                            | €                                   | €                       | €                    | €                                                      | €                                | €                           | €                       |
| <b>Stand am 31.12.2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>50.000,00</b>                    | <b>1.489.509.741,17</b> | <b>11.386.870,18</b> | <b>661.989.232,40</b>                                  | <b>2.162.935.843,75</b>          | <b>6.129.595,40</b>         | <b>2.169.065.439,15</b> |
| 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           |
| <b>Stand am 31.12.2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>50.000,00</b>                    | <b>1.489.367.266,55</b> | <b>11.386.870,18</b> | <b>657.481.021,99</b>                                  | <b>2.158.285.158,72</b>          | <b>5.781.342,64</b>         | <b>2.164.066.501,36</b> |

Konzern-Kapital-  
flussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum  
31. Dezember 2024

|                                                                                                                                                                                | 2024    | 2023    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                                                                                                                                | TC      | TC      |
| 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                                                                                                                   |         |         |
| Periodenergebnis                                                                                                                                                               | -71.557 | -4.200  |
| Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps                                                                                                                                   | -88     | -25.050 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                                                                                                             | 166.457 | 127.050 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens                                                                                                       | 256     | 2.891   |
| Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens                                                                                                                             | -22.276 | 0       |
| Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen                                                                                                                                         | 312     | -6.272  |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge (-)¹                                                                                                                        | -6.589  | -8.404  |
| Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 8.788   | -9.796  |
| Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind      | 1.280   | 3.382   |
| Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens                                                                                                       | -143    | -2.552  |
| Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)                                                                                                                                             | 15.971  | 18.763  |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (-)                                                                                                                         | 0       | -14     |
| Sonstige Beteiligungserträge (-)                                                                                                                                               | 0       | -639    |
| Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)                                                                                                                                              | -8.610  | -6.444  |
| Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren                                                                                                          | -1      | 2       |
| Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren                                                                                                             | 5       | 0       |
| Erhaltene Ausschüttungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften                                                                                     | -615    | 0       |
| Ertragsteuerzahlungen (-) / -erstattungen                                                                                                                                      | -8.933  | -30.224 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                                                                                                                                      | 74.257  | 58.493  |
| 2. Cashflow aus Investitionstätigkeit                                                                                                                                          |         |         |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen                                                                                                              | -212    | -302    |
| Auszahlungen für Investitionen in das GoF                                                                                                                                      | 0       | -225    |

|                                                                                             | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                             | TC       | TC       |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens                          | 1.683    | 21.836   |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögens                                   | -169.459 | -193.582 |
| Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen für Zugänge des Sachanlagevermögens                     | 5.637    | 0        |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens                                 | -4.285   | -3.554   |
| Nettozufluss aus Anwachsung/Liquidation                                                     | 0        | 5.993    |
| Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 4.996    | 0        |
| Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition | 0        | -4.996   |
| Erhaltene Zinsen                                                                            | 20.947   | 0        |
| Erhaltene Ausschüttungen auf Beteiligungen an Personengesellschaften                        | 615      | 7.257    |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                                                      | -140.078 | -167.573 |
| 3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                                                      |          |          |
| Einzahlungen aus der Begebung von Namensschuldverschreibung                                 | 0        | 300.475  |
| Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten          | 17.114   | 206.211  |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-)                                               | -29.221  | -75.738  |
| Einzahlungen für hinterlegte Barsicherheiten                                                | -10.210  | -12.350  |
| Auszahlungen für hinterlegte Barsicherheiten (-)                                            | 0        | 470      |
| Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps                                                | 88       | 32.060   |
| Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen                                         | 0        | 385      |
| Gezahlte Zinsen (-)                                                                         | -29.990  | -16.800  |
| Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)                                                 | -395     | -468     |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                                                     | -52.614  | 434.245  |
| 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                    |          |          |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds                                        | -118.435 | 325.165  |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode                                                     | 725.864  | 400.699  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                       | 607.429  | 725.864  |
| 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds                                                    |          |          |
| Liquide Mittel                                                                              | 607.429  | 725.864  |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode                                                       | 607.429  | 725.864  |

1 ergebniswirksamer Teil der Veränderung des passiven Unterschiedsbetrags im Geschäftsjahr 2024: T € 6.567

# Konzernanhang für das Geschäfts- jahr 2024

## 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 vom 14. Juni 2023 angewendet und die Vorjahreszahlen bei den Aufwendungen für bezogene Leistungen entsprechend angepasst.

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzernkapitalflussrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel 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 2024 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 52 (Vorjahr: 60) Gesellschaften, die nach den handelsrechtlichen Vorschriften voll konsolidiert werden (vgl. Anlage II, Abschnitt I.1.).

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Rahmen eines Verschmelzungsvertrages vom 16. Juli 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse vom selben Tage fünf Gesellschaften durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo Apartment GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 614 B) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2024 verschmolzen (Eintragung im HR am 18. Juli 2024).

- Berlinovo Eins GmbH, Berlin,
- Berlinovo Vier GmbH, Berlin,
- Berlinovo Fünf GmbH, Berlin,

- Berlinovo Sechs GmbH, Berlin
- Berlinovo Elf GmbH, Berlin.

Des Weiteren wurden die Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH, Berlin, sowie die Berlinovo Gewerbeimmobilien, Berlin, gemäß Verschmelzungsvertrag vom 25. Juli 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse vom selben Tage durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo Ruschestraße GmbH mit Sitz in Berlin (AG Charlottenburg HRB 152932 B) verschmolzen (Eintragung im HR am 18. Juli 2024). Die Verschmelzungen erfolgten mit Wirkung 1. Januar 2024. Die Berlinovo Ruschestraße wurde zum 1. August 2024 in die Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH umbenannt.

Die Verschmelzungen wurden jeweils zu Buchwerten vorgenommen, ohne dass daraus ergebniswirksame Effekte resultieren. Die verschmolzenen Gesellschaften beschäftigten keine Mitarbeiter, sodass sich die personelle Struktur des Konzerns unverändert darstellte. Aufgrund der Verschmelzungen zum 1. Januar 2024 ist die Vergleichbarkeit im Sinne des § 265 Abs. 2 HGB zum Vorjahr durch unveränderte Vollkonsolidierung nicht eingeschränkt.

Darüber hinaus ist die Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG, Berlin, auf die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland –, Berlin, zum 1. Oktober 2024 angewachsen.



Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat die berlinovo Wahlrechte genutzt und bei 2 (Vorjahr: 4) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet (Anlage II, Abschnitt I.2.). Diese Veränderung resultiert aus der Umsetzung einer Verschmelzung sowie aus der Liquidation einer Tochtergesellschaft:

Die Theseus Immobilien Management GmbH, Nürnberg (TIM GmbH), ist auf Grund des Verschmelzungsvertrages vom 23. Mai 2024 und der Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlungen der beteiligten Rechtsträger vom selben Tag durch Übertragung ihres Vermögens unter Auflösung ohne Abwicklung als Ganzes auf die FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH, Berlin (FinTech 18.), verschmolzen (Eintragung im HR am 6. August 2024). Auf die Einbeziehung der aufzunehmenden Gesellschaft in den Konsolidierungskreis kann 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 ist.

Die Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International –, Berlin, wurde zum 30. Oktober 2024 liquidiert.

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

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 (vgl. Anlage II, Abschnitt II.).

Daneben sind die in den berlinovo-Konzern einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 6 (Vorjahr: 5) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird. Bei der neu hinzugekommenen Beteiligung handelt es sich um den Erwerb der 0,2% der Geschäftsanteile an der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, Berlin (vgl. Anlage II, Abschnitt II.).

## 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 (€ 42.475.418,21)<sup>1</sup> wird jeweils in

Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Nach Auflösungen in vorangegangenen Geschäftsjahren von € 29.518.546,14 valuiert der passive Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2024 mit € 12.956.872,08.

#### 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 stimmte 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

<sup>1</sup> 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.

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 2024 valutieren die fortgeschriebenen passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der Fonds-/Objektgesellschaften mit € 331.240.772,79.

Mit Wirkung zum 31. Oktober 2022 wurde die **Berlinovo Ruschestraße GmbH** (BRG) erworben. Im Rahmen der Erstkonsolidierung waren stille Reserven im Sachanlagevermögen (Immobilie) aufzudecken. Der nach der Kapitalaufrechnung verbleibende aktive Unterschiedsbetrag von € 6.670.287,47 resultiert hauptsächlich aus den passiven latenten Steuern auf die stillen Reserven in der Immobilie. Da keine geschäftswertbildenden Faktoren identifiziert werden konnten, wurde der

Geschäfts- oder Firmenwert im Geschäftsjahr 2024 vollständig abgeschrieben.

Vollabgeschriebene Geschäfts- oder Firmenwerte werden im Konzernanlagenspiegel als Abgang dargestellt.

### 3.1.3 Eigenkapitalanteile von Minderheitsgesellschaftern

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

### 3.1.4 Sukzessiver Anteilserwerb

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

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

### 3.4 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 grundsätzlich unverändert beibehalten. Im Unterschied zum Vorjahr wurde die Gliederung, die Postenbezeichnung und der Ausweis in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 14. Juni 2023 angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Es ergeben sich folgende Änderungen von Gliederung und Postenbezeichnungen:

- Umsatzerlöse a) aus Bewirtschaftungstätigkeit statt: 1. Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung
- Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit statt: 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Als weitere Untergliederung der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen kommt der Posten „b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit“ hinzu.

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurden neue Unterposten (5.a Verbindlichkeiten aus Vermietung, 5.b Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen) hinzugefügt.

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. Zweifelhaftigkeit 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 bekanntgegeben 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, Heubeck AG 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 2024 (31. Dezember 2023) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 1,90 % bzw. 1,88 % (1,83 % bzw. 1,81 %)
- Gehaltstrend: 2,6 % p.a., ab 2026: 3,00 % p.a. 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 1,93 % (Vorjahresstichtag: 1,70 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungs-

gesellschaft. 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, Heubeck AG 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 1,96% (Vorjahresstichtag: 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.

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.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat mit seinem Urteil vom 28. November 2024 entschieden, dass eine nationale Regelung europarechtswidrig ist, welche zusätzliche, über die von der Strombinnenmarktrichtlinie vorgesehenen hinausgehende, Ausnahmen von den Verpflichtungen eines Verteilernetzbetreibers vorsieht. Dieses Urteil könnte sich auf die berlinovo auswirken, da berlinovo bzw. einzelne Tochtergesellschaften sogenannte Kundenanlagen selbst betreiben, welche von dem Urteil erfasst werden. Damit müsste die berlinovo grundsätzlich die Vorschriften nach EnWG für geschlossene Verteilernetze umsetzen. Die berlinovo prüft aktuell die Auswirkungen dieses Urteils auf die Gesellschaften der Unternehmensgruppe. Aussagen der zuständigen Regulierungsbehörden zu diesem Urteil sind allerdings aktuell noch ausstehend. Für Mitte des zweiten Quartals 2025 wird eine Aussage des BGH erwartet.

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€ 31.051 auf T€ 3.713.466 (Vorjahresstichtag: T€ 3.682.415) angestiegen. Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Wohnbauten stiegen um T€ 53.798 auf T€ 2.442.793 aufgrund der Fertigstellung von Wohn- und Apartmentanlagen an. Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von T€ 954.173 (Vorjahresstichtag: T€ 992.253) haben sich neben Abschreibungen und nachträglichen Anschaffungskosten im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (T€ 5.565) verändert. Des Weiteren enthält das Sachanlagevermögen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von T€ 26.764 (Vorjahresstichtag: T€ 25.275). Im Geschäftsjahr sind Grundstücke mit einem Buchwert von T€ 95 zugegangen. Des Weiteren wurde die Grunderwerbssteuer für den vertraglich vereinbarten Erwerb des Miteigentums an einem Grundstück in Höhe von T€ 1.395 aktiviert. Die Anlagen im Bau in Höhe von T€ 219.906 (Vorjahresstichtag: T€ 186.810), die Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 6.225 (Vorjahresstichtag: T€ 3.451) und die geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€ 42.354

(Vorjahresstichtag: T€ 69.259) betreffen die in der Errichtung befindlichen Wohn- und Apartmentanlagen.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 85.627 (Vorjahresstichtag: T€ 58.648), die Zuschreibung durch Wertaufholung belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 22.276 (Vorjahresstichtag: T€ 0). In den immateriellen Vermögensgegenständen wurden Geschäfts- oder Firmenwerte um T€ 6.670 mangels geschäftswertbildender Faktoren aus Folgeeffekten der Erstkonsolidierung der Berlinovo Ruschestraße GmbH außerplanmäßig abgeschrieben.

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€ 15.498; Vorjahresstichtag: T€ 11.473) werden Anzahlungen auf den Kauf von Anteilen an einer Projektgesellschaft (T€ 15.327) ausgewiesen. Darüber hinaus wurden bereits angefallene Anschaffungsnebenkosten (Rechts- und Beratungskosten) in Höhe von T€ 171 an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) aktiviert. Der Anteilskauf- und Abtretungsvertrag über 26% der Anteile an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) wurde am 23. April 2024 notariell beurkundet und mit Kaufpreiszahlung am 2. Januar 2025 wirksam.

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€ 105.253 (Vorjahresstichtag: T€ 90.305).

Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

|                                                    | 31.12.2024<br>(31.12.2023)                               |                                                         |                                                         |                                     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Gesamt                                                   | bis 1 Jahr                                              | 1-5 Jahre                                               | über 5 Jahre                        |
|                                                    | T€                                                       | T€                                                      | T€                                                      | T€                                  |
| Forderungen aus Vermietung                         | 10.529,0<br>(8.406,9)                                    | 10.529,0<br>(8.406,9)                                   | 0,0<br>(0,0)                                            | 0,0<br>(0,0)                        |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 1,1<br>(0,7)                                             | 1,1<br>(0,7)                                            | 0,0<br>(0,0)                                            | 0,0<br>(0,0)                        |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.122,3<br>(346,6)                                       | 1.122,3<br>(346,6)                                      | 0,0<br>(0,0)                                            | 0,0<br>(0,0)                        |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen           | 2,0<br>(145,0)                                           | 2,0<br>(145,0)                                          | 0,0<br>(0,0)                                            | 0,0<br>(0,0)                        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 93.598,4<br>(81.405,3)<br><b>105.252,8</b><br>(90.304,6) | 33.149,9<br>(26.769,6)<br><b>44.804,3</b><br>(35.668,8) | 60.448,5<br>(54.635,8)<br><b>60.448,5</b><br>(54.635,8) | 0,0<br>(0,0)<br><b>0,0</b><br>(0,0) |

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

|                                                        | 31.12.2024<br>T€ | 31.12.2023<br>T€ |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern | 60.448,5         | 54.635,8         |
| Steuererstattungsansprüche                             | 20.050,1         | 10.539,9         |
| Barsicherheiten Swap-/Cap-Geschäfte                    | 5.160,0          | 1.810,0          |
| Übrige sonstige Vermögensgegenstände                   | 7.939,8          | 14.419,6         |
|                                                        | <b>93.598,4</b>  | <b>81.405,3</b>  |

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen im Wesentlichen Fonds- und Objektgesellschaften. Diese sind teilweise kurzfristig fällig, wurden aber als in 1-5 Jahren fällig deklariert, da sie u. a. im Rahmen der künftig anstehenden Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung 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 T€ 145.000 sowie eine Swaption mit einem Nominalvolumen von T€ 25.000 abgeschlossen waren, ergeben sich zum Bilanzstichtag

im Saldo Forderungen aus gestellten Barsicherheiten in Höhe von T€ 5.160 (Vorjahresstichtag: T€ 1.810).

Die im Vorjahr unter den **Wertpapieren** ausgewiesenen **Anteile an verbundenen Unternehmen** betrafen Anteile an der Fondsgesellschaft Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweiter IBV Immobilienfonds International, die zum 31. Oktober 2024 aufgelöst wurde.

Die im Vorjahr unter den **sonstigen Wertpapieren** ausgewiesenen festverzinslichen Bundesanleihen mit einem Zinskupon von 0,20 % wurden im Juni 2024 fällig gestellt.

Bei den **flüssigen Mitteln** handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten.

### 5.3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** werden im Wesentlichen Disagien aus Namensschuldverschreibungen gegenüber anderen Kreditgebern (T€ 5.090) und nicht konvertiblen Anleihen (T€ 3.478) ausgewiesen, die durch planmäßige Abschreibungen über die Laufzeit der Verbindlichkeiten getilgt werden. Des Weiteren werden u.a. Pächterzuschüsse für Baukosten und Inventar (T€ 3.889) abgegrenzt.

### 5.4 Eigenkapital

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

Die **Kapitalrücklage** hat sich aufgrund der Aufstockung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften (sukzessiver Anteilserwerb) um T€ 179 sowie einer in der Kapitalrücklage erfassten Sacheinlage durch das Land Berlin in Höhe von T€ 6.000 auf T€ 1.495.209 (Vorjahresstichtag: T€ 1.489.367) erhöht.

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2024 ist unter Berücksichtigung eines um den Jahresfehlbetrag verminderten **Bilanzgewinns** von T€ 585.742 (Vorjahresstichtag: T€ 657.481) auf T€ 2.097.639 (Vorjahresstichtag: T€ 2.164.066) zurückgegangen. Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

### 5.5 Passiver Unterschiedsbetrag

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2024 resultiert im Wesentlichen (T€ 331.241) aus der Fortschreibung 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 2024 erfolgte eine planmäßige Auflösung in Höhe von T€ 6.567.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung 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 2024 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

5.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€ 947; Vorjahresstichtag: T€ 841) gegenüber 8 (Vorjahresstichtag: 7) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€ 3.486; Vorjahresstichtag: T€ 3.512) von 20 (Vorjahresstichtag: 21) 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€ 47 (Vorjahresstichtag: T€ 58). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                     | T€         | T€         |
| Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder                        | 25.456,0   | 25.825,7   |
| Ausstehende Eingangsrechnungen                                      | 19.858,6   | 21.484,9   |
| Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen | 5.951,5    | 6.021,1    |
| Drohverluste Derivate                                               | 5.812,3    | 3.061,6    |
| Personalrückstellungen                                              | 2.747,0    | 3.058,1    |
| Jahresabschluss und Steuerberatung                                  | 1.946,0    | 2.372,0    |
| Mietabführungsverpflichtung                                         | 1.142,5    | 1.142,5    |
| Rückstellungen für Verluste aus Anteilsandienung                    | 1.365,3    | 1.365,3    |
| Rückstellungen für Brandschutz                                      | 606,3      | 721,6      |
| Übrige Rückstellungen                                               | 5.088,5    | 4.686,5    |
|                                                                     | 69.974,0   | 69.739,3   |

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

Die Drohverlustrückstellungen für Zinsderivate ergeben sich aus den negativen Marktwerten zum Bilanzstichtag und betreffen im Geschäftsjahr mit T€ 5.812 ausschließlich Zinsswaps. Im Vorjahr betraf die Rückstellung mit T€ 1.862 Zinsswaps und mit T€ 1.200 Swaptions. Bewertungseinheiten wurden aufgrund der fehlenden Gegengeschäfte nicht gebildet (vgl. Abschnitte 5.2 und 9.1).

Die im Rahmen der Teilschlussbewertung gebildeten 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€ 4.349; Vorjahreswert: T€ 4.382) sowie Gewährleistungsrisiken (T€ 1.603; Vorjahreswert: T€ 1.639).

In den Personalarückstellungen sind u.a. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen (T€ 563; Vorjahresstichtag: T€ 608) sowie Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 52; Vorjahresstichtag: T€ 220) enthalten.

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 24 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 23 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:

|                                                                  | 31.12.2024  | 31.12.2023   |
|------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                                  | T€          | T€           |
| Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit                              | 1.812,0     | 2.365,7      |
| Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen | -1.759,7    | -2.145,5     |
| <b>Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit</b>           | <b>52,4</b> | <b>220,2</b> |
| <b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>   | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   |

## 5.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen T€ 1.968.933 (Vorjahresstichtag: T€ 1.979.782). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

|                                                                                       | 31.12.2024         |                  |                  |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
|                                                                                       | (31.12.2023)       |                  |                  |                    |
|                                                                                       | Gesamt             | bis 1 Jahr       | 1-5 Jahre        | über 5 Jahre       |
|                                                                                       | T€                 | T€               | T€               | T€                 |
| Anleihen                                                                              | 112.270,0          | 3.270,0          | 0,0              | 109.000,0          |
|                                                                                       | (112.345,7)        | (3.345,7)        | (0,0)            | (109.000,0)        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                          | 1.352.414,9        | 73.920,5         | 178.894,6        | 1.099.599,8        |
|                                                                                       | (1.357.491,6)      | (22.929,9)       | (216.026,5)      | (1.118.535,2)      |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                      | 389.571,8          | 13.332,3         | 5.006,8          | 371.232,7          |
|                                                                                       | (390.882,4)        | (13.389,4)       | (5.010,5)        | (372.482,5)        |
| Erhaltene Anzahlungen                                                                 | 69.003,2           | 69.003,2         | 0,0              | 0,0                |
|                                                                                       | (72.187,2)         | (72.187,2)       | (0,0)            | (0,0)              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                      | 25.629,8           | 24.990,9         | 610,5            | 28,4               |
|                                                                                       | (19.886,4)         | (19.246,4)       | (598,3)          | (41,7)             |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 3.089,5            | 3.089,5          | 0,0              | 0,0                |
|                                                                                       | (3.649,0)          | (3.649,0)        | (0,0)            | (0,0)              |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 80,4               | 80,4             | 0,0              | 0,0                |
|                                                                                       | (37,0)             | (37,0)           | (0,0)            | (0,0)              |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                            | 16.873,6           | 16.873,6         | 0,0              | 0,0                |
|                                                                                       | (23.302,4)         | (23.302,4)       | (0,0)            | (0,0)              |
|                                                                                       | <b>1.968.933,2</b> | <b>204.560,4</b> | <b>184.511,9</b> | <b>1.579.860,9</b> |
|                                                                                       | (1.979.781,8)      | (158.087,1)      | (221.635,3)      | (1.600.059,5)      |

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

Unter den **Anleihen** werden zwei im Vorjahr emittierte Inhaberschuldverschreibungen (T€ 109.000) mit Laufzeiten bis Mai 2061 bzw. 2064 inklusive der Zinsabgrenzungen (T€ 3.270; Vorjahresstichtag: T€ 3.346) ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes und des Neugeschäfts mit Immobilienprojekten (T€ 1.272.415 inklusive Zinsabgrenzung; Vorjahresstichtag: T€ 1.277.492) sowie neun (Vorjahresstichtag: sieben) Schuldscheindarlehen (T€ 70.000; Vorjahresstichtag: T€ 70.000) 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 2024 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von T€ 1.715.533,9 (Vorjahresstichtag: T€ 1.729.318,4) belastet. Diese besichern Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von

T€ 1.182.989 (Vorjahresstichtag: T€ 1.105.945) sowie gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von T€ 51.526 (Vorjahresstichtag: T€ 52.117).

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden ein Darlehen in Höhe von T€ 51.526 (Vorjahresstichtag: T€ 52.117), zwei (Vorjahresstichtag: zwei) Schuldscheindarlehen (T€ 31.000; Vorjahresstichtag: T€ 31.000) sowie vier (Vorjahresstichtag: vier) Namensschuldverschreibungen (T€ 291.000; Vorjahresstichtag: T€ 291.000) inklusive Zinsabgrenzung (T€ 12.014; Vorjahresstichtag: T€ 12.070) 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€ 3.089; Vorjahresstichtag: T€ 3.649,0) beinhalten Verbindlichkeiten aus Substanzausschüttungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich im Wesentlichen aus erhaltenen Barsicherheiten für Zinsswaps und Swaptions (T€ 10.330,0; Vorjahresstichtag: T€ 17.190,0), erhaltenen Optionsprämie für Swaptions (T€ 2.104,8; Vorjahresstichtag: T€ 2.104,8) sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus Steuern (T€ 2.854; Vorjahresstichtag: T€ 2.661) zusammen.

## 5.8 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Abgrenzungen von Höchstpreisgarantieabrechnungen (T€ 857) 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 2024 beträgt der Überhang der passiven latenten Steuern T€ 35.749 (Vorjahresstichtag: T€ 37.531). Der Passivüberhang setzt sich zusammen aus den passiven latenten Steuern auf die fortgeschriebenen aufgedeckten stillen Reserven in den Immobilien von insgesamt T€ 45.937 (Vorjahresstichtag: T€ 48.316) 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€ 1.236 (Vorjahresstichtag: T€ 1.476) und aus Rückstellungen von T€ 22 (Vorjahresstichtag: T€ 21) sowie aus aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge von T€ 6.881 (Vorjahresstichtag: T€ 7.239).

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH wurden erfolgsneutral passive latente Steuern von insgesamt T€ 6.827 angesetzt. Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr Organgesellschaft



der Berlinovo Immobilien GmbH geworden ist, werden ihre Latenzen nunmehr mit den übrigen Latenzen des Organkreises zusammen betrachtet. Da der Organkreis einen Überhang an aktiven latenten Steuern hat, der nicht angesetzt wird, führen die hinzugekommenen passiven latenten Steuern der neuen Organgesellschaft zu einem betragsgleichen ergebniswirksamen Ansatz von aktiven latenten Steuern im Organkreis.

Der im Geschäftsjahr 2024 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt T€ 8.610 (Vorjahresbetrag: T€ 5.705). 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:

|                                                                                    | 31.12.2024    | 31.12.2023    | Änderung          |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
|                                                                                    | T€            | T€            | T€                |
| Aktive latente Steuern                                                             | 2.049         | 2.049         | 0                 |
| Passive latente Steuern                                                            | 37.798        | 39.580        | 1.783             |
| <b>Ausweis in Konzernabschluss (passive latente Steuern)</b>                       | <b>35.749</b> | <b>37.531</b> | <b>1.783</b>      |
| davon ergebniswirksam (latenter Steuerertrag)                                      |               |               | 8.610 (VJ: 5.705) |
| davon durch Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften (passive latente Steuern) |               |               | 6.827 (VJ: 0)     |

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

|                                                                          | 31.12.2024       | 31.12.2023     |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
|                                                                          | T€               | T€             |
| quantifizierbar                                                          |                  |                |
| Mithaftung als Gesellschafter                                            | 4.639,5          | 4.639,5        |
| Bürgschaften und Gewährleistungsverträge                                 | 4.073,7          | 2.359,4        |
| Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten                 | 0,0              | 493,8          |
|                                                                          | <b>12.118,19</b> | <b>7.492,7</b> |
| Nicht quantifizierbar                                                    |                  |                |
| Harte interne Patronatserklärungen gegenüber sechs Tochtergesellschaften |                  |                |

Der Konzern ist haftender Minderheitsgesellschafter einer GbR.

Im Geschäftsjahr hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, für den Zeitraum bis 31. Dezember 2025 harte interne Patronatserklärungen gegenüber folgenden Tochtergesellschaften abgegeben:

- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin,
- Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Marchwitzstraße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Plönzeile GmbH, Berlin,
- Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin,

Berlinovo Grund GmbH, Berlin. 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

|                                                                                                     | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                     | T€         | T€         |
| Bestellobligo                                                                                       | 97.682,2   | 121.991,2  |
| Anmietung Büro- und Geschäftsräume                                                                  | 39.394,2   | 46.653,8   |
| Aufschiebend bedingte Kaufpreiszahlungen aus Immobilienportfoliotransaktion (Asset- und Share Deal) | 121.183,6  | 88.550,0   |
| Wartungsverträge                                                                                    | 2.554,5    | 2.385,9    |
| Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen                                                     | 463,0      | 1.278,1    |
| übrige Vertragsverhältnisse                                                                         | 280,9      | 850,3      |
|                                                                                                     | 261.558,4  | 261.709,3  |
| Fälligkeit bis 1 Jahr                                                                               | 176.250,3  | 198.715,6  |
| Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren                                                                  | 85.308,1   | 62.993,7   |
| 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€ 24.637 (Vorjahresstichtag: T€ 18.700). 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:

|                                   | 2024      | 2023      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
|                                   | T€        | T€        |
| Bewirtschaftungstätigkeit         | 332.852,2 | 307.135,1 |
| Betreuungstätigkeit               | 2.077,0   | 2.248,5   |
| Andere Lieferungen und Leistungen | 1.176,9   | 4.116,2   |
| Übrige                            | 427,7     | 160,3     |
|                                   | 336.533,9 | 313.660,1 |

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr um T€ 22.874 gestiegen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus um T€ 18.492 höheren Mieterlösen aus Vermietung von Wohnungs-, Apartment- und Gewerbeeinheiten (T€ 253.225; Vorjahr: T€ 234.733) sowie um T€ 8.247 gestiegenen Erlösen aus Mietnebenkosten (T€ 75.622; Vorjahr: T€ 67.375). Ursächlich hierfür ist der weiter gewachsene Immobilienbestand. Dagegen sind die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen um T€ 2.939 gesunken. Dieser Rückgang ist u.a. auf einen einmaligen Effekt im Vorjahr zurückzuführen. In diesem Zusammenhang wurde im Vorjahr ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten aus Vermietung in Höhe von T€ 2.689

realisiert, der ursprünglich aus der Abgrenzung einer Einmalzahlung aus dem Jahr 2007 resultierte.

### 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                                | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                | T€       | T€       |
| Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens      | 22.276,0 | 0,0      |
| Auflösung von Rückstellungen <sup>1</sup>                                      | 10.502,3 | 7.953,4  |
| Auflösung passiver Unterschiedsbetrag                                          | 6.566,8  | 8.072,6  |
| Zuwendungen nach EWPBG und StromPBG <sup>1</sup>                               | 6.261,2  | 2.372,1  |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschrieben Forderungen | 2.671,7  | 2.754,7  |
| periodenfremde Erträge                                                         | 1.246,2  | 7.442,1  |
| Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen                               | 181,2    | 4.763,7  |
| Erträge aus Derivaten                                                          | 87,5     | 40.519,3 |
| Erträge aus Beteiligungen                                                      | 0,4      | 642,7    |
| übrige sonstige betriebliche Erträge                                           | 4.377,2  | 5.903,8  |
|                                                                                | 54.170,5 | 80.424,4 |

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr um T€ 26.254 zurückgegangen. Der Rückgang ist vor allem auf die gesunkenen Erträge aus Derivaten (T€ 40.432) zurückzuführen. Des Weiteren sind die Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen um T€ 4.583 sowie die damit im Zusammenhang stehende Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags um T€ 1.505 gesunken. Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrages verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.1 und Abschnitt 5.5.

1 für das Geschäftsjahr 2024 periodenfremd

Im Gegenzug wurden Erträge aus der Zuschreibung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 22.276 erzielt. Des Weiteren sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen gestiegen (T€ 10.502; Vorjahr: T€ 7.953). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder (T€ 5.859; Vorjahr: T€ 1.084) sowie den Auflösungen von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps (T€ 1.200; Vorjahr: T€ 2.481). Weiterhin wurden im Geschäftsjahr Zuwendungen im Rahmen der Energie- und Strompreisbremse in Höhe von T€ 6.261 (Vorjahr: T€ 2.372) vereinnahmt.

Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Betriebsabrechnungen der frühen Jahre (T€ 493). Im Vorjahr wurde eine Verbindlichkeit in der Höhe von T€ 6.511 gegenüber übrigen verbundenen Unternehmen aus Weiterleitungsverpflichtung von Ausgleichsansprüchen aufgrund von Verjährung aus- gebucht.

In den übrigen sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 2.609), Erträge aus Regressansprüchen (T€ 783) sowie Erträge aus Miet- und Räumungsklagen (T€ 370) enthalten.

6.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

|                                       | 2024      | 2023      |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
|                                       | T€        | T€        |
| Bewirtschaftungstätigkeit             | 195.352,7 | 164.583,3 |
| Betriebskosten                        | 104.735,9 | 99.933,7  |
| davon Grundsteuern                    | 8.103,4   | 8.096,0   |
| Instandhaltung                        | 83.649,5  | 57.394,1  |
| sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen | 6.967,3   | 7.255,4   |
| Betreuungstätigkeit                   | 7,0       | 13,3      |
| andere Lieferungen und Leistungen     | 1.212,1   | 5.742,3   |
|                                       | 196.571,8 | 170.338,8 |

Die Erhöhung der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung (T€ 26.255). Diese beinhalten Aufwendungen für die Instandsetzung von Gebäuden (T€ 34.945; Vorjahr: T€ 20.600), Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden (T€ 15.300; Vorjahr: T€ 11.781) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen, die dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 dienen (T€ 13.426; Vorjahr: T€ 0). In den Betriebskosten sind Grundsteuern in Höhe von T€ 8.103 (Vorjahr: T€ 8.096) enthalten.

6.4 Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden auf die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Abschreibungen in Gesamthöhe von T€ 166.457 vorgenommen. Zur Behandlung des Geschäfts- oder Firmenwerts verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.1.2.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßig in Höhe von T€ 280 und außerplanmäßig in Höhe von T€ 6.670 (Geschäfts- oder Firmenwert) abgeschrieben.

In den Sachanlagen wurden planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 73.880 vorgenommen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Niederstwerttests sowohl außerplanmäßige Abschreibungen als auch Zuschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€ 85.627 und resultieren aus der Überprüfung der handelsrechtlichen Wertansätze der Immobilien. Gleichzeitig wurden Zuschreibungen in Höhe von T€ 22.276 erfasst, da bei einzelnen Vermögenswerten eine Werterholung festgestellt wurde.

6.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

|                                                       | 2024     | 2023     |
|-------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                       | T€       | T€       |
| IT-Kosten                                             | 5.379,2  | 4.737,3  |
| Raum- und Gebäudekosten                               | 4.524,4  | 3.253,2  |
| Rechts- und Beratungsaufwendungen                     | 4.203,2  | 4.863,2  |
| Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate            | 3.950,6  | 3.061,6  |
| Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten            | 3.398,7  | 3.689,5  |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen | 3.303,9  | 4.787,5  |
| Personalbezogene Sachkosten                           | 2.782,9  | 2.978,6  |
| Geschäftsausstattung und Bürobetrieb                  | 2.070,3  | 1.602,8  |
| Werbung / Repräsentation                              | 1.877,8  | 1.922,1  |
| Versicherungen, Beiträge, Gebühren                    | 1.520,9  | 753,2    |
| Periodenfremde Aufwendungen                           | 742,3    | 1.260,3  |
| Verluste aus Derivaten                                | 0,0      | 15.469,5 |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen             | 5.623,7  | 10.113,8 |
|                                                       | 39.378,0 | 58.492,8 |

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 nicht abziehbarer Vorsteuer (T€ 1.301; Vorjahr: T€ 514), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (T€ 961; Vorjahr: T€ 1.179), Aufwendungen aus Zuführung zu sonstigen Rückstellungen (T€ 932; Vorjahr: T€ 941), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€ 289; Vorjahr: T€ 1.657) sowie Aufwendungen für Projektkosten (T€ 264; Vorjahr: T€ 2.034).

6.6 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

|                                                  | 2024     | 2023     |
|--------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                  | T€       | T€       |
| Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben | 18.721,6 | 11.038,9 |
| Erträge aus Verzugszinsen                        | 74,0     | 60,5     |
| Zinsen nach § 233a AO                            | 5,1      | 28,1     |
| Übrige Zinsen und ähnliche Erträge               | 2.256,9  | 2.268,3  |
|                                                  | 21.057,6 | 13.395,7 |

6.7 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                                                   | 2024     | 2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                                                   | T€       | T€       |
| Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen                                | 10.335,8 | 10.200,1 |
| Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen                                      | 20.272,8 | 17.336,8 |
| Aufwendungen für Inhaberschuldverschreibungen                                     | 5.466,0  | 3.401,3  |
| Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB | 116,0    | 116,4    |
| Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                           | 837,9    | 1.104,3  |
|                                                                                   | 37.028,3 | 32.158,8 |

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:

|                                             | 2024     | 2023     |
|---------------------------------------------|----------|----------|
|                                             | T€       | T€       |
| Passive latente Steuern                     | -8.875,6 | -6.137,7 |
| Aktive latente Steuern                      | 265,6    | 433,1    |
| Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -0,3     | -731,0   |
| Ausländische Ertragsteuern                  | 0,0      | -8,6     |
| Ertragssaldo                                | -8.610,3 | -6.444,2 |

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 2024 sind in den Posten gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, Gewinnrücklagen sowie Bilanzgewinn insgesamt T€ 2.092.388 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€ 47 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.



# 9. Sonstige Angaben

## 9.1 Derivative Finanzinstrumente

|                        | 2024                       | 2023                                                |
|------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
|                        | T€                         | T€                                                  |
| Zinsbezogene Geschäfte |                            |                                                     |
| Zinsswaps              |                            |                                                     |
| Nominalbetrag          | 670.000,00                 | 645.000,00                                          |
| Beizulegender Zeitwert | 12.538,6                   | 23.363,20                                           |
| Buchwert               | -5.812,30                  | -1.861,70                                           |
| Bilanzposition         | Sonstige Rückstellungen    | Sonstige Rückstellungen                             |
| Swaptions              |                            |                                                     |
| Nominalbetrag          | 75.000,00                  | 75.000,00                                           |
| Beizulegender Zeitwert | -1.839,2                   | -3.304,70                                           |
| Buchwert               | -2.104,80                  | -3.304,70                                           |
| Bilanzposition         | Sonstige Verbindlichkeiten | Sonstige Verbindlichkeiten/ sonstige Rückstellungen |

Die beizulegenden Zeitwerte der Zinsswaps enthalten negative Marktwerte in Höhe von T€ 5.812. 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 (Vorjahr: T€ 2.105) gezahlte Optionsprämien ausgewiesen, 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 nahestehenden 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

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)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender (seit 06. Mai 2011 Mitglied, seit 16. Dezember 2020 stellvertretender Vorsitzender)
- Frau Carla Dietrich, Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Berlin (seit 14. November 2022)
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Berlin (seit 14. Dezember 2020)
- Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes, Leiter der Abteilung Koordinierung Ressorts und Landespolitik, Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters von Berlin, Berlin (bis 12. September 2024)
- Frau Manja Schreiner, Senatorin a. D. für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt in Berlin, Berlin (seit 08. Oktober 2024)
- 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 (seit 29. November 2013)
- Frau Agnes Maria Wildner, Rechtsanwältin, Berlin (seit 28. November 2019)

9.4 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren im Konzern durchschnittlich 474 (Vorjahr: 438) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Jahresdurchschnitt 14 (Vorjahr: 10) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2024 sind 490 (Vorjahresstichtag: 456) Angestellte und 18 (Vorjahresstichtag: 13) Auszubildende beschäftigt.

9.5 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2024 Gesamtbezüge von T€ 616 (Vorjahr: T€ 543) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

|                          |                                          |              |
|--------------------------|------------------------------------------|--------------|
| ■ Herr Alf Aleithe:      | Grundvergütung                           | € 212.499,96 |
|                          | Variable Vergütung                       | € 82.500,00  |
|                          | Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung | € 14.367,96  |
|                          | Sachbezug Altersversorgung               | € 30.766,56  |
|                          | Sachbezug Dienstwagen                    | € 4.573,82   |
|                          |                                          | € 344.708,30 |
| ■ Frau Caroline Oelmann: | Grundvergütung                           | € 195.000,00 |
|                          | Variable Vergütung                       | € 22.826,09  |
|                          | Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung | € 15.872,76  |
|                          | Sachbezug Unterstützungskasse            | € 27.000,00  |
|                          | Sachbezug Dienstwagen                    | € 10.800,00  |
|                          |                                          | € 271.498,85 |

9.6 Aufwandsentschädigungen an  
Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt T€ 63 (Vorjahr: T€ 64) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

|                                               | Aufwands-<br>entschädigung | Erstattung<br>Reisekosten |
|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ■ Herr Stefan Evers                           | € 10.900,00                |                           |
| ■ Herr Dr. Uwe Lissau                         | € 9.300,00                 | € 2.316,62                |
| ■ Frau Carla Dietrich                         | € 6.500,00                 |                           |
| ■ Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup | € 6.500,00                 |                           |
| ■ Herr Prof. Dr. Hans-Jörg Schmedes           | € 4.550,00                 |                           |
| ■ Frau Manja Schreiner                        | € 1.502,68                 |                           |
| ■ Herr Alexander Slotty                       | € 6.500,00                 |                           |
| ■ Frau Sabine Usinger                         | € 6.500,00                 |                           |
| ■ Frau Agnes Maria Wildner                    | € 8.700,00                 |                           |

9.7 Honorare des Abschlussprüfers

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

|                               | 2024     | 2023     |
|-------------------------------|----------|----------|
|                               | T€       | T€       |
| Abschlussprüfungsleistungen   | 963,32   | 1.402,05 |
| Andere Bestätigungsleistungen | 327,84   | 173,35   |
| Steuerberatungsleistungen     | 0,00     | 17,06    |
| Sonstige Leistungen           | 64,65    | 95,97    |
|                               | 1.355,80 | 1.688,43 |

9.8 Inanspruchnahme von  
Befreiungsvorschriften

Nachfolgende Tochterunternehmen haben aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge 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,
- Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH, Berlin.

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

- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin,
- Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Marchwitzstraße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Plönzeile GmbH, Berlin,
- Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin,
- Berlinovo Grund GmbH, Berlin.

9.9 Anteilsbesitz

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

9.10 Corporate Governance Kodex

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

9.11 Nachtragsbericht

Der mit notarieller Beurkundung vom 23. April 2024 abgeschlossene Anteilskauf- und Abtretungsvertrag über 26% der Anteile an der SEG-Buch wurde am 2. Januar 2025 wirtschaftlich vollzogen (Vergleiche Abschnitt 5.1).

Am 11. Februar 2025 erfolgte der Lasten-Nutzen-Wechsel eines Ankaufsprojekts. Es handelt sich um eine Wohnanlage mit insgesamt fünf Häusern, die für die Segmente Seniorenwohnen, Beschäftigtenwohnen und Hauptstadtwohnen vorgesehen sind. Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beläuft sich auf 73, mit einer maßgeblichen Mietfläche von 3.226 m². Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

9.12 Ergebnisverwendung der Muttergesellschaft

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 75.681 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 909.792 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 27. Februar 2025

Alf Aleithe

Caroline Oelmann

Anlagen

- I Anlagenspiegel
- II Anteilsbesitzliste

Anlage I Anlagenspiegel

|      |                                                                                     | Anschaffungs- und Herstellungskosten |                           |                  |               |                     | Kumulierte Abschreibungen |                            |                  |              |                          | Buchwerte           |                     |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------|---------------------|---------------------------|----------------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------------|---------------------|
|      |                                                                                     | Stand<br>01.01.2024                  | Zugänge                   | Um-<br>buchungen | Abgänge       | Stand<br>31.12.2024 | Stand<br>01.01.2024       | Zugänge                    | Um-<br>buchungen | Abgänge      | Zu-<br>schreibun-<br>gen | Stand<br>31.12.2024 | Stand<br>31.12.2023 |
|      |                                                                                     | €                                    | €                         | €                | €             | €                   | €                         | €                          | €                | €            | €                        | €                   | €                   |
| I.   | Immaterielle Vermögensgegenstände                                                   |                                      |                           |                  |               |                     |                           |                            |                  |              |                          |                     |                     |
|      | 1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 1.646.358,00                         | 212.186,72                | 0,00             | 158.255,12    | 1.700.289,60        | 859.754,50                | 280.042,72                 | 0,00             | 158.255,12   | 0,00                     | 981.542,10          | 718.747,50          |
|      | 2. Geschäfts- oder Firmenwert                                                       | 0,00                                 | 6.670.287,47 <sup>1</sup> | 0,00             | 6.670.287,47  | 0,00                | 0,00                      | 6.670.287,47               | 0,00             | 6.670.287,47 | 0,00                     | 0,00                | 0,00                |
|      |                                                                                     | 1.646.358,00                         | 6.882.474,19              | 0,00             | 6.828.542,59  | 1.700.289,60        | 859.754,50                | 6.950.330,19               | 0,00             | 6.828.542,59 | 0,00                     | 981.542,10          | 718.747,50          |
| II.  | Sachanlagen                                                                         |                                      |                           |                  |               |                     |                           |                            |                  |              |                          |                     |                     |
|      | 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                         | 2.592.338.124,11                     | 10.811.458,37             | 136.875.408,47   | 465.700,46    | 2.739.559.290,49    | 203.342.661,58            | 108.089.293,12             | 6.322.008,17     | 10.980,56    | 20.976.702,57            | 296.766.279,74      | 2.442.793.010,75    |
|      | 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten      | 1.130.755.467,38                     | 5.910.915,06 <sup>1</sup> | 0,00             | 0,00          | 1.136.666.382,44    | 138.502.141,56            | 43.991.179,16 <sup>1</sup> | 0,00             | 0,00         | 0,00                     | 182.493.320,72      | 954.173.061,72      |
|      | 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                            | 25.274.737,85                        | 1.489.669,84              | 0,00             | 0,00          | 26.764.407,69       | 0,00                      | 0,00                       | 0,00             | 0,00         | 0,00                     | 0,00                | 26.764.407,69       |
|      | 4. Bauten auf fremden Grundstücken                                                  | 2.906.793,57                         | 600,00                    | 0,00             | 600,00        | 2.906.793,57        | 2.718.827,57              | 68.291,00                  | 0,00             | 600,00       | 0,00                     | 2.786.518,57        | 120.275,00          |
|      | 5. technische Anlagen und Maschinen                                                 | 799.866,05                           | 58.597,60                 | 294.772,39       | 0,00          | 1.153.236,04        | 456.352,05                | 83.487,99                  | 0,00             | 0,00         | 0,00                     | 539.840,04          | 613.396,00          |
|      | 6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                               | 52.081.967,38                        | 6.725.222,10 <sup>1</sup> | 2.576.511,48     | 1.794.434,08  | 59.589.266,88       | 36.242.155,98             | 4.339.524,06               | 201.758,22       | 1.508.057,46 | 201.758,22               | 39.073.622,58       | 20.515.644,30       |
|      | 7. Anlagen im Bau                                                                   | 191.294.487,36                       | 109.767.068,59            | -77.486.712,70   | 0,00          | 223.574.843,25      | 4.484.858,32              | 0,00                       | 0,00             | 0,00         | 816.450,00               | 3.668.408,32        | 219.906.434,93      |
|      | 8. Bauvorbereitungskosten                                                           | 3.451.159,62                         | 3.895.431,71              | 0,00             | 1.121.447,85  | 6.225.143,48        | 0,00                      | 514.849,29                 | 0,00             | 514.835,60   | 0,00                     | 13,69               | 6.225.129,79        |
|      | 9. geleistete Anzahlungen                                                           | 77.240.983,32                        | 31.508.233,65             | -62.259.979,64   | 192.248,69    | 46.296.988,64       | 7.981.707,33              | 2.765.872,00               | -6.523.766,39    | 0,00         | 281.052,94               | 3.942.760,00        | 42.354.228,64       |
|      |                                                                                     | 4.076.143.586,64                     | 170.167.196,92            | 0,00             | 3.574.431,08  | 4.242.736.352,48    | 393.728.704,39            | 159.852.496,62             | 0,00             | 2.034.473,62 | 22.275.963,73            | 529.270.763,66      | 3.713.465.588,82    |
| 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             | 0,00         | 0,00                     | 25.000,00           | 976.568,49          |
|      | 2. Beteiligungen                                                                    | 24.296,61                            | 4.000,00                  | 0,00             | 0,00          | 28.296,61           | 19.195,61                 | 0,00                       | 0,00             | 0,00         | 0,00                     | 19.195,61           | 9.101,00            |
|      | 3. Wertpapiere des Anlagevermögens                                                  | 3.500.445,91                         | 0,00                      | 0,00             | 0,00          | 3.500.445,91        | 0,00                      | 0,00                       | 0,00             | 0,00         | 0,00                     | 0,00                | 3.500.445,91        |
|      | 4. Anzahlungen auf Anteile                                                          | 11.617.186,76                        | 4.280.940,25              | 0,00             | 125.211,48    | 15.772.915,53       | 144.181,00                | 256.090,48                 | 0,00             | 125.211,48   | 0,00                     | 275.060,00          | 15.497.855,53       |
|      |                                                                                     | 16.143.497,77                        | 4.284.940,25              | 0,00             | 125.211,48    | 20.303.226,54       | 188.376,61                | 256.090,48                 | 0,00             | 125.211,48   | 0,00                     | 319.255,61          | 19.983.970,93       |
|      |                                                                                     | 4.093.933.442,41                     | 181.334.611,36            | 0,00             | 10.528.185,15 | 4.264.739.868,62    | 394.776.835,50            | 167.058.917,29             | 0,00             | 8.988.227,69 | 22.275.963,73            | 530.571.561,37      | 3.734.168.307,25    |

1 nachträgliche Korrekturen im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (vormals: Berlinovo Ruschestraße GmbH)  
Anschaffungs- und Herstellungskosten: Geschäfts- oder Firmenwert (+ 6.670.287,47 €); Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (+ 5.910.915,06 €); andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung (+ 2,00 €)  
kumulierte Abschreibungen: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (+ 345.898,90 €)

82

# Anlage II Anteilsbesitzliste

## I. Verbundene Unternehmen

### 1. In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen

|                                                                                                             | Sitz/<br>HRG | direkte<br>Anteile<br>gemäß<br>§ 285 HGB | gewichtete<br>Anteile  | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatz-<br>erlöse | Ergebnis<br>gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                                                             |              | %                                        | %                      | T€               | T€                | T€                | T€                                            |
| <b>a) seit dem 31.12.2000</b>                                                                               |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Apartment GmbH <sup>1)</sup>                                                                      | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 176.828,9        | 121.024,6         | 53.554,4          | 3.238,9 *                                     |
| Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH                                        | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 146.993,9        | 122.370,8         | 6.604,4           | 15.245,2 *                                    |
| <b>b) seit dem 31.12.2005</b>                                                                               |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH                                                            | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 40.714,4         | 18.190,6          | 6.914,6           | 422,9 *                                       |
| <b>c) seit dem 01.01.2015</b>                                                                               |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH                                                                      | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 697.433,4        | 437.533,9         | 18.264,1          | -17.861,5                                     |
| <b>d) seit dem 01.01.2020</b>                                                                               |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG                                | Berlin       | 92,19                                    | 92,19 <sup>2024</sup>  | 786,8            | 666,3             | 0,0               | 678,1                                         |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds 4               | Berlin       | 99,92                                    | 99,92 <sup>2024</sup>  | 75.797,6         | 38.413,3          | 7.885,9           | 1.260,8                                       |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG - LBB Fonds 5                | Berlin       | 99,82                                    | 99,82 <sup>2024</sup>  | 158.975,0        | 83.430,0          | 23.354,7          | 7.624,8                                       |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG | Berlin       | 100,00                                   | 99,80 <sup>2024</sup>  | 22.306,9         | 22.236,7          | 3.974,6           | 3.072,9                                       |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7 - 8 KG                 | Berlin       | 100,00                                   | 99,80 <sup>2024</sup>  | 13.434,6         | 13.379,4          | 2.103,4           | 1.667,0                                       |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG                 | Berlin       | 100,00                                   | 99,82 <sup>2024</sup>  | 63.679,3         | 63.433,2          | 10.239,3          | 8.056,6                                       |
| Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG                             | Berlin       | 100,00                                   | 99,82 <sup>2024</sup>  | 12.698,4         | 12.698,4          | 1.359,3           | 1.064,1                                       |
| Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. - Objektgesellschaft BB Fonds -                                   | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 3.570,5          | 3.362,2           | 240,6             | 47,5                                          |
| Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG                                                 | Berlin       | 100,00                                   | 99,75 <sup>2024</sup>  | 13.619,0         | 12.969,9          | 3.543,3           | 2.393,9                                       |
| Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG - LBB Fonds Neun -                                             | Berlin       | 99,80                                    | 99,80 <sup>2024</sup>  | 235.147,5        | 75.079,5          | 22.494,8          | 2.957,2                                       |
| Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG                                      | Berlin       | 100,00                                   | 99,74 <sup>2024</sup>  | 18.769,8         | 9.977,3           | 4.380,9           | -4.916,1                                      |
| Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun -                         | Berlin       | 100,00                                   | 99,75 <sup>2024</sup>  | 7.972,1          | 6.742,3           | 1.635,2           | 1.220,9                                       |
| Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn -                         | Berlin       | 100,00                                   | 99,75 <sup>2024</sup>  | 9.527,4          | 7.827,4           | 2.163,2           | 1.669,9                                       |

|                                                                                                                                | Sitz/<br>HRG | direkte<br>Anteile<br>gemäß<br>§ 285 HGB | gewichtete<br>Anteile  | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatz-<br>erlöse | Ergebnis<br>gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                                                                                |              | %                                        | %                      | T€               | T€                | T€                | T€                                            |
| Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG                                              | Berlin       | 100,00                                   | 92,66 <sup>2024</sup>  | 2.394,7          | 2.390,2           | 873,5             | 846,7                                         |
| Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Elf -                                                                     | Berlin       | 99,80                                    | 99,80 <sup>2024</sup>  | 97.179,6         | 43.940,4          | 12.671,2          | 1.221,8                                       |
| Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zehn -                                                                    | Berlin       | 99,82                                    | 99,82 <sup>2024</sup>  | 201.547,2        | 36.398,9          | 15.117,0          | 11.448,9                                      |
| Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Acht                                                                  | Berlin       | 99,80                                    | 99,80 <sup>2024</sup>  | 102.696,0        | 22.839,5          | 12.299,2          | 3.232,2                                       |
| Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Sieben                                                                | Berlin       | 99,85                                    | 99,85 <sup>2024</sup>  | 128.089,7        | 53.863,7          | 12.572,1          | -2.537,1                                      |
| Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Altglienicke-Süd                                             | Berlin       | 100,00                                   | 99,81 <sup>2024</sup>  | 16.032,4         | 15.658,8          | 1.203,3           | 401,2                                         |
| Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG                                                        | Berlin       | 100,00                                   | 99,81 <sup>2024</sup>  | 1.395,3          | 1.395,3           | 49,7              | 45,7                                          |
| Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG - LBB Fonds Sechs -                                             | Berlin       | 99,74                                    | 99,74 <sup>2024</sup>  | 71.110,8         | 38.941,7          | 9.227,2           | 418,0                                         |
| Berlinovo Grundstark GmbH (vormals: Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG)    | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 3.854,6          | 3.437,8           | 859,0             | -293,0 *                                      |
| Berlinovo Wohnimmobilien GmbH                                                                                                  | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 403.950,3        | 288.456,9         | 25.852,9          | -32.582,6 *                                   |
| BIV Bingartes GmbH & Co. KG                                                                                                    | Berlin       | 100,00                                   | 99,68 <sup>2024</sup>  | 19.837,4         | 19.833,3          | 1.774,4           | 186,9                                         |
| Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG - LBB Fonds 3                                                                             | Berlin       | 98,25                                    | 98,25 <sup>2024</sup>  | 36.041,4         | 12.886,7          | 3.382,9           | -781,1                                        |
| Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG                                                                 | Berlin       | 100,00                                   | 99,68 <sup>2024</sup>  | 13.128,1         | 11.284,3          | 2.001,3           | 239,1                                         |
| Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland -                                   | Berlin       | 99,66                                    | 99,66 <sup>2024</sup>  | 115.541,1        | 72.015,0          | 14.636,6          | 13.029,5                                      |
| Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG                                                                 | Berlin       | 100,00                                   | 99,60 <sup>2024</sup>  | 17.389,1         | 13.674,3          | 8.305,0           | 3.366,8                                       |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG -Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds - Dreizehn -                        | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 11.810,8         | 11.809,8          | 0,0               | -13,5                                         |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Dreizehn -                                                            | Berlin       | 99,82                                    | 99,82 <sup>2024</sup>  | 114.040,0        | 68.385,3          | 9.659,1           | 5.286,6                                       |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht -                                           | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 14.159,6         | 1.404,3           | 2.023,8           | 1.382,8                                       |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei -                                           | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 10.765,2         | 8.594,2           | 2.441,4           | 2.014,8                                       |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben -                                         | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 11.212,8         | 8.140,1           | 2.896,4           | 2.390,6                                       |
| Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei -                                           | Berlin       | 100,00                                   | 99,83 <sup>2024</sup>  | 8.656,0          | 7.288,1           | 1.874,3           | 1.574,3                                       |
| Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland -                                 | Berlin       | 99,80                                    | 99,80 <sup>2024</sup>  | 31.943,5         | 22.431,4          | 3.585,6           | 1.487,9                                       |
| Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland -                       | Berlin       | 99,60                                    | 99,60 <sup>2024</sup>  | 88.863,9         | 46.227,3          | 7.961,7           | -3.076,4                                      |
| Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG                         | Berlin       | 94,00                                    | 99,62 <sup>2024</sup>  | 13.991,6         | 9.368,0           | 1.242,8           | 570,9                                         |
| Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG - Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland - | Berlin       | 100,00                                   | 99,81 <sup>2024</sup>  | 27.113,5         | 12.447,5          | 2.203,2           | 484,0                                         |
| Theseus Immobilien Management GmbH & Co. - Objekt Kamp-Lintfort KG                                                             | Berlin       | 100,00                                   | 99,74 <sup>2024</sup>  | 627,5            | 55,2              | 0,0               | -40,2                                         |

|                                                                  | Sitz/<br>HRG | direkte<br>Anteile<br>gemäß<br>§ 285 HGB | gewichtete<br>Anteile  | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatz-<br>erlöse | Ergebnis<br>gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
|                                                                  |              | %                                        | %                      | T€               | T€                | T€                | T€                                            |
| Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG    | Berlin       | 100,00                                   | 99,68 <sup>2024</sup>  | 51.363,7         | 11.892,1          | 15.300,3          | 128,8                                         |
| Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zwölf - | Berlin       | 99,74                                    | 99,74 <sup>2024</sup>  | 216.567,9        | 18.590,6          | 27.560,6          | 8.571,6                                       |
| <b>e) seit dem 16.10.2020</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH                           | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 39.089,8         | 8.770,2           | 2.363,4           | -1.036,6                                      |
| <b>f) seit dem 30.09.2021</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Marchwizastraße GmbH                                   | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 14.270,1         | 3.838,3           | 696,9             | -647,8                                        |
| <b>g) seit dem 01.01.2022</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Wohnquartier GmbH                                      | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 73.944,1         | 16.414,7          | 8.360,4           | 575,7                                         |
| <b>h) seit dem 31.05.2022</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Plönzeile GmbH                                         | Mainz        | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 15.659,5         | 3.766,0           | 1.036,8           | -340,1                                        |
| <b>i) seit dem 01.07.2022</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Grund GmbH                                             | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 22.238,3         | 6.276,6           | 2.272,2           | 472,9                                         |
| <b>j) seit dem 31.10.2022</b>                                    |              |                                          |                        |                  |                   |                   |                                               |
| Berlinovo Ruschestraße GmbH                                      | Berlin       | 100,00                                   | 100,00 <sup>2024</sup> | 26.815,3         | 14.618,1          | 1.881,0           | 181,9 <sup>*</sup>                            |

1) persönlich haftende Gesellschafterin der GbR Fernheizung Gropiusstadt  
2024) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2024  
\* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH



2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

|                                                             | Sitz/HRG | direkte Anteile gemäß<br>§ 285 HGB | gewichtete<br>Anteile | Bilanz-<br>summe   | Eigen-<br>kapital | Umsatz-<br>erlöse | Ergebnis gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|-------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------|
|                                                             |          | %                                  | %                     | T€                 | T€                | T€                | T€                                         |
| Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L. | Berlin   | 100,00                             | 100,00                | 2023, a<br>6.055,5 | 5.054,2           | 0,0               | 27,5                                       |
| FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH        | Berlin   | 100,00                             | 100,00                | 2023, b<br>808,5   | 238,1             | 0,0               | 14,5                                       |

2023) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2023  
a) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 1  
b) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

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

|                                                                                       | Sitz/HRG | direkte Anteile gemäß<br>§ 285 HGB | gewichtete<br>Anteile | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatz-<br>erlöse | Ergebnis gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                       |          | %                                  | %                     | T€               | T€                | T€                | T€                                         |
| Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt<br>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

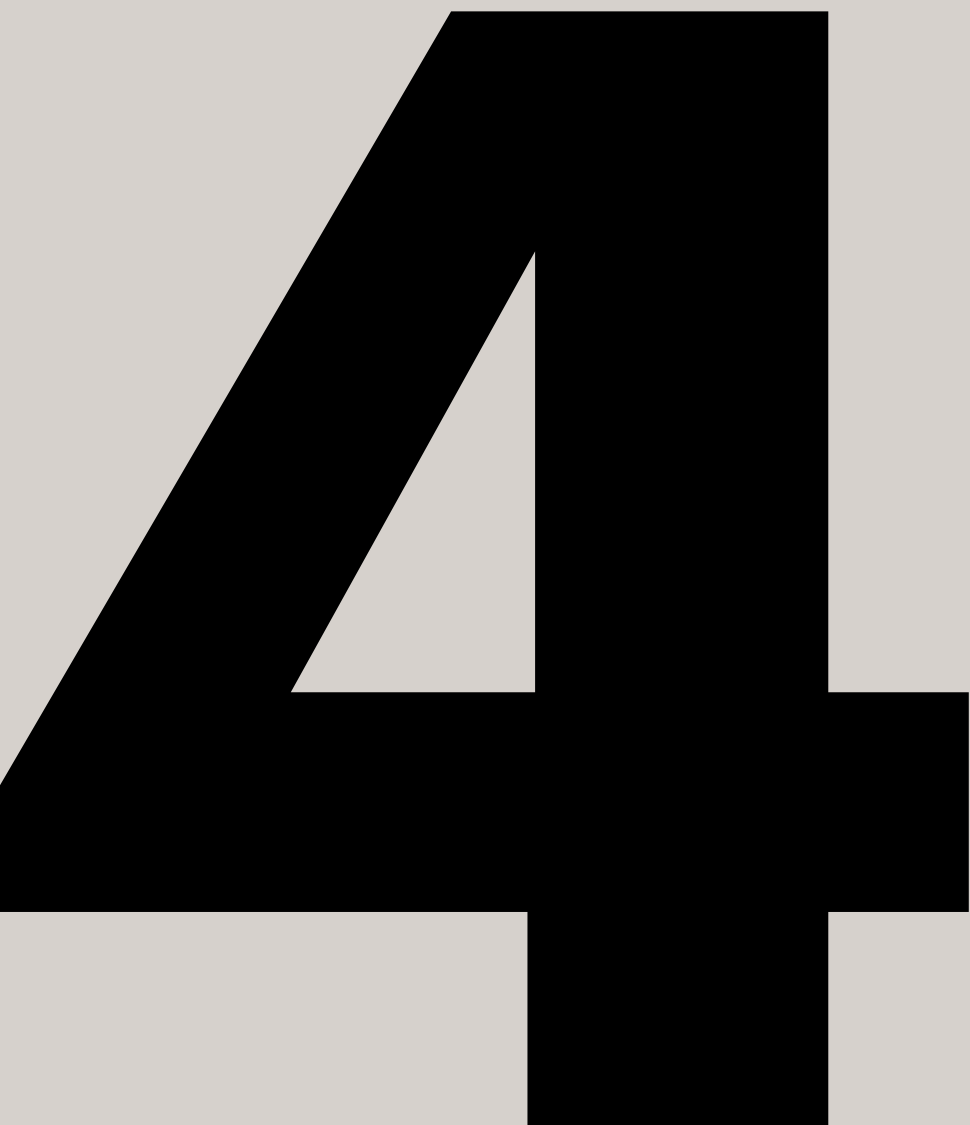
|                                                                                                                  | Sitz/HRG       | direkte Anteile<br>gemäß § 285<br>HGB | gewichtete<br>Anteile | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatzerlöse | Ergebnis gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                                  |                | %                                     | %                     | T€               | T€                | T€           | T€                                         |
| Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien<br>Verwaltungs KG - LBB Fonds II i.l.                     | Nürnberg       | 0,12                                  | 0,12 2019             | 16.151,9         | -8.551,3          | 0,0          | -548,5                                     |
| Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG,<br>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<br>Immobilien-Fonds                                        | Berlin         | 0,03                                  | 0,03 2023             | 54.910,9         | -17.310,6         | 18.686,2     | 16.375,1                                   |
| Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing<br>mbH                                          | Berlin         | 0,41                                  | 0,41 2023             | 3.058,5          | 2.337,0           |              | 296,6                                      |
| PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH                                                                          | Berlin         | 0,20                                  | 0,20 2023             | 73.555,6         | 45.348,5          | 137.077,5    | 10.659,6                                   |

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019  
2022) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022  
2023) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2023

IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

|                              | Sitz/HRG | direkte Anteile<br>gemäß § 285<br>HGB | gewichtete<br>Anteile | Bilanz-<br>summe | Eigen-<br>kapital | Umsatzerlöse | Ergebnis gem.<br>vorliegendem<br>Abschluss |
|------------------------------|----------|---------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|--------------|--------------------------------------------|
|                              |          | %                                     | %                     | T€               | T€                | T€           | T€                                         |
| GbR Fernheizung Gropiusstadt | Berlin   | 1,54                                  | 1,54 2023             | 574,0            | 511,9             | 0,0          | -60,3                                      |

2023) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2023



# Informtionen

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| <b>Personalangaben</b>       | <b>89</b> |
| <b>Portfolioangaben</b>      | <b>90</b> |
| <b>Kontakt und Impressum</b> | <b>95</b> |

Personalangaben

1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

| Entgelt-<br>gruppe                                                                                                       | Erfahrungsstufe 1: bis 1 Jahr                    |                  |        |                  |        |                  |        | Erfahrungsstufe 2: 2 bis 4 Jahre                 |                  |   |                  |          |                  |          | Erfahrungsstufe 3: ab 5 Jahre                    |                  |          |                  |        |                  |        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|--------|------------------|--------|--------------------------------------------------|------------------|---|------------------|----------|------------------|----------|--------------------------------------------------|------------------|----------|------------------|--------|------------------|--------|----------|
|                                                                                                                          | durch-<br>schnitt-<br>licher<br>Stunden-<br>lohn | Anteil<br>Frauen |        | Anteil<br>Männer |        | Anteil<br>Divers |        | durch-<br>schnitt-<br>licher<br>Stunden-<br>lohn | Anteil<br>Frauen |   | Anteil<br>Männer |          | Anteil<br>Divers |          | durch-<br>schnitt-<br>licher<br>Stunden-<br>lohn | Anteil<br>Frauen |          | Anteil<br>Männer |        | Anteil<br>Divers |        |          |
|                                                                                                                          |                                                  | €                | Anzahl | Anteil %         | Anzahl | Anteil %         | Anzahl |                                                  | Anteil %         | € | Anzahl           | Anteil % | Anzahl           | Anteil % |                                                  | Anzahl           | Anteil % | €                | Anzahl | Anteil %         | Anzahl | Anteil % |
| 3 - 3,5                                                                                                                  | -                                                | -                | -      | -                | -      | -                | -      | -                                                | -                | - | -                | -        | -                | -        | -                                                | 27,83            | 14       | 75               | 5      | 25               | -      | -        |
| 4 - 4,5                                                                                                                  | -                                                | -                | -      | -                | -      | -                | -      | -                                                | -                | - | -                | -        | -                | -        | -                                                | 30,43            | 147      | 69               | 65     | 31               | -      | -        |
| 5 - 5,5                                                                                                                  | -                                                | -                | -      | -                | -      | -                | -      | -                                                | -                | - | -                | -        | -                | -        | -                                                | 37,88            | 71       | 52               | 66     | 48               | -      | -        |
| 6                                                                                                                        | -                                                | -                | -      | -                | -      | -                | -      | -                                                | -                | - | -                | -        | -                | -        | -                                                | 49,07            | 33       | 42               | 45     | 58               | -      | -        |
|                                                                                                                          |                                                  |                  |        |                  |        |                  |        |                                                  |                  |   |                  |          |                  |          |                                                  |                  |          |                  |        |                  |        |          |
|                                                                                                                          |                                                  |                  |        |                  |        |                  |        |                                                  | Frauen           |   | Männer           |          | Divers           |          |                                                  |                  |          |                  |        |                  |        |          |
|                                                                                                                          |                                                  |                  |        |                  |        |                  |        |                                                  | €                |   | €                |          | €                |          |                                                  |                  |          |                  |        |                  |        |          |
| Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) |                                                  |                  |        |                  |        |                  |        |                                                  | 34,37            |   | 37,50            |          | 0,00             |          |                                                  |                  |          |                  |        |                  |        |          |

2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

| Führungsebene  | Anteil Frauen |          | Anteil Männer |          | Anteil Divers |          |
|----------------|---------------|----------|---------------|----------|---------------|----------|
|                | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % | Anzahl        | Anteil % |
| 1 (GF)         | 1             | 50       | 1             | 50       | 0             | 0        |
| 2 (Prok/BL)    | 2             | 47       | 2             | 53       | 0             | 0        |
| 3 (Stab/AL/TL) | 29            | 49       | 29            | 51       | 0             | 0        |

# Portfolioangaben

## Portfolioübersicht gesamt (Bestand und Neugeschäft)

nach Flächennutzung

|                            |        |        | gesamt     |
|----------------------------|--------|--------|------------|
|                            | Berlin | andere | 31.12.2024 |
| Anzahl der EO              | 135    | 49     | 184        |
| Anzahl Mieteinheiten       | 30.983 | 1.594  | 32.577     |
| Anzahl Gewerbeeinheiten    | 1.394  | 628    | 2.022      |
| Anzahl Wohneinheiten       | 18.469 | 966    | 19.435     |
| Anzahl Apartmenteinheiten  | 11.120 | 0      | 11.120     |
| Gesamtfläche in Mio. m²    | 1,76   | 0,68   | 2,44       |
| Gewerbefläche in Mio. m²   | 0,22   | 0,63   | 0,84       |
| Wohnfläche in Mio. m²      | 1,20   | 0,05   | 1,25       |
| Apartmentfläche in Mio. m² | 0,35   | 0,00   | 0,35       |
| Sollmiete in Mio. €        | 210,60 | 69,44  | 280,04     |

## Portfolioübersicht gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO)

nach Flächennutzung

|                         | 31.12.2024 | 2023   | 2022   |
|-------------------------|------------|--------|--------|
| Anzahl der EO           | 184        | 180    | 176    |
| Anzahl Mieteinheiten    | 32.577     | 31.276 | 29.808 |
| Gesamtfläche in Mio. m² | 2,44       | 2,42   | 2,42   |
| Sollmiete in Mio. €     | 280,04     | 262,56 | 253,2  |

Portfolioübersicht nach Objekttyp Berlin

Datenstand: 31.12.2024

| Segment         | Objekttyp                                    | Einzel-<br>objekte | Mieteinheiten | Mietfläche<br>Tm² | Sollmiete in<br>Mio p.a.<br>€ | m² Preis/Monat<br>€ | Anteil an<br>Gesamtsollmiete<br>% |
|-----------------|----------------------------------------------|--------------------|---------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Wohnen          | Mietwohnanlage                               | 67                 | 18.066        | 1.182             | 97,04                         | 6,84                | 34,65                             |
|                 | Wohn- und Geschäftshaus                      | 2                  | 572           | 48                | 4,53                          | 7,86                | 1,62                              |
|                 | Mietwohnanlage Beschäftigtenwohnen           | 1                  | 93            | 4                 | 0,66                          | 15,00               | 0,24                              |
| Summe Wohnen    |                                              | 70                 | 18.731        | 1.234             | 102,23                        | 6,91                | 36,51                             |
| Apartment       | Apartmentanlage Hauptstadtwohnen             | 7                  | 852           | 30                | 8,10                          | 22,25               | 2,89                              |
|                 | Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen          | 25                 | 6.046         | 243               | 39,99                         | 13,71               | 14,28                             |
|                 | Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen | 2                  | 224           | 7                 | 1,52                          | 17,59               | 0,54                              |
|                 | Apartmentanlage Studierende                  | 15                 | 4.119         | 83                | 25,28                         | 25,36               | 9,03                              |
| Summe Apartment |                                              | 49                 | 11.241        | 364               | 74,90                         | 17,16               | 26,74                             |
| Spezial         | Hotel                                        | 1                  | 120           | 4                 | 0,29                          | 5,61                | 0,10                              |
|                 | Autohof / Tankstelle                         | 1                  | 1             | 3                 | 0,19                          | 4,66                | 0,07                              |
|                 | Kino / Freizeitimmobilie                     | 1                  | 27            | 12                | 0,83                          | 5,74                | 0,30                              |
|                 | Kombiobjekt Senioren                         | 2                  | 216           | 32                | 4,91                          | 12,72               | 1,75                              |
|                 | Ärztehaus                                    | 2                  | 504           | 14                | 2,04                          | 12,13               | 0,73                              |
|                 | Seniorenpflegeheim                           | 1                  | 5             | 5                 | 0,59                          | 9,51                | 0,21                              |
| Summe Spezial   |                                              | 8                  | 873           | 71                | 8,84                          | 10,37               | 3,16                              |
| Büro            | Büro- und Geschäftshaus                      | 6                  | 136           | 59                | 12,63                         | 17,86               | 4,51                              |
|                 | Bürogebäude                                  | 2                  | 2             | 32                | 12,00                         | 31,00               | 4,29                              |
| Summe Büro      |                                              | 8                  | 138           | 91                | 24,63                         | 22,51               | 8,80                              |
| Summe BERLIN    |                                              | 135                | 30.983        | 1.760             | 210,60                        | 9,97                | 75,20                             |

## Portfolioübersicht nach Objekttyp

Datenstand: 31.12.2024

| Segment                | Objekttyp                                    | Einzel-<br>objekte | Mietein-<br>heiten | Mietfläche<br><br>Tm² | Sollmiete p.a.<br><br>Mio. € | m² Preis/Monat<br><br>€ | Anteil an<br>Gesamtsollmiete<br><br>% |
|------------------------|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Wohnen                 | Mietwohnanlage                               | 72                 | 18.918             | 1.229                 | 100,65                       | 6,82                    | 35,94                                 |
|                        | Mietwohnanlage Beschäftigtenwohnen           | 1                  | 93                 | 4                     | 0,66                         | 15,00                   | 0,24                                  |
|                        | Wohn- und Geschäftshaus                      | 5                  | 751                | 70                    | 6,63                         | 7,85                    | 2,37                                  |
| <b>Summe Wohnen</b>    |                                              | <b>78</b>          | <b>19.762</b>      | <b>1.303</b>          | <b>107,94</b>                | <b>6,90</b>             | <b>38,54</b>                          |
| Apartment              | Apartmentanlage Beschäftigtenwohnen          | 25                 | 6.046              | 243                   | 39,99                        | 13,71                   | 14,28                                 |
|                        | Apartmentanlage Hauptstadtwohnen             | 7                  | 852                | 30                    | 8,10                         | 22,25                   | 2,89                                  |
|                        | Apartmentanlage Institutionalisiertes Wohnen | 2                  | 224                | 7                     | 1,52                         | 17,59                   | 0,54                                  |
|                        | Apartmentanlage Studierende                  | 15                 | 4.119              | 83                    | 25,28                        | 25,36                   | 9,03                                  |
| <b>Summe Apartment</b> |                                              | <b>49</b>          | <b>11.241</b>      | <b>364</b>            | <b>74,90</b>                 | <b>17,16</b>            | <b>26,74</b>                          |
| Handel                 | Bau- und Gartenmarkt                         | 8                  | 13                 | 82                    | 6,31                         | 6,43                    | 2,25                                  |
|                        | Einkaufszentrum                              | 6                  | 370                | 122                   | 15,16                        | 10,35                   | 5,41                                  |
|                        | Fachmarkt                                    | 2                  | 6                  | 32                    | 2,60                         | 6,77                    | 0,93                                  |
|                        | Fachmarktzentrum                             | 8                  | 121                | 157                   | 15,45                        | 8,20                    | 5,52                                  |
|                        | SB-Warenhaus                                 | 1                  | 8                  | 8                     | 1,14                         | 11,40                   | 0,41                                  |
| <b>Summe Handel</b>    |                                              | <b>25</b>          | <b>518</b>         | <b>401</b>            | <b>40,66</b>                 | <b>8,45</b>             | <b>14,52</b>                          |
| Spezial                | Ärztelhaus                                   | 2                  | 504                | 14                    | 2,04                         | 12,13                   | 0,73                                  |
|                        | Autohof/Tankstelle                           | 2                  | 2                  | 6                     | 0,25                         | 3,40                    | 0,09                                  |
|                        | Betreutes Wohnen                             | 1                  | 1                  | 9                     | 0,70                         | 6,51                    | 0,25                                  |
|                        | Hotel                                        | 4                  | 126                | 26                    | 5,22                         | 16,97                   | 1,86                                  |
|                        | Kino/Freizeitimmobilie                       | 1                  | 27                 | 12                    | 0,83                         | 5,74                    | 0,30                                  |
|                        | Klinik                                       | 2                  | 2                  | 32                    | 9,78                         | 25,48                   | 3,49                                  |
|                        | Kombiobjekt Senioren                         | 2                  | 216                | 32                    | 4,91                         | 12,72                   | 1,75                                  |
|                        | Logistik-/Lagerimmobilie                     | 4                  | 18                 | 126                   | 5,52                         | 3,66                    | 1,97                                  |
|                        | Restaurant Fast Food                         | 1                  | 1                  | 1                     | 0,12                         | 16,57                   | 0,04                                  |
|                        | Seniorenpflegeheim                           | 1                  | 5                  | 5                     | 0,59                         | 9,51                    | 0,21                                  |
| <b>Summe Spezial</b>   |                                              | <b>20</b>          | <b>902</b>         | <b>262</b>            | <b>29,96</b>                 | <b>9,52</b>             | <b>10,70</b>                          |
| Büro                   | Büro- und Geschäftshaus                      | 7                  | 139                | 60                    | 12,77                        | 17,75                   | 4,56                                  |
|                        | Bürogebäude                                  | 5                  | 15                 | 50                    | 13,82                        | 23,21                   | 4,94                                  |
| <b>Summe Büro</b>      |                                              | <b>12</b>          | <b>154</b>         | <b>110</b>            | <b>26,60</b>                 | <b>20,22</b>            | <b>9,50</b>                           |
| <b>Gesamt</b>          |                                              | <b>184</b>         | <b>32.577</b>      | <b>2.440</b>          | <b>280,04</b>                | <b>9,57</b>             | <b>100,00</b>                         |

Sollmieten

Portfoliosplit Bundesländer Gesamtbestand per  
31.12.2024, Basis Sollmiete



Anteil am Portfolio  
(in %)



Sollmiete gemäß Mieterliste per 31.12.2024

Hochrechnung auf das Jahr

Bundesland

|                        | Sollmiete | Anteil am Portfolio |
|------------------------|-----------|---------------------|
|                        | Mio. €    | %                   |
| Berlin                 | 210,60    | 75,2                |
| Sachsen                | 11,05     | 3,9                 |
| Brandenburg            | 10,19     | 3,6                 |
| Nordrhein-Westfalen    | 8,71      | 3,1                 |
| Bayern                 | 8,25      | 2,9                 |
| Baden-Württemberg      | 8,03      | 2,9                 |
| Schleswig-Holstein     | 6,48      | 2,3                 |
| Hamburg                | 3,64      | 1,3                 |
| Rheinland-Pfalz        | 3,51      | 1,3                 |
| Hessen                 | 2,93      | 1,0                 |
| Bremen                 | 2,62      | 0,9                 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 2,23      | 0,8                 |
| Niedersachsen          | 0,99      | 0,4                 |
| Sachsen-Anhalt         | 0,81      | 0,3                 |
| Saarland               | 0         | 0                   |
| Thüringen              | 0         | 0                   |
| Sollmiete gesamt       | 280,04    | 100,0               |



Gesamtportfolio Konzern per 31.12.2024

Fair Value nach Regionen

|                        | Fair Value | Anteil am Portfolio | Anzahl der Objekte |
|------------------------|------------|---------------------|--------------------|
|                        | Mio. €     | %                   |                    |
| Baden-Württemberg      | 79,6       | 1,7                 | 5                  |
| Bayern                 | 80,2       | 1,7                 | 6                  |
| Berlin                 | 3.948,8    | 83,3                | 133                |
| Brandenburg            | 119,7      | 2,5                 | 10                 |
| Bremen                 | 35,9       | 0,8                 | 2                  |
| Hamburg                | 40,4       | 0,9                 | 2                  |
| Hessen                 | 45,9       | 1,0                 | 2                  |
| Mecklenburg-Vorpommern | 22,3       | 0,5                 | 2                  |
| Niedersachsen          | 11,7       | 0,2                 | 1                  |
| Nordrhein-Westfalen    | 134,9      | 2,8                 | 9                  |
| Rheinland-Pfalz        | 37,9       | 0,8                 | 3                  |
| Sachsen                | 103,4      | 2,2                 | 4                  |
| Sachsen-Anhalt         | 8,0        | 0,2                 | 1                  |
| Schleswig-Holstein     | 72,7       | 1,5                 | 2                  |
| Gesamtergebnis         | 4.741,5    | 100,0               | 182                |

Wertzuwachs im Bestandsportfolio (like-for-like)

Entwicklung des Fair Values

|                | 31.12.2024 | 31.12.2023 | Veränderung |       |
|----------------|------------|------------|-------------|-------|
|                | Mio. €     | Mio. €     | Mio. €      | %     |
| Apartment      | 1.102,9    | 1.060,0    | 42,9        | 4,04  |
| Büro           | 352,3      | 389,2      | -36,9       | -9,48 |
| Handel         | 441,8      | 439,2      | 2,6         | 0,59  |
| Spezial        | 398,9      | 404,7      | -5,7        | -1,41 |
| Wohnen         | 2.445,6    | 2.401,6    | 43,9        | 1,83  |
| Gesamtergebnis | 4.741,5    | 4.694,7    | 46,8        | 1,00  |



Anteil am Portfolio  
(in %)

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

# Kontakt und Impressum

## Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH  
Linkstraße 10  
10785 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 offenkundige Dokument.

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

Stand: Mai 2025

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**  
**Linkstraße 10**  
**10785 Berlin**

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

**Folgen Sie uns auf**

**berlinovo.de**