

PAR TI: BERLIN

berlinovo 2021/22

Inhalt

- 04 Unser Kunde heißt Berlin
- 06 Facts & Figures
- 08 **THEMEN 2021/2022:**
 - 08 Studierendenwohnen
 - 12 Beschäftigtenwohnen
 - 16 Projekt NEO
 - 20 Sustainable Finance
 - 24 Mitarbeitende
- 28 Geschäftsentwicklung 2021
- 36 Unser Bestand
- Kontakt und Impressum**



Liebe Leserinnen und Leser,

2021 war für das weitere Vorankommen der berlinovo ein sehr wichtiges Jahr. Gemeinsam mit einem starken und engagierten Team haben wir viele richtige Entscheidungen getroffen und sind Schritte gegangen, die uns für die Zukunft viele Möglichkeiten öffnen.

Ein Arbeitsschwerpunkt war die weitere Schärfung unserer Apartmentstrategie: Wir bauen und bewirtschaften Apartments für Studierende und Senior:innen. Darüber hinaus wenden wir uns mit unserem Apartmentangebot an Beschäftigte von Landesunternehmen und landesnahen Unternehmen in der Verwaltung, Gesundheit und Exekutive.

Ein **Highlight war die Realisierung des Projekts NEO**: Im September 2021 schlossen wir gemeinsam mit unseren Schwesterlandesgesellschaften degewo und HOWOGE die Verhandlungen zum Ankauf von insgesamt rund 14.750 Wohnungen aus den Beständen der Deutsche Wohnen und Vonovia ab. Mit der Umsetzung des Projekts wuchs unser Portfolio um mehr als 4.000 Wohn- und Gewerbeinheiten.



„Wenn das eben so ist, dass nicht genügend bezahlbarer Wohnraum da ist, dann müssen wir daran **etwas ändern**. Das ist die große soziale Frage für unsere Stadt.“

Franziska Giffey
Regierende Bürgermeisterin
von Berlin



Liebe Leserinnen und Leser,

2021 war für das weitere Vorankommen der berlinovo ein sehr wichtiges Jahr. Gemeinsam mit einem starken und engagierten Team haben wir viele richtige Entscheidungen getroffen und sind Schritte gegangen, die uns für die Zukunft viele Möglichkeiten öffnen.

Ein Arbeitsschwerpunkt war die weitere Schärfung unserer Apartmentstrategie: Wir bauen und bewirtschaften Apartments für Studierende und Senior:innen. Darüber hinaus wenden wir uns mit unserem Apartmentangebot an Beschäftigte von Landesunternehmen und landesnahen Unternehmen in der Verwaltung, Gesundheit und Exekutive.

Ein **Highlight war die Realisierung des Projekts NEO**: Im September 2021 schlossen wir gemeinsam mit unseren Schwesterlandesgesellschaften degewo und HOWOGE die Verhandlungen zum Ankauf von insgesamt rund 14.750 Wohnungen aus den Beständen der Deutsche Wohnen und Vonovia ab. Mit der Umsetzung des Projekts wuchs unser Portfolio um mehr als 4.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

„Berlin stellt uns in die Verantwortung. Wir nehmen sie an.“

Alf Aleithe und Silke Andresen-Kienz, Geschäftsführung



> zum Film
berlinovo 2021/22

Der Zukauf verdeutlicht den Paradigmenwechsel, den die berlinovo vollzogen hat: Heute und in Zukunft geht es uns darum zu wachsen. Mit NEO geben wir unserem Bestandswachstum einen Schub und können signifikant zusätzlichen preiswerten Wohnraum anbieten. **Die Durchschnittsmiete in unseren Wohnbeständen lag 2021 bei 6,51 € pro Quadratmeter und Monat.** Das ist ein attraktives Niveau, das wir auch in diesem Jahr halten werden. Durch den Ankauf steigt der bewirtschaftete Wohnbestand um ca. 22 %. Parallel zu den Zukäufen setzten wir 2021 den noch laufenden Prozess der Portfoliooptimierung fort. Inzwischen besitzt unser Unternehmen ausschließlich Immobilien in Deutschland.

Auch wirtschaftlich waren wir wieder erfolgreich. Der Umsatz erreichte mit 270,3 Mio. € das Vorjahresniveau. Das Konzernergebnis lag mit 51,6 Mio. € wieder auf einem guten Niveau. Gleichzeitig investierten wir 112,2 Mio. € in Neugeschäfte und Bestandsobjekte. Das sind 74,2 Mio. € mehr als 2020. In Summe zeichnet sich unser Unternehmen weiter durch wirtschaftliche Solidität aus.

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

Es ist eine Zeit des Aufbruchs. Das motiviert jeden Einzelnen von unseren inzwischen mehr als 370 Mitarbeitenden. Aber wir wissen auch: Das Marktumfeld wird nicht leichter. Deshalb freuen wir uns, dass wir Sie an unserer Seite wissen dürfen – als Partner, als Kunde und als Stakeholder, der mit uns die Überzeugung teilt, die sich auf dem Titel dieser Broschüre abgedruckt findet: **Prio:Berlin.**

Alf Aleithe Silke Andresen-Kienz

Unser Kunde heißt Berlin

Nach den Phasen Bestandsabbau und Fokussierung treten wir mit der berlinovo nun in die nächste Phase unserer unternehmerischen Entwicklung.

Als strategischer Immobilienpartner des Landes Berlin bauen und bewirtschaften wir Apartments für besondere Zielgruppen in unserer Stadt – bezahlbar, modern und nachhaltig. Unsere Kernkunden sind Mitarbeitende in öffentlichen Landes- und Verwaltungsunternehmen, temporär in unserer Hauptstadt Beschäftigte, Studierende und Senioren. Wir bieten ihnen ein zeitgemäßes Zuhause, das auf ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.



Darüber hinaus bieten wir den Menschen weiterhin klassischen Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen. Durch den Zukauf von mehr als 4.000 Einheiten ist der von uns bewirtschaftete Wohnungsbestand in diesem Jahr um mehr als 20 % gestiegen. Damit unterstreichen wir unseren sozialen Auftrag für Berlin.

Die vier Säulen unserer Apartmentstrategie

STUDIERENDEN- WOHNEN

_Apartments für Studierende

Bestand heute
ca. 800 Einheiten

Neubau bis 2026
ca. 6.000 Einheiten

BESCHÄFTIGTEN- WOHNEN

_Mitarbeitende von Landesunternehmen

_Pflegekräfte, Lehrer:innen

_Mitarbeiter, Bedienstete

_Land Berlin wie Polizei, Feuerwehr

_Bau- und Montagekräfte

Bestand heute
ca. 4.500 Einheiten

Neubau bis 2026
ca. 2.500 Einheiten

SENIORENWOHNEN /TRÄGERWOHNEN

_Senior:innen

_Von Obdachlosigkeit bedrohte Personen

_Soziale Wohngemeinschaften

Bestand heute
ca. 500 Einheiten

Neubau bis 2026
ca. 1.500 Einheiten

HAUPTSTADT- WOHNEN

_Berufstätige (Zeit- und Neuberliner:innen)

_Ministerien, Vereine, Verbände

_Universitäten, Hochschulen, Bildungsträger

Bestand heute
ca. 1.000 Einheiten

Neubau bis 2026
ca. 2.000 Einheiten

Im Fokus für unsere Stadt

Neubau

2022 bringen wir rund 850 neue Einheiten in die Vermietung und starten den Bau von 13 Projekten mit rund

3.300

Einheiten.

Expansion

Wir gehen mit unserem Geschäftsmodell auf neue Kunden zu und wachsen weiter.



Nachhaltiger Bestand

Bis **2045** soll unser Bestand klimaneutral sein.

Neue Dienstleistungen

Wir entwickeln für unsere Zielgruppen spezifische Servicekonzepte.

Hier wohnt die Zukunft

Berlin ist eine der prägenden Wissensmetropolen in Europa. Damit das so bleibt, kümmern wir uns um den akademischen Nachwuchs. Bis 2026 bauen wir bis zu 6.000 neue Wohnplätze für Studierende.

Im Herbst 2021 nahmen in Berlin laut Statistik 27.089 junge Menschen ein Studium auf, 1.300 mehr als im Vorjahr. Damit setzt sich der langjährige Wachstumstrend unvermindert fort: Innerhalb der letzten zehn Jahre kletterte die Zahl der Studierenden in Berlin um 25 % auf über 202.000. Unsere Stadt mit ihren vier Universitäten, sechs Fachhochschulen und mehr als 30 Privathochschulen ist mit großem Abstand Deutschlands größte Universitätsstadt. Mehr als die Hälfte kommt von außerhalb, jede:r Fünfte aus dem Ausland.

Ein erfolgreiches Studium öffnet viele Türen. Aber das Studieren hat auch seinen Preis. **Wer in Berlin ein WG-Zimmer anmieten möchte, muss dafür laut einer Erhebung von ImmoScout24 durchschnittlich 38 € pro Quadratmeter bezahlen.** Das ist im Ranking der teuersten Universitätsstädte Platz 2, nach München (40 €), vor Hamburg (33 €) und Frankfurt am Main (32 €).



ZWISCHEN

672 €

UND 1.615 € BETRAGEN DIE MONATLICHEN LEBENS-
UNTERHALTUNGSKOSTEN FÜR EINEN STUDIERENDEN
LAUT STUDIERENDENPLATTFORM STUDIS ONLINE.

**_Studierende bewegen
sich in Berlin in einem leben-
digen Umfeld.**

6.000 Plätze bis 2026

Im Auftrag der Stadt nimmt sich berlinovo des Themas Studierendenwohnen an. Bereits 2016 starteten wir an der Storkower Straße mit dem Bau von 129 Studierendenapartments. Der Preis für ein 1-Zimmer-Apartment: ab 340 € warm. Mit seiner Holz-Hybrid-Bauweise entspricht das Gebäudekonzept schon damals modernen **Nachhaltigkeitskriterien. Es berücksichtigt die typischen Bedürfnisse der Studierenden:** ein obligatorisches IPTV-/Internet-Angebot, einen Waschsalon mit Waschmaschinen und Trockner über Kartenzahlung sowie eine Learning Lounge.

In der Zwischenzeit ist eine ganze Reihe von Apartments hinzugekommen: in Lichtenberg, in Reinickendorf, in Pankow und in Treptow-Köpenick. Heute bieten wir mehr als 1.800 Studierenden eine Unterkunft. **Und wir erhöhen das Tempo weiter:** Zurzeit befinden sich mehr als 2.900 Wohnplätze im Bau und mehr als 2.200 in der Planung. Unser aktuelles Ziel: Bis 2026 wollen wir bis zu 6.000 neue Wohnplätze geschaffen haben.



**_1-Zimmer-Apartment
in der Eichbuschallee 44
in Treptow-Köpenick:
Bei der Möblierung ist auf
16 m² an alles gedacht.
Auch an Web und IPTV.**

Wohlfühlen – auch vor der Apartmenttür

Die Studierenden sollen einander begegnen können und auch außerhalb ihres Apartments gern verweilen. Dafür setzen wir viele Ideen um. Das sind im Innenbereich zum Beispiel eine Learning Lounge, eine Gemeinschaftsküche oder ein Fitnessraum. Das Dach wird dort, wo möglich und nicht als Gründach mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet, als Dachterrasse genutzt. Vor den **Gebäuden planen wir, in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Außenflächen, Sportanlagen, Fitnessparcours oder ein Außenschachbrett mit ein. Fahrradstellplätze** sind ebenso vorgesehen wie Pkw-Stellplätze, wo es sinnvoll bzw. erforderlich ist.



**_11-geschossiger Modul-
bau in der Rhinstraße 51-77
in Lichtenberg:**

**Der Neubau wird eine Chillout-Lounge,
eine Learning-Lounge, ein Café, Sport-
möglichkeiten, Gardening und ein
Insektenhotel haben**

RINGSLEBEN- STRASSE

2

IM RAHMEN EINER NACHVERDICHTUNG
ENTSTEHEN HIER INSGESAMT 220 NEUE EINHEITEN.
62 DAVON SIND FÜR BESCHÄFTIGTE.



> zum Film
Beschäftigtenwohnen

Den Helfer:innen helfen

Die Beschäftigten der öffentlichen Hand kümmern sich in ihrer täglichen Arbeit um die Anliegen der Bürger:innen Berlins. In einer wachsenden Stadt wird die Wohnungssuche für sie zu einer Herausforderung. berlinovo nimmt sich des Themas an.

In unserer Stadt leben heute rund 3,7 Millionen Menschen. Bis 2030 werden es voraussichtlich mehr als 3,9 Millionen sein. Berlin wächst – und damit seine öffentliche Infrastruktur. 2021 arbeiteten mehr als 215.000 Personen im öffentlichen Dienst. Das sind 2,2 % mehr. Es ist absehbar: Der Bedarf wird weiter steigen.

Öffentliche Arbeitgeber sind eine attraktive Adresse. Sie bieten gute **Rahmenbedingungen und einen sicheren Arbeitsplatz. Gleichzeitig ist der Markt für Arbeitskräfte gerade ziemlich leer. Der Wettbewerb um Fachkräfte verschärft sich.** Hinzu kommt der demografische Wandel. Er könnte den öffentlichen Sektor in den kommenden zehn Jahren mit großer Wucht treffen. In Deutschland arbeiten derzeit mehr als fünf Millionen Beschäftigte im öffentlichen Bereich. Mit steigendem Bedarf und demografischem Wandel fehlen dem Sektor 2030 im ungünstigen Fall mehr als eine Million Fachkräfte.

2.000 Wohneinheiten bis 2026

Die Landesunternehmen erfüllen in Berlin wichtige Aufgaben in zentralen Bereichen wie Sicherheit, Bildung und Pflege. Ihre Beschäftigten leisten viel für das Gemeinwohl und die Daseinsvorsorge. Deshalb wollen wir die Landesunternehmen bei der Personalrekrutierung unterstützen und dabei helfen, dem Personalmangel vorzubeugen. Dafür werden wir bis 2026 bis zu 2.000 Wohneinheiten bauen.

Für zuziehende Fach- und Führungskräfte Wohnraum zu schaffen, ist für uns nicht neu. Es gehört sogar zum Ursprungsgeschäft, das wir seit der Gründung verfolgen. **Neu aber ist, dass wir jetzt bei den Bedarfen genauer hinschauen und differenzieren: Ein angehender Lehrer, der mit einer jungen Familie nach Berlin kommt, benötigt anderen Wohnraum als die Pflegekraft, die bei einer Pflegeeinrichtung wie Vivantes oder der Charité eine Ausbildung beginnt.**

Um es wirklich genau zu wissen, haben wir bei allen 198 Landesunternehmen Berlins den Bedarf abgefragt. Der Rücklauf war gut und aufschlussreich. Inzwischen führen wir mit der Hälfte aller Landesunternehmen Gespräche, um die Anforderungen weiter zu vertiefen. Möbliert oder unmöbliert, befristet oder unbefristet vermietet – die Anforderungsparameter variieren mitunter stark.



_Constanze Dühring, Bereichsleiterin für das Immobilienmanagement Apartments/Wohnen, und René Dratschke, Projektleiter Projektentwicklung, bei einer Standortbegehung



Das Angebot: flexibel

Auch bei der vertraglichen Ausgestaltung sind wir flexibel: Eine Möglichkeit ist der Abschluss von Rahmenvereinbarungen. Über sie garantieren wir den Unternehmen die Unterbringung einer bestimmten Zahl an Mitarbeitenden zu einem bestimmten Zeitpunkt. Eine andere sind Belegungsverträge: Hier bieten wir freiwerdende Apartments bestimmter Immobilien zunächst einmal dem Landesunternehmen an. Bei einer Generalanmietung mietet das Unternehmen einen ganzen Aufgang, eine Etage oder ein Objekt. Genauso ist es möglich, dass wir für den Bedarf eines Landesunternehmens ein Neubauobjekt entwickeln, bauen und anschließend bewirtschaften.

Fehlt nur noch ein klassischer Einzelmietvertrag. Dafür entwickeln wir gerade unsere Vermietungs-App weiter, zu der die Landesunternehmen exklusiven Zugang erhalten können. Freie Kapazitäten werden auf die App geladen, sodass die einzelnen Mitarbeitenden die Möglichkeit erhalten, für die Mieteinheit direkt einen Vertrag mit uns abzuschließen.

„DER FACHKRÄFTEMANGEL IST MITTLERWEILE EIN GROSSES THEMA. DESHALB MÜSSEN WIR MIT DEM SCHAFFEN VON WOHNANGEBOTEN RASCH VORANKOMMEN.“

_Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup ist Aufsichtsratsmitglied der berlinovo. Der Stadtplaner und langjährige Staatssekretär ist mit den Herausforderungen beim Recruiting aus seiner Tätigkeit als Chef des Flughafens Berlin Brandenburg bestens vertraut.

Integrieren im Großformat

Mit der Umsetzung des Projekts NEO haben wir unseren klassischen Wohnungsbestand 2021 auf einen Schlag um rund 4.000 Einheiten ausgebaut. Damit leisten wir inzwischen auch als klassischer Vermieter einen gut sichtbaren Beitrag zur Versorgung Berlins mit bezahlbarem Wohnraum.

Im Zuge des Zusammenschlusses der beiden großen deutschen Wohnungsunternehmen Deutschen Wohnen SE und Vonovia SE ergab sich für Berlin im vergangenen Jahr 2021 die Möglichkeit, von den Fusionspartnern bis zu 20.000 Berliner Wohnungen zu übernehmen. Eine sinnvolle Option, denn mehr Wohneinheiten in öffentlicher Hand bedeuteten mehr Einfluss auf den Wohnungsmarkt sowie sozialverträgliche Mieten und mehr Sicherheit für viele Menschen.

Für die Realisierung des Projekts brauchte es nur noch Landesunternehmen, die die Bestände operativ und wirtschaftlich sinnvoll integrieren konnten. Diese fanden sich mit der HOWOGE, der degewo und der berlinovo. Gemeinsam erwarben wir für rund 2,46 Mrd. € insgesamt 14.750 Wohnungen und 450 Gewerbeeinheiten aus den Beständen von Vonovia und Deutsche Wohnen.



14.750

**WOHNUNGEN FÜR
EIN BEZAHLBARES BERLIN**

Ein besonderer Erfolg

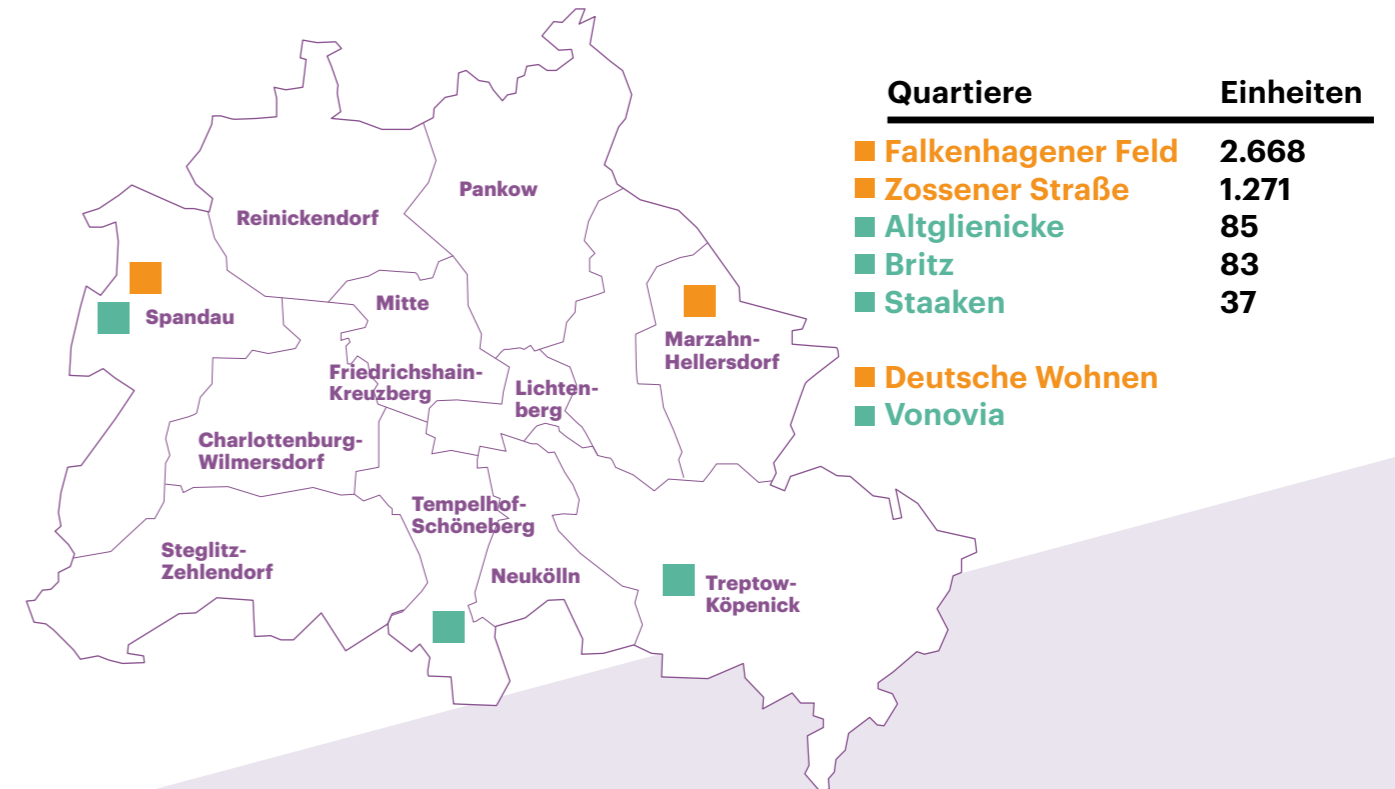
Der Vertragsabschluss des Projekts NEO erfolgte im September 2021. Er war für uns ein besonderer Erfolg: Nach Jahren des Abverkaufs bauten wir unseren Bestand erstmals wieder deutlich aus. **Mit dem Zukauf wuchs unser Immobilienportfolio zum 1. Januar 2022 um 3.939 von der Deutsche Wohnen SE übernommenen Wohn- und Gewerbeeinheiten.** Zum 1. Juli kamen weitere 205 Wohneinheiten von Vonovia hinzu. Das Portfolio verteilt sich auf fünf Quartiere und ergänzt mehrheitlich die Schwerpunktstandorte in Spandau (2.643 WE) und Marzahn-Hellersdorf (1.217 WE). Die übrigen 205 Wohneinheiten liegen in den Stadtteilen Staaken, Britz und Altglienicke. Die Bestände befinden sich überwiegend in städtischen Randlagen.

Aber es gibt auch viel zu tun

61 % der neuen Wohneinheiten wurden vor 1974 errichtet. Fassaden und Fenster müssen energetisch saniert, Bäder und Leitungsstränge erneuert sowie Barrieren abgebaut werden. Auch im Quartiersumfeld gibt es einiges zu tun, damit sich die Bewohner:innen wohlfühlen können. 2021 lag der einkalkulierte Betrag für **Modernisierungsmaßnahmen bei 167 Mio. € mit einem kurz- bis mittelfristigen Investitionshorizont.** Bei den inzwischen gestiegenen Preisen und den geänderten Förderungsrahmenbedingungen dürften weitere Mittel hinzukommen. Aber das sind für uns sinnvolle Investitionen. Als strategischer Partner der Stadt werden wir das neue Portfolio in eine moderne und sozialverträgliche Bewirtschaftung bringen und damit unterstreichen, dass wir unseren sozialen Auftrag für Berlin umfassend annehmen.

Im Fokus: das Quartier

Dass sich der Großteil des Neubestands in zusammenhängenden Quartiersclustern befindet, begünstigt nicht nur eine effiziente Bewirtschaftung. Wir können auch den Kiezcharakter wirksam stärken. Dies erreichen wir zum Beispiel durch die Unterstützung der Ansiedlung von Einrichtungen zur Nahversorgung und Cafés oder das Knüpfen von Kooperationen mit sozialen Trägern.



+ 20 %

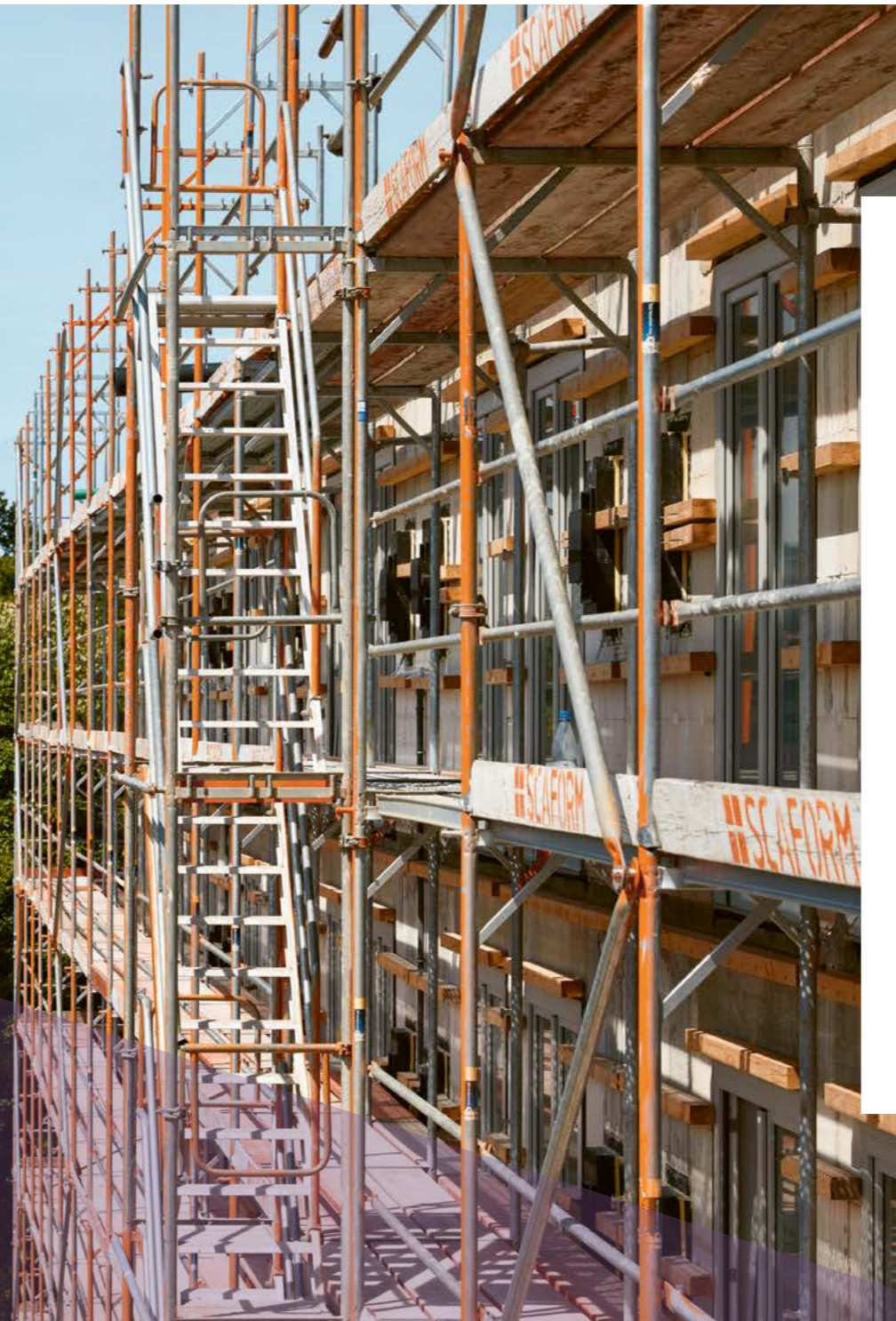
MIT NEO STEIGT DER VON UNS BEWIRTSCHAFTETE WOHNUNGSBESTAND DEUTLICH AN.



> zum Film
Sustainable Finance

BEG
EFFIZIENZKLASSE 55

**MITFINANZIERT DURCH DIE LBBW
WERDEN IN DER TREPTOW-KÖPENICKER
BERGAUSTRASSE IN DIESEM JAHR
150 STUDIERENDENAPARTMENTS
BEZUGSFERTIG.**



Sustainable Finance

**Effizient und nachhaltig bauen:
Mit der Einführung des Modulbaus und der
Verwendung neuer Baustoffe zeigt berlinovo,
dass sich das Unternehmen dieser Aufgabe
erfolgreich stellt. Auch bei der Finanzierung
gehen wir Wege, die in die Zukunft passen.**

Klimaneutralität bis 2045 – dieses Ziel wurde im vergangenen Jahr im Klimaschutzgesetz verankert. „Net-Zero Deutschland“ gibt es aber nicht zum Nulltarif. Insgesamt braucht es dafür sechs Billionen Euro. Das entspricht Jahr für Jahr 7% des Bruttoinlandsprodukts oder auf den Gesamtzeitraum bis 2045 gesehen dem gesamten Nettoprivatvermögen der deutschen Haushalte aus Bargeld, Wertpapieren, Bankeinlagen und Versicherungsansprüchen. Sehr viel Geld also. Trotzdem lässt sich dies sogar zu gesamtgesellschaftlichen Netto-Null-Kosten erreichen. **Voraussetzungen dafür sind der konsequente Umstieg auf grüne Technologien in allen Wirtschaftssektoren und Lebensbereichen und eine deutliche Beschleunigung im Handeln.** Mit nachhaltig gebauten und finanzierten Immobilien wollen auch wir einen wichtigen Beitrag zum Gelingen der Klimawende leisten.

berlinovo: Die wirtschaftliche Basis stimmt

Die Umsetzung der zahlreichen nachhaltig konzipierten Bauvorhaben setzt voraus, dass unser Unternehmen auf einer stabilen wirtschaftlichen Grundlage steht. Das tut es. Die Bilanzstrukturen sind vorbildlich, die Liquidität gibt Spielraum und die wirtschaftlichen Langfristverpflichtungen sind vorteilhaft geregelt. Das sind für unsere weitere Finanzierungstätigkeit gute Voraussetzungen.

Beim nachhaltigen Bauen unterstützt der Staat

Damit wir beim Bau unserem Klimaauftrag nachkommen können, ohne dass wir unseren sozialen Auftrag gefährden, unterstützt uns auch der Bund über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit KfW-Förderprogrammen. Bei einem klassischen KfW-Darlehen 40 zum Beispiel müssen wir sicherstellen, dass der Wärmeenergieverbrauch um 60 % geringer als bei einem vergleichbaren Neubau ausfällt. Dies erreichen wir durch einen umfangreichen Wärmeschutz und eine hochwertige Dach- und Bodenplattendämmung. Darüber hinaus nutzen wir regenerative Energien.

Auf dem Weg zu neuen Formen der Finanzierung

Neben klassischen Finanzierungsformen und dem Nutzen von Förderungsgeldern denken wir auch über alternative Formen der Finanzierung wie zinstragende Wertpapier nach. Den Zugang zu diesen Finanzinstrumenten öffnen wir uns gerade durch das Durchlaufen eines externen Rating-prozesses. **Für das Beschreiten von alten und neuen Wegen braucht es strategische Finanzpartnerschaften mit einem geteilten Verständnis und dem Commitment, auch mittel- und langfristig einen gemeinsamen Weg zu gehen.** Banken sind für uns dabei ein wichtiger Partner. Die Möglichkeiten der grünen Finanzierung sind inzwischen vielfältig. Das wollen wir nutzen. Mit der Kompetenz, die wir im Haus haben, und mit starken Finanzpartnern an unserer Seite wird berlinovo noch viel bewegen.



_Baustellenbegehung in Treptow-Köpenick: Nadine Stelter von der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) ist die Expertin für Immobilienfinanzierungen und steht mit dem Bereichsleiter Financial Services Dr. Thorben Lubnau in einem regelmäßigen fachlichen und geschäftlichen Austausch.

KfW-Energieeffizienzklassen

Förderstufe	KfW 85	KfW 70	KfW 55 <small>/Feb. 2022 eingestellt</small>	KfW 40
Das Haus ist	... 15 %	... 30 %	... 45 %	... 60 %

... effizienter, als es die Energiesparverordnung vorschreibt.

Den Aufbruch mitgestalten

Unser Leistungsbeitrag für das Gemeinwesen ist stark gefragt. Wir entwickeln Lösungen, die unsere Stadt braucht, und gestalten die Zukunft Berlins mit. Das motiviert alle in unserem Unternehmen, auch wenn die Aufgaben nicht weniger werden.

berlinovo kauft. berlinovo baut. berlinovo verwaltet. Das bedeutet für die inzwischen mehr als 370 Mitarbeitenden in unserem Unternehmen eine Menge Arbeit. Bei uns ist viel in Bewegung. Wir haben uns in den letzten Jahren von einer eher verwaltenden Organisation zu einem klassischen Immobilienunternehmen entwickelt, das seine Geschicke unternehmerisch mit ehrgeizigen Wachstumsambitionen lenkt.

Unser Unternehmen hat in den kommenden Jahren noch viel vor. **Dafür bauen wir Personal auf und suchen Verstärkung aus neuen Wissensfeldern.** Nach dem Bestandszuwachs durch die NEO-Akquisition und mit den zahlreichen Neubauhvorhaben benötigen wir sowohl im kaufmännischen als auch im Immobilienbereich zahlreiche Fachkräfte – Immobiliencontroller:innen zum Beispiel oder auch technische Objektmanager:innen und Projektleiter:innen.



373

MITARBEITENDE,
TENDENZ STEIGEND

Eine sichtbare Marke in unserer Stadt

Der Wettbewerb um die Besten – und diese wollen wir für uns gewinnen – ist intensiv. Umso wichtiger ist es, dass wir im Markt sichtbar sind und uns als kreative und mutig auftretende Marke positionieren. Wer heute in der Hauptstadt unterwegs ist, wird uns kaum übersehen können. Unsere Werbung auf Taxen, Bussen und Werbedisplays sagt den Berliner:innen: „Wir sind für Sie da.“ Dieses Versprechen ist jedem, der bei uns arbeitet, Verpflichtung und Ansporn zugleich.

Ein attraktiver Arbeitgeber

Wir bieten unseren Beschäftigten sehr moderne Rahmenbedingungen: mobiles Arbeiten, die Möglichkeit, Beruf und Privat-leben im Einklang zu halten, Freiraum für die Gestaltung der eigenen Lebensqualität und ein Miteinander im Team. Das ist vielen sehr wichtig und bei uns normal. Wir sind so weit wie möglich im Vertrauen unterwegs – so zum Beispiel auch bei der Arbeitszeitgestaltung. Hier hat der oder die Einzelne einen selbstgestalterischen Freiraum von 6 bis 21 Uhr. In naher Zukunft treten wir dem Tarifvertrag der Immobilienwirtschaft bei. Das macht uns vergleichbar mit anderen Immobilienunternehmen und erhöht unsere Attraktivität.

Das Thema Aus- und Weiterbildung pflegen wir traditionell mit großer Aufmerksamkeit, weil die Veränderung bei uns ein ständiger Begleiter ist. **Veränderung geht bei uns einher mit individueller Befähigung, die wir über regelmäßige Personal- und Entwicklungsgespräche vereinbaren bzw. initiieren.** Unabhängig davon können unsere Beschäftigten initiativ einen Bildungskatalog mit zahlreichen Angeboten nutzen. Wir wollen für jeden bei uns die Zukunft entwickeln.



Manuela Prillwitz,
bei der berlinovo verantwortlich
für Personal & Administrative
Dienste und IT

Wie wird die Arbeitswelt der berlinovo in zehn Jahren aussehen?

„Mit Sicherheit anders als heute: digitaler, aber vermutlich nicht ganz papierlos. Das Thema Nachhaltigkeit wird in allen Bereichen obligatorisch gemanagt. Die Arbeitsmodelle werden effizienter sein und zugleich viel Raum für den Menschen und seine Interessen öffnen. Die berlinovo wird noch grüner sein, und ihre Mitarbeitenden werden sich mit vielen Ideen für Berlin und seine Zukunft einbringen.“

Geschäftsentwicklung 2021

Portfoliowert deutlich gestiegen

Zum 31. Dezember 2021 umfasst das von der berlinovo GmbH im Konzern gehaltene Bestandsportfolio 153 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,1 Mio. m² und einer Sollmiete von rd. 221 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio setzt sich aus rd. 15.200 Wohn- und rd. 1.500 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rd. 6.500 möblierten Apartments zusammen. **Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Wert des Portfolios flächenbereinigt um 18,3 % auf insgesamt 3.718 Mio. €.** Das Portfolio der Tochtergesellschaft BGG umfasste am 31. Dezember 2021 8 Objekte. Diese Immobilien erwirtschaften auf rund 42 Tm² vermietbarer Fläche eine jährliche Sollmiete von ca. 6,2 Mio. €. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende oder Geflüchtete. Das Portfolio wurde zum Stichtag mit rd. 186,7 Mio. € bewertet.

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

Auslandsverkäufe abgeschlossen

Über Veräußerungen realisierten wir im vergangenen Jahr Erträge in Höhe von 58,0 Mio. €. Es fanden Nutzen-Lasten-Wechsel für 13 Immobilien statt, davon ein Objekt in Manassas/Virginia, USA. **Damit hat der berlinovo-Konzern seine Auslandsaktivitäten beendet und hält ausschließlich Immobilien im Inland.** Darüber hinaus wurden im Jahr 2021 Verkäufe für weitere fünf Objekte mit einem Volumen von 102,1 Mio. € beurkundet, die im laufenden Jahr an die neuen Eigentümer übergehen. Aus dem Immobilienbestand der BGG erfolgte für eine in der Vergangenheit verkaufte Liegenschaft im Wert von 17,2 Mio. € im Jahr 2021 planmäßig der Nutzen- und Lastenübergang.

Erfolgreich bei Ankäufen und Neubau

Neben dem Verkauf ausgewählter Gewerbeimmobilien außerhalb Berlins prägte 2021 der Ankauf von über 4.000 Wohnungen aus den Beständen von Deutsche Wohnen und Vonovia (Projekt NEO) die Portfolioveränderung. Das Portfolio besteht aus 4.065 Wohn- und 79 Gewerbeeinheiten in fünf Quartieren. Der Nutzen- und Lastenübergang auf die berlinovo für 3.939 Wohn- und Gewerbeeinheiten aus den Beständen der Deutsche Wohnen erfolgte zum 1. Januar 2022, wobei die Bewirtschaftung jedoch noch bis zum 31. Dezember 2022 bei der Deutschen Wohnen verbleibt. Der Nutzen- und Lastenübergang der Vonovia-Bestände mit 205 Wohneinheiten erfolgt zum 1. Juli 2022.

2021 wurde der Übergang der Invalidensiedlung in Berlin-Frohnau eingeleitet. Die Wohnsiedlung mit ihren 50 Einzelgebäuden und rund 180 Wohneinheiten ging Anfang 2022 in das Portfolio der BGG über.

Die **BGG** stellte 2021 zwei Neubauprojekte fertig und nahm sie in Betrieb:

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

Leerstand bleibt weiter sehr gering

Im **Bereich Wohnen**, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsquote 2021 unverändert bei 2,3 %. In den Berliner Wohnimmobilien lag sie zum Stichtag bei 1,3 %. Sie bewegt sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau und spiegelt die angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt wider.

Im **Apartmentbereich** konnte die Leerstandsquote trotz anhaltender Sanierungsmaßnahmen sowie der coronabedingt erschwerten Reisebedingungen für internationale und nationale Interessenten aus dem Bereich der Fach- und Führungskräfte sowie Studierende leicht verringert werden. Insbesondere mit den Landesunternehmen Vivantes und Charité fanden vertiefende Gesprächsverhandlungen bezüglich weiterer Kontingentvereinbarungen zum Thema Beschäftigtenwohnen statt. Dieses Segment wird in den nächsten Jahren weiter ausgebaut, um die Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können. In diesem Zusammenhang wurden die Segmente einem neuen Mietenmodell zugeführt.

Im **Gewerbebestand** konnten bei weiter kleiner werdendem Portfolio 181 Verträge über rund 142 Tm² Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 16,2 Mio. € vermietet werden, wobei hiervon rund 70 % auf die Bindung von Bestandsmieter:innen entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 790 m² zu einer Miete von 9,53 €/m² vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr standen vermehrt größere Flächen zur Vermietung an. Die Vermietungsstände der Gewerbeimmobilien liegen bundesweit seit vielen Jahren konstant auf einem sehr hohen Niveau. Der Berliner Gewerbebestand weist weiterhin nahezu Vollvermietung auf.

Hohe Investitionen in die Bestandsqualität getätigt

2021 investierte der **berlinovo-Konzern** weiter in die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte. Zu den größten Investitionsmaßnahmen zählten Mietflächenausbauten, Brandschutzmaßnahmen und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm lagen 2021 bei 23,77 €/m² (2020: 22,85 €/m²). Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung schrieben wir turnusmäßig den Hausstrom für rd. 1.100 Abnahmestellen aus und schlossen einen neuen Rahmenvertrag ab.

Der Ausbau von **Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsprojekten** nimmt einen immer wichtigeren Stellenwert ein. So wird seit Mitte 2021 an einer langfristigen Klimastrategie für den berlinovo-Konzern gearbeitet, in der Handlungsfelder und zeitliche Meilensteine definiert werden, um die berlinovo und ihre Immobilien in den nächsten Jahren im Hinblick auf die CO₂-Neutralität weiterzuentwickeln. Ein separat veröffentlichter Nachhaltigkeitsbericht stellt dar, welche Maßnahmen der Konzern ergreift, um der Verantwortung gegenüber Umwelt, Gesellschaft sowie Mitarbeitern gerecht zu werden und welche Fortschritte in diesen Handlungsfeldern zu verzeichnen sind.

Leistungsindikatoren

Zur nachhaltigen Steuerung der berlinovo nutzen wir im berlinovo-Konzern eine Reihe von finanziellen Kennzahlen. Sie entwickelten sich im Jahresvergleich wie folgt:

KENNZAHL	2021	2020
EBIT	63,8 Mio. €	68,3 Mio. €
EBITDA	140,3 Mio. €	149,5 Mio. €
EK-Quote	47,4%	52%
Zinsdeckungsgrad	6,0	5,9)
LTV*	40,2%	34,3%

* Loan-to-value, Verschuldungsgrad

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigen wir **361 Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit**. Die Zahl der weiblichen Beschäftigten betrug 216, was einer Frauenquote von 60 % entspricht. Dem Nachwuchs stellten wir 12 Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen und Bachelor of Engineering Technisches Facility Management zur Verfügung.

Ertragslage

Das Jahresergebnis von 51,6 Mio. € (Vorjahr: 59,8 Mio. €) ist geprägt von einer verstärkten Investitionstätigkeit durch Neugeschäfte und durch die Investitionen ins Bestandsportfolio.

ERTRAGSLAGE**berlinovo-Konzern**

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Ertragslage			
Umsatzerlöse	270.275	270.630	-0,1
Bestandsveränderung	13.423	146	n.a.
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.598	1.157	n.a.
Gesamtleistung	285.296	271.933	4,9
Aufwendungen für bezogene Leistungen	131.411	122.142	7,6
Personalaufwand	26.327	25.446	3,5
Abschreibungen	76.451	81.222	-5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.928	37.796	34,7
./. sonstige betriebliche Erträge	74.992	65.001	15,4
Steuern (ohne Ertragsteuern)	1.051	27	n.a.
Betrieblicher Aufwand	211.176	201.631	4,7
Betriebsergebnis	74.121	70.302	5,4
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-14.881	-9.964	49,3
Ergebnis vor Ertragsteuern	59.240	60.339	-1,8
Ertragsteuern	-7.613	-531	n.a.
Konzernergebnis	51.627	59.808	-13,7

Vermögenslage

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 481,4 Mio. € ist in der Kreditaufnahme zur Zwischenfinanzierung des Kaufpreises für die Portfoliotransaktion zur Übernahme von Immobilienbeständen begründet und spiegelt sich in den flüssigen Mitteln und den kurzfristigen Verbindlichkeiten wider.

VERMÖGENSLAGE**berlinovo-Konzern**

	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.446	4.353	2,1
Sachanlagen	2.981.143	2.953.593	0,9
Finanzanlagen	5.818	987	n.a.
Vorräte	59.253	45.831	29,3
Kurzfristige Forderungen	80.666	60.698	32,9
Wertpapiere	42.812	89.783	-52,3
Flüssige Mittel	1.105.090	642.239	72,1
Rechnungsabgrenzungsposten	3.847	4.166	-7,6
	4.283.076	3.801.649	12,7
Kapital			
Eigenkapital	2.029.311	1.965.653	3,2
Passiver Unterschiedsbetrag	376.686	386.421	-2,5
Langfristige Verbindlichkeiten	1.143.375	1.237.803	-7,6
Rückstellungen	85.130	73.028	16,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten	641.278	128.826	n.a.
Rechnungsabgrenzungsposten	6.049	6.348	-4,7
Passive latente Steuern	1.247	3.570	-65,1
	4.283.076	3.801.649	12,7

Investitionen und Finanzierung

Die zahlungswirksamen Investitionen im **berlinovo-Konzern** betreffen hauptsächlich die Zugänge zum Sachanlagevermögen (112,2 Mio. €; Vorjahr: 38,0 Mio. €). Diese sind geprägt von den verstärkten Investitionstätigkeiten in Immobilienprojekte und spiegeln sich einerseits für begonnene aber noch nicht fertiggestellte Projekte in den Anlagen im Bau und den geleisteten Anzahlungen und andererseits für die fertiggestellten Projekte in den Posten der Grundstücke und Bauten wider. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in das Finanzanlagevermögen für Projektgesellschaften in Höhe von 4,8 Mio. € getätigt. Hierbei handelt es sich um einen Erwerb von Anteilen und Anzahlungen für Anteile.

Die **berlinovo GmbH** setzt die Entschuldung ihres Bestandsportfolios durch Sondertilgungen aus vorhandener Liquidität fort. Für die zur Finanzierung des Ankaufs des Wohnungsportfolios aufgenommene kurzfristige Brückenfinanzierung in Höhe von 500 Mio. € ist eine Überführung in eine langfristige Refinanzierung bzw. eine teilweise Rückführung vorgesehen. Zur Sicherung des niedrigen Zinsniveaus bei Durchführung der Transaktion wurde eine antizipative Zinssicherung durchgeführt.

Finanzlage

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG in TEUR

	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	109.414	111.715
Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit	-52.581	295.335
Cashflow aus laufender Finanzierungstätigkeit	406.018	-178.017
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	462.851	229.033
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	642.239	413.206
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.105.090	642.239

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, der liquide Mittel umfasst, stieg von 642,2 Mio. € auf 1.105,1 Mio. €. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist geprägt durch Zuflüsse aus den liquiden Mitteln des Vermietungsgeschäfts. Darüber hinaus wurden Ausschüttungen von im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (32,7 Mio. €) vereinnahmt. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist geprägt von Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (112,2 Mio. €), Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen (87,4 Mio. €) sowie Auszahlungen aus der Hinterlegung als Barsicherheit (23,3 Mio. €). Im Wesentlichen bedingt durch die kurzfristige Brückenfinanzierung und weiterer Neuaufnahmen von Krediten (565,9 Mio. €) sowie Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-156,8 Mio. €) und gezahlten Zinsen (-2,1 Mio. €) ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit positiv.

Ausblick

Die berlinovo bleibt weiter gut aufgestellt. Es befinden sich insgesamt 1.400 Wohneinheiten im Bau. Sechs Bauvorhaben mit rd. 850 Mieteinheiten werden voraussichtlich abgeschlossen, 13 Projekte mit ca. 3.300 Mieteinheiten begonnen. Durch die Veräußerung von Gewerbeimmobilien wird das Bestandsportfolio weiter optimiert. Auf Ebene des berlinovo-Konzerns erwarten wir ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Jahres 2021 in Höhe von rd. 50 Mio. €.

Unser Bestand

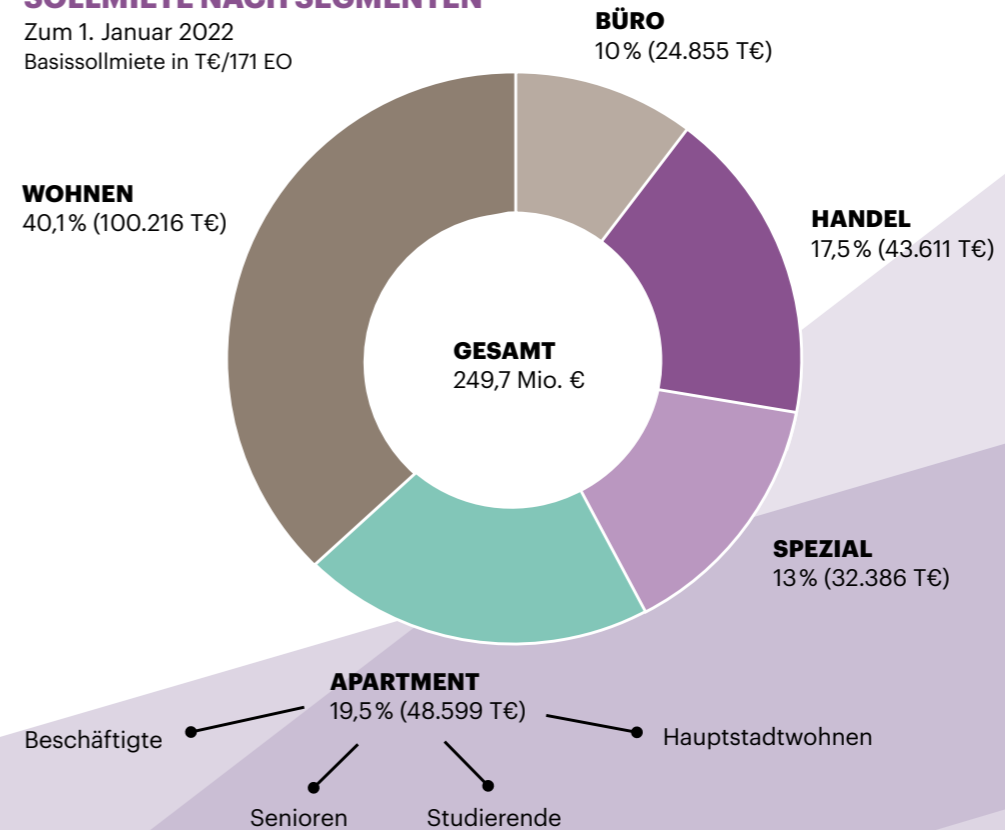
Mit Wirkung zum 1. Januar 2022, und damit einschließlich des neu hinzugekommenen NEO-Bestands, bewirtschaftete unser Unternehmen 171 Objekte mit einem Bestandswert von rund 4,4 Mrd. €.

KENNZAHLEN PORTFOLIO GESAMT

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

PORTFOLIO: SOLLMIETE NACH SEGMENTEN

Zum 1. Januar 2022
Basissollmiete in T€/171 EO

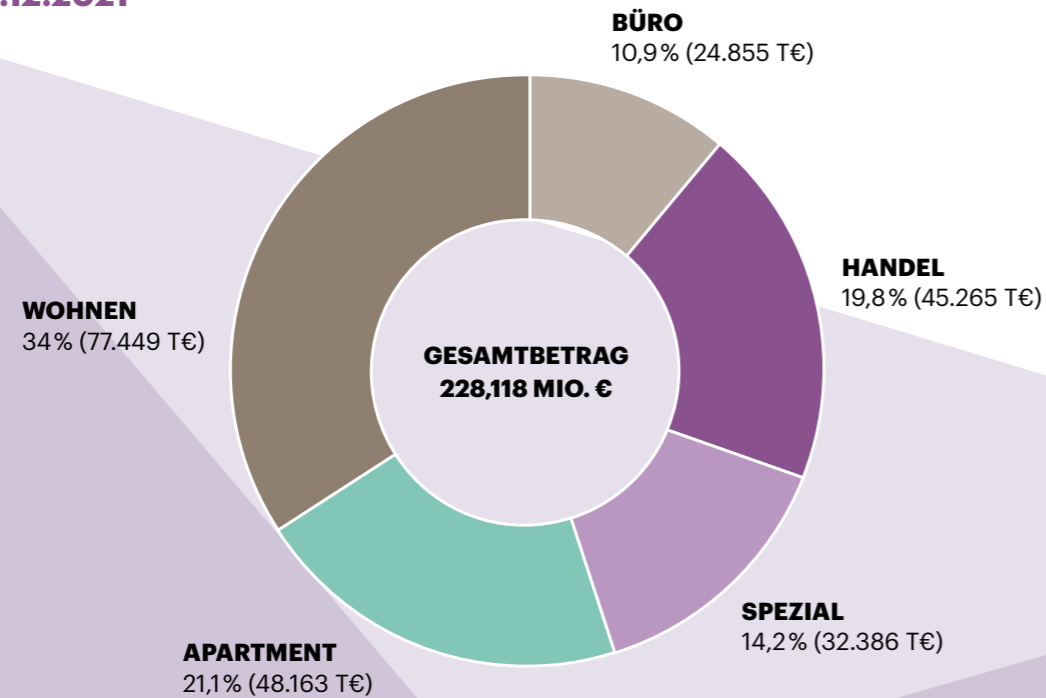


4,39

**MRD. € FAIR VALUE
ZUM 01. JANUAR 2022**

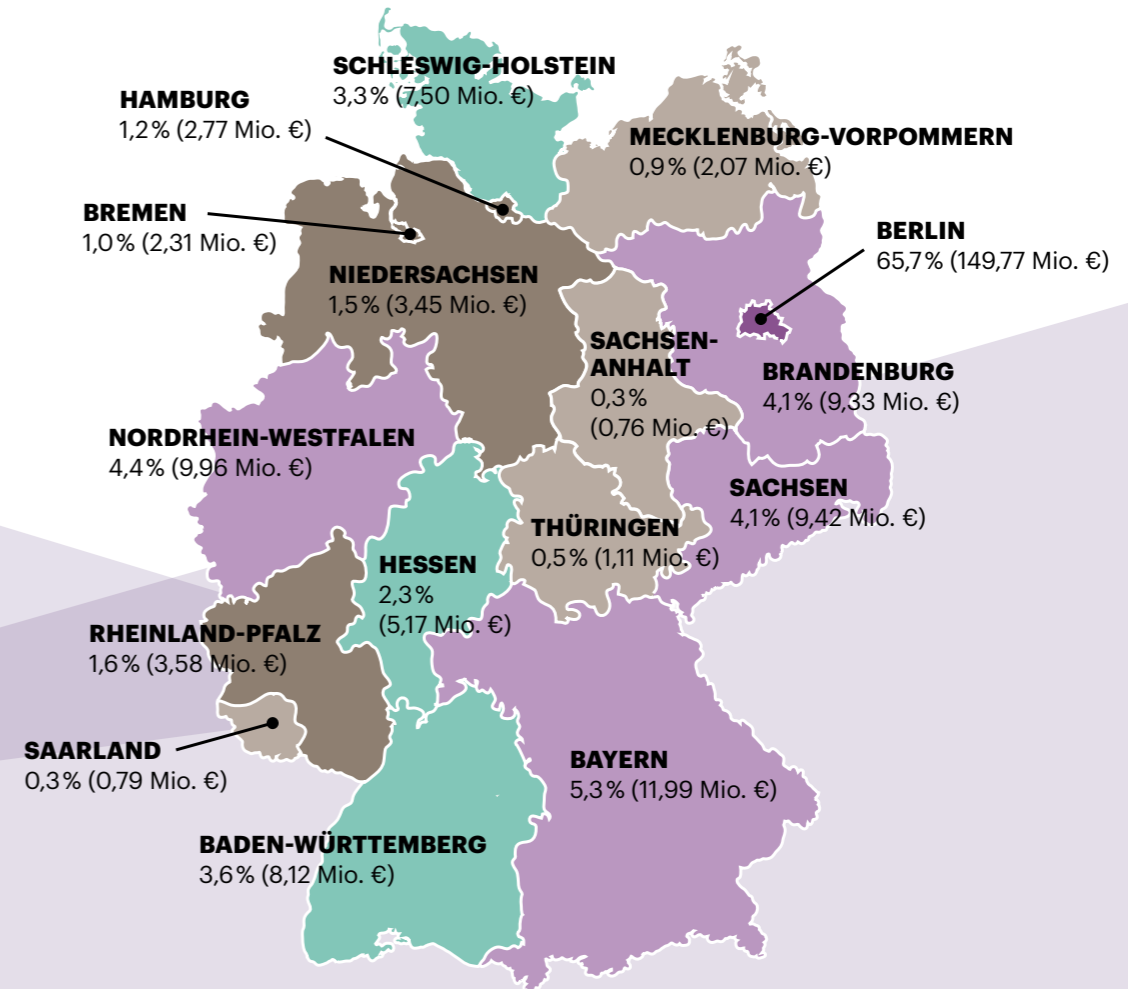
PORTFOLIOSPLIT NACH SEGMENTEN

Basis Sollmiete in T€/161 EO per 31.12.2021



SOLLMIETEN

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



PAR TEIL: BERLIN

auch für Dich?

Sprich uns an und werde
Mitgestalter:

www.berlinovo.de/karriere



Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

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

Konzept, Design und Realisierung
berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie

Patrick Desbrosses, Manuel Frauendorf,
berlinovo, unsplash, Cathrin Bach,
Wentz Planungsgesellschaft Architektur
Projektsteuerung Städtebau

Stand: August 2022

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

**Besuchen Sie auch unseren
Online-Bericht:**
www.2021.berlinovo-geschäftsbericht.de/