

ZUSAMMENGEFASSTER LAGE- UND KONZERNLAGEBERICHT

der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin,
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

A_ Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns 13

B_ Geschäftsverlauf 16

C_ Wirtschaftsbericht 19

D_ Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung 30

E_ Prognosebericht 34

F_ Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex 36

A_ Grundlagen des Unternehmens und des Konzerns

A.1 Geschäftsmodell, Ziele und Strategie

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, („**berlinovo GmbH**“) ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements für das Bestandsportfolio. Über ihre Tochtergesellschaften realisiert berlinovo ein zunehmend wachsendes Neugeschäft in den Segmenten Studentisches Wohnen, Wohnen für Ältere, Gesundheitsimmobilien und gewerbliche Komplementärnutzungen im Berliner Stadtgebiet.

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

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

Die Fondsgeschäftsführung sowie die Verwaltung der betreuten Bestände umfasst ein breites Spektrum an Assetklassen und immobilienbezogenen Dienstleistungen für Wohn- und Gewerbeimmobilien aller Größenordnungen. Die Bewirtschaftung der Mieteinheiten erfolgt durch ein spezialisiertes Portfolio-, Asset- und Propertymanagement, welches ein separates Vermietungsteam sowie eine

Organisationseinheit für die WEG-Verwaltung beinhaltet. Darüber hinaus erfolgt aufgrund der strategischen Ausrichtung die sukzessive Abwicklung von Immobilienverkäufen für die betreuten Fondsgesellschaften. Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die Fondsgesellschaften sind die Umsetzung und effiziente Steuerung lebenszyklusbedingter Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Realisierung von Investitionen von hoher Bedeutung.

Zum 1. Januar 2020 wurden mit Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin die treuhänderisch gehaltenen Fondsbeteiligungen in die **berlinovo** Gesellschaften eingelegt. Hierdurch hat sich der **berlinovo-Konzern** erheblich vergrößert und die **berlinovo GmbH** ist in die Lage versetzt worden, sich als Immobilienbestandhalter zu positionieren und das Neugeschäft zielstrebig voranzutreiben.

Sie bewirtschaftet derzeit im Wesentlichen den Immobilienbestand von 23 (Vorjahr: 25) geschlossenen Immobilienfonds, von denen sich 20 in Mehrheitsbesitz des **berlinovo-Konzerns** befinden.

A.2 Portfoliostrategie

Durch die erstmalige Einbeziehung der Fondsgesellschaften in den Konzernabschluss haben sich die Konzernbilanzsumme sowie Erträge und Aufwendungen vervielfacht. Dabei haben sich die Umsätze aus Vermietung im **berlinovo-Konzern** verdoppelt.



Die **berlinovo GmbH** managt und bewirtschaftet die Objekte der von ihr gehaltenen Beteiligungen. Für ihre Tochtergesellschaft **IBG** betreut sie die mit den Fondsgesellschaften bestehenden Garantieverhältnisse.

Neben den bereits in der Bewirtschaftung befindlichen Immobilien plant die **berlinovo GmbH** die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnplätzen für Studierende, Young Professionals, Flüchtlinge und Senioren in Berlin. Dieses Neugeschäft wird über die Tochtergesellschaft **Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH (BGG)** betrieben.

Ferner plant die **berlinovo GmbH** zusätzlich, den in Berlin betreuten Wohnungs- und Apartmentbestand durch die Errichtung und anschließende Bewirtschaftung von rund 2.000 Mikro-Wohnungen zu erweitern. Die Neubauten fungieren als arrondierende Ergänzungen zum eigenen Bestand und dienen im Wesentlichen dazu, die vorhandenen Mietwohnanlagen weiterzuentwickeln, um den demografischen Herausforderungen begegnen zu können.

Die **berlinovo GmbH** wird sich zukünftig verstärkt den Herausforderungen einer wachsenden Stadt stellen und ihr Immobilienengagement auf den Großraum Berlin fokussieren. Sie wird sukzessive ihr Portfolio gemäß den Anforderungen des angespannten Berliner Wohnungsmarktes neu ausrichten und dabei auf Basis ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabefelder in das Bestandsportfolio integrieren. Dabei sollen insbesondere die Synergien aus der langjährigen Tätigkeit als Asset- und Propertymanager

in Verbindung mit dem großen Erfahrungsschatz als Apartmentdienstleister in Berlin genutzt werden. Das Neugeschäft wird in weiteren Marktsegmenten ausgebaut.

Ein Schwerpunkt zukünftiger Geschäftstätigkeit in Berlin wird es daher sein, kleine bezahlbare Wohneinheiten sowie altersgerechte Wohnformen in das Bestandsportfolio durch aktive Neubautätigkeit zu integrieren. Umgesetzt werden soll dies durch das sogenannte

„Mut zu Mikro“-Konzept mit nutzungsorientierten Grundrissen, eine – auch dem aktuell günstigen Kapitalmarkt zu verdankende – optimierte Finanzierung, die modulare Bauweise sowie die Nachverdichtung in den eigenen Wohnungsbeständen. In Ergänzung hierzu sollen kostengünstige Lösungen entwickelt werden, um auch im Bestand altersgerechte Wohnungsangebote und ein seniorenfreundliches Wohnumfeld zu entwickeln.

A.3 Konzernstruktur

Die **berlinovo GmbH** mit ihren wesentlichen Töchtern **IBV**, **IBG**, **BGG**, **BAP** und **Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH (BPE)** bildet zusammen mit den 20 Fondsgesellschaften und deren Objektgesellschaften, von denen 16 Fonds konsolidiert werden, den **berlinovo-Konzern**.

Im Wesentlichen durch Einbringung der Fondsanteile hat sich der Konsolidierungskreis des **berlinovo-Konzerns** um 49 Gesellschaften vergrößert.

In den Konzernabschluss 2020 werden nun 54 Gesellschaften einbezogen. Darüber hinaus werden Anteile an weiteren 14 Gesellschaften gehalten, die aufgrund Liquidationsabsicht, erheblicher und andauernder Beschränkung der Rechte des Mutterunternehmens oder Unwesentlichkeit nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften an 13 (Vorjahrestichtag: 14) weiteren Unternehmen beteiligt, die keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben.

+49

Gesellschaften

Der Konsolidierungskreis des berlinovo-Konzerns hat sich im Wesentlichen durch die Einbringung von Fondsanteilen vergrößert.



A.4 Geschäftstätigkeit

In der Tochtergesellschaft **BGG** wurde 2020 das Neugeschäft im Rahmen der Daseinsvorsorge weiter forciert. Dieses umfasst insbesondere die Anschaffung von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Immobilienprojektentwicklung im Bereich studentisches Wohnen, Unterkünfte für Geflüchtete und Pflege. Die **BGG** vermietet derzeit Wohnplätze für Studierende an fünf Standorten sowie Wohnplätze für Geflüchtete an einem Standort.

In der Tochtergesellschaft **BPE** werden alle Projektentwicklungstätigkeiten außerhalb der **BGG** bis zur Erlangung der Baugenehmigung erbracht. Diese umfassen zunächst die Entwicklung von seniorenfreundlichen Mikroapartments im Rahmen von Nachverdichtungen des Bestandsportfolios sowie die Entwicklung des multifunktionalen Projektes Holzmarktstraße.

Die **IBG** fungiert originär als Garantin im Hinblick auf die Garantien, mit denen die Fondsgesellschaften in der Vergangenheit bei Vertrieb ausgestattet wurden. Sie übernimmt zudem das Vertragsmanagement und die Abwicklung der verbliebenen Verpflichtungen. Des Weiteren ist sie Trägerin sämtlicher Risiken aus dem in der Vergangenheit von der Bankgesellschaft Berlin AG veranlassten Vertrieb der von der **berlinovo GmbH** verwalteten Fonds und deren Immobilien.

Die **BAP** ist seit vielen Jahren im Segment temporäres Wohnen im Stadtgebiet von Berlin tätig. Hier finden Projektmitarbeiter und zuziehende Fach- und Führungskräfte aus Industrie, Handwerk, Kultur, Ministerien und Verbänden auf dem aktuell sehr angespannten Wohnungsmarkt eine erste vorübergehende möblierte Wohnung. Darüber hinaus stellt die **BAP** an drei Standorten in Berlin rund 360 seniorenfreundliche Wohnungen bereit. Zudem bietet sie seit über 20 Jahren regelmäßig Wohnraum für soziale Zwecke an.

A.5 Rechtsbeziehungen zum Land Berlin

Die **berlinovo GmbH**, die **IBG** und die **IBV** haben mit Datum vom 17. Dezember 2019 mit dem Land Berlin einen „Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der berlinovo-Gruppe und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den **berlinovo-Konzern**“ abgeschlossen. Hierdurch wurden zum Stichtag 1. Januar 2020 die Garantieverpflichtungen des Landes Berlin gegenüber dem **berlinovo-Konzern** endgültig beendet, im Gegenzug legte das Land Berlin die bisher von ihm gehaltenen Treuhandanteile in den **berlinovo-Konzern** ein.

Die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung erfolgte in zwei Schritten: Zunächst trat die **berlinovo GmbH** anstelle des Landes Berlin in dessen Neuordnungsvereinbarung-Rechtstellung ein und erhielt zum Ausgleich die bisher vom Land Berlin gehaltenen Fondsanteile übertragen. In einem zweiten Schritt wurden dann die Regelungen der Neuordnungsvereinbarung im Verhältnis zwischen **berlinovo GmbH** und **IBG** aufgehoben.

Insbesondere wurden die Abtretungen der Ausschüttungsansprüche und die Insolvenz-Sicherungsinstrumente beendet bzw. aufgehoben. Die **IBG** wurde für die restlichen verbleibenden Garantibelastungen von der **berlinovo GmbH** freigestellt, soweit diese nicht bereits durch kumulierte Zahlungsüberschüsse vom Land Berlin im Rahmen der NOV bis zum 31. Dezember 2019 (abgetretene Fondsausschüttungen über bestehende Ausgleichsansprüche der **IBG**) beglichen werden können.

360

seniorenfreundliche Wohnungen

stellt die berlinovo in Berlin bereit



B_Geschäftsverlauf

Durch die erstmalige Einbeziehung der Fondsgesellschaften in den Konzernabschluss haben sich die Konzernbilanzsumme sowie Erträge und Aufwendungen vervielfacht.

Der **berlinovo-Konzern** umfasst nun neben den fünf bisherigen noch drei weitere Tochtergesellschaften, 16 Fondsgesellschaften und 30 zugehörige Objektgesellschaften.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des **berlinovo-Konzerns** liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt, wobei durch die ergänzenden Segmente Spezial, Büro und Handel eine Diversifizierung besteht.

Die **berlinovo GmbH** verfolgt weiterhin die Strategie, das Immobilienengagement in Zukunft verstärkt auf Berlin und Cashflow-starke Gewerbeobjekte außerhalb Berlins auszurichten. Unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten erfolgen daher sukzessiv Verkäufe ausgewählter Immobilien.

B.1 Vermietung

Im Gewerbebestand konnten bei kontinuierlich kleiner werdendem Portfolio und trotz der Corona-bedingten negativen Einflüsse immerhin 179 Verträge über rund 99 Tm² Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 9,27 Mio. € geschlossen werden, wobei hiervon rund 90 % auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 550 m² zu einer Miete von 7,80 €/m² vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr standen vermehrt kleinere Flächen zur Vermietung an.

Die Vermietungsstände liegen bundesweit sowie in den einzelnen Segmenten und Objekttypen nunmehr seit vielen Jahren konstant auf einem sehr hohen Niveau. Der Berliner Gewerbebestand weist – bis auf einige im Vermietungsprozess befindliche Einheiten in der Brunnenstraße, schwer vermietbare Flächen in einzelnen Wohngebietslagen sowie Flächen im Friedrichsfelder Viertel, bei denen vor Vermietungsstart zunächst notwendige investive Maßnahmen erforderlich waren – nahezu Vollvermietung auf.

In Fortführung der erfolgreichen Vermietungsstrategie standen in 2020 – neben der Bindung zuverlässiger Bestandsmieter – erneut der Abbau von Leerstand sowie die Gewinnung von Neukunden im Vordergrund. Einen breiten Raum im Vermietungsprozess nahmen 2020 und nehmen auch 2021 zudem die Anfragen von Mietern zu Stundungen und Reduzierungen von Mieten im Zuge der Corona-Pandemie ein. Der Fokus lag hier auf zinsfreien Stundungen und Rückführungen der Mieten über langfristig angelegte Ratenzahlungsvereinbarungen. Zur Vermeidung von Schließungen oder gar Insolvenzen wurden im Gegenzug für befristete Mietabsenkungen möglichst mittel- bis langfristige Vertragsverlängerungen vereinbart. Den Mietern wurde und wird folglich bei deren kurzfristigem Liquiditätsbedarf entgegengekommen, um im Gegenzug die langfristige Wertstabilität der Immobilien abzusichern.

Im Segment Wohnen, welches neben klassischen Mietwohnanlagen auch im Bundesgebiet liegende Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsmietenquote 2020 bei 2,3 % und somit trotz der durch die Corona-Pandemie wesentlich aufwendigeren Vermietungsaktivitäten fast unverändert auf dem Stand des Vorjahres. Der ausgewiesene Leerstand bewegt sich damit weiterhin stabil auf dem Niveau einer marktüblichen Fluktuationsreserve.



In den Berliner Wohnimmobilien liegt die Leerstandsquote per 31. Dezember 2020 mit 1,0% niedriger als im Vorjahr und damit weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Dies spiegelt die angespannte Situation am Berliner Wohnungsmarkt wider. Bei der Vermarktung der Wohnungen wurden im Jahr 2020 insgesamt 56.773 elektronische Anfragen von Mietinteressenten aufgenommen und von den Mitarbeitern in den Vermietungsbüros bearbeitet. Aus den Mietanfragen konnten rund 820 Mietverträge abgeschlossen werden.

Im Apartmentsegment verzeichnet die Leerstandsquote aufgrund anhaltender Sanierungsmaßnahmen sowie der Corona-bedingt erschwerten Einreise-/Reisebedingungen internationaler und nationaler Interessenten aus dem Bereich der Fach- und Führungskräfte sowie Studenten einen leichten Anstieg. Im Jahr 2020 wurden für das Apartmentsegment neben den persönlichen Kontakten 17.576 elektronische Anfragen von Mietinteressenten durch die Mitarbeiter des Vermietungsbüros bearbeitet. Insgesamt wurden rund 1.900 Mietverträge abgeschlossen. Mit den Landesunternehmen Vivantes und Charité fanden vertiefende Gespräche bezüglich weiterer Kontingentvereinbarungen zum Thema Mitarbeiter-Wohnen statt.

Ebenso wie im Gewerbebestand wurden im Wohnsegment (Mietwohnungen und Apartments) Stundungsanfragen von Mietern bearbeitet, die ihre Miete aufgrund von pandemiebedingten Notlagen wie Kurzarbeit etc. nicht leisten konnten. So wurden zinsfreie Ratenzahlungsvereinbarungen mit den Mietern abgeschlossen, um Hilfestellung in der aktuellen finanziellen Situation der Mieter zu geben. Größere Mietausfälle sind hier nicht zu erwarten. Für den Wohnungs- und Apartmentmietbestand lag der Fokus auf der Umsetzung des Anfang 2020 beschlossenen Gesetzes zur Neuordnung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG). Neben den gesetzlich vorgegebenen Mietanpassungen für Neu- und Bestandsmieter lag ein Schwerpunkt auch in der systemischen Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen.

Zu den größten Investitionsmaßnahmen im Jahr 2020 zählten Mietflächenausbauten und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten.

B.2 Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm des **berlinovo-Konzerns** zielte auch 2020 auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Zu den größten Investitionsmaßnahmen zählten Mietflächenausbauten und Strangsanierungen in den Apartmentobjekten. Die Gesamtaufwendungen für das Investitions- und Instandhaltungsprogramm der 20 Fonds lagen im Jahr 2020 bei 22,85 €/m² (2019: 27,50 €/m²).

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2020 zahlreiche Projekte umgesetzt und eingeleitet. Zu den zentralen Projekten gehörte die turnusmäßige Ausschreibung des portfolioübergreifenden Gasbedarfes der **berlinovo**. Im Zuge einer bundesweiten Ausschreibung konnte sich der Anbieter mit einem maßgeschneiderten und nachhaltigen Lieferkonzept durchsetzen. Neben der bereits CO₂-neutralen Grünstrombelieferung für das Stromportfolio durch die GASAG AG sieht der abgeschlossene Gasrahmenvertrag eine vollständige CO₂-Kompensation durch Förderung eines regenerativen CO₂-Projektes zur Löschung des verursachten „CO₂-Fußabdruckes“ vor.

Im weiteren Fokus standen der Ausbau von Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsprojekten sowie turnusmäßig durchgeführte Ausschreibungen. Hierunter fielen u. a. der Abschluss eines Entsorgungsrahmenvertrages für Altpapier- und Glasentsorgung, die kurz vor Abschluss stehende digitale Erfassung aller Bewirtschaftungsflächen im Großraum Berlin/Brandenburg, die Einleitung eines gemeinsamen Projektes zur Digitalisierung der Heizstationen zur optimierten Betriebsführung, die bedarfsorientierte Prüfung der Gasanschlüsse, eine eingeleitete Portfolioüberprüfung zum weiteren Ausbau von Photovoltaikanlagen, ein Projekt zum Ausbau der digitalen Vernetzung im FM-Leistungsbereich und die strategische Neuausrichtung im Zuge der novellierten Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union (EED).



B.3 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Der von der **berlinovo GmbH** im Konzern gehaltene Immobilienbestand besteht aus dem Fonds-Immobilienportfolio sowie dem Portfolio der Tochtergesellschaft **BGG**.

Am 31. Dezember 2020 umfasst das Fonds-Immobilienportfolio 166 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,2 Mio. m² und einer Sollmiete von 233 Mio. € pro Jahr. Das Portfolio teilt sich in rund 15.200 Wohn- und rund 1.600 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 6.500 möblierte Apartments in Berlin auf. Rund 74% des Immobilienportfoliowertes entfallen auf die 103 Berliner und Brandenburger Objekte mit einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert in Höhe von 2.318 Mio. €. Der Anteil der nicht in Berlin und Brandenburg stehenden Immobilien, die größtenteils den Segmenten Handel und Spezial zuzuordnen sind, beträgt 825 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wert des Fonds-Immobilienportfolios damit flächenbereinigt um 7,9% auf insgesamt 3.144 Mio. € erhöht. Innerhalb des **berlinovo-Konzerns** profitierten vor allem die Wohnimmobilien von der anhaltend positiven Einschätzung der Entwicklungsperspektiven dieses Segmentes, während die Wertentwicklung im Handelsportfolio nicht zuletzt aufgrund der lebenszyklusbedingt steigenden Investitionen leicht rückläufig war.

Das Portfolio der Tochtergesellschaft **BGG** umfasst am 31. Dezember 2020 Wohnheime für Studierende oder Geflüchtete mit einem gutachterlich ermittelten Verkehrswert von 121 Mio. €.

2,2
Mio. m²

Am 31. Dezember 2020 umfasst das Fonds-Immobilienportfolio 166 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,2 Mio. m² und einer Sollmiete von 233 Mio. € pro Jahr.

B.4 Veräußerungen von Objekten, Ankauf und Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 34 veräußerte Bestandsobjekte an die neuen Eigentümer übergeben. Für diese Verkäufe wurden Verkaufspreise in Höhe von insgesamt 124,7 Mio. € realisiert. Für vier dieser Bestandsobjekte erfolgten sowohl Beurkundung als auch Nutzen-Lasten-Wechsel in 2020.

Darüber hinaus wurden acht Objekte bis Ende 2020 mit Verkaufspreisen von insgesamt 20,4 Mio. € beurkundet. Die Nutzen-Lasten-Wechsel für diese Objekte sind jedoch nicht mehr bis zum 31. Dezember 2020 eingetreten.

Seit Oktober 2020 werden in der Von-der-Gablentz-Str. in Berlin-Tegel insgesamt 420 Wohnheimplätze für Studierende durch die **Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH (BvdG)** bereitgestellt. Hierzu hat die **BGG** die Anteile an der **BvdG** erworben, die das Studentenwohnheim als Neubau errichtet hat. Durch die Realisierung weiterer Projektankäufe wird sich die Zahl der Wohnplätze für Studierende in den nächsten Jahren deutlich erhöhen.

Die Fertigstellung des Bauprojektes an der Wuhlheide durch die **BGG**, wodurch rund 137 Plätze für Geflüchtete geschaffen werden, ist weiterhin für 2021 geplant. Auch der Umbau der in der Schlieperstr. liegenden Immobilie zu Wohnungen für Studierende soll bis Anfang 2022 abgeschlossen werden.



C_Wirtschaftsbericht

C.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aufgrund der Corona-Pandemie ist die deutsche Wirtschaft 2020 nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Der erste Lockdown des Jahres sorgte für den stärksten Rückgang (–9,8%) des BIP seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland ab dem Jahr 1970. Auf das Gesamtjahr 2020 betrachtet war das BIP gegenüber dem Vorjahr nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nur um 5,0% niedriger.¹

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex wider. Nachdem auch hier im April der historisch niedrigste Wert von 74,3 Punkten erzielt worden ist², hat sich die Stimmung der deutschen Manager zum Ende des Jahres verbessert – auf 92,1 Punkte.³

Hauptursächlich für die Erholung der Wirtschaft war ein von der Bundesregierung beschlossenes Konjunktur- und Zukunftspaket in Höhe von 130 Mrd. €. Das Maßnahmenpaket umfasste u. a. die Absenkung der Mehrwertsteuer im zweiten Halbjahr 2020 von 19% auf 16%.⁴ Die Senkung der Mehrwertsteuer hatte wiederum zur Folge, dass die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – zum Ende des Jahres 2020 bei –0,3% lag. Das ist die niedrigste Inflationsrate seit dem Janu-

ar 2015.⁵ Die Entwicklung der Nettokaltmieten verlief mit einem Plus von 0,7% auf dem allgemeinen Inflationsniveau. Die Baupreise stiegen dagegen weiter deutlich: Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich im Schnitt um 3,1%.⁶

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie spiegeln sich auch in der Zahl der Erwerbstätigen wider. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Zahl der Erwerbstätigen deutlich um 1,5% ab auf rund 44,8 Mio. Personen. Die Erwerbslosenquote lag im November 2020 bei 4,4% und war somit um 1,3% höher als noch zum Ende des Jahres 2019.⁷ Nachdem die Zahl der Kurzarbeiter pandemiebedingt im April mit knapp 6 Mio. Beschäftigten am höchsten war, sank die Zahl der Kurzarbeiter bis Oktober auf knapp unter 2 Mio., wobei seither die Anzahl der Anträge auf Kurzarbeit im Zusammenhang mit dem zweiten Lockdown deutlich gestiegen ist.⁸

C.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Trotz diverser Herausforderungen infolge der Corona-Pandemie erwies sich der Immobilienmarkt in Deutschland insgesamt als sehr robust. Während der Wohnungsmarkt weiterhin stabile Kaufpreise, Kreditvertragsvolumina und Vermietungen aufwies, die Logistikbranche infolge des drastisch gestiegenen Online-Handels eher von der Pandemie profitiert und auch im Büroimmobilienmarkt kaum Auswirkungen auf Spitzenmieten und Leerstandsquoten zu verzeichnen

¹Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html, Stand 15.01.2021

²Vgl. ifo Institut, <https://www.ifo.de/node/60733>, Stand 07.01.2021

³Vgl. ifo Institut, <https://www.ifo.de/node/54705>, Stand 07.01.2021

⁴Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/coronavirus/konjunkturpaket-1757482>, Stand 07.01.2021

⁵Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/12/PD20_496_611.html, Stand 07.01.2021

⁶Vgl. <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-11.pdf>

⁷Vgl. Destatis, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_003_132.html, Stand 07.01.2021

⁸Vgl. Bundesagentur für Arbeit, <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2021-01-der-arbeitsmarkt-im-dezember-2020>, https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202011/arbeitsmarktberichte/am-kompakt-corona/am-kompakt-corona-d-0-202011-pdf.pdf?__blob=publicationFile&v=1, Stand 15.01.2021



waren, stellt sich die Situation im übrigen Gewerbeimmobilienmarkt differenzierter dar. Die ohnehin schon schwierige Lage des stationären innerstädtischen Einzelhandels, des Gastgewerbes, der Freizeiteinrichtungen und der Hotellerie hat sich durch die beiden Lockdowns massiv verschärft.⁹

Dennoch gelten deutsche Immobilien weiterhin als „sicherer Anlagehafen“. Zwar konnte das Transaktionsvolumen des Gesamtjahres in Höhe von rund 81,6 Mrd. € nicht mit dem Rekordergebnis des Vorjahres mithalten, doch übertraf die anhaltend starke Nachfrage der Investoren alle Erwartungen. Insgesamt sank das Transaktionsvolumen um 11%. Der Anteil ausländischer Kapitalquellen belief sich auf rund 38%.¹⁰

Deutschlandweit lag der Fokus der Investoren im Jahr 2020 deutlich auf der Assetklasse Living. Diese verzeichnete mit rund 31% der Investments den höchsten Anteil am Gesamttransaktionsvolumen, knapp 30% entfielen auf das Bürosegment. Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien am Transaktionsvolumen blieb mit 13% stabil, der Anteil der Logistikimmobilien stieg auf 11%.¹¹

Im Städtevergleich innerhalb der Big-7¹² konnte Berlin wie im vergangenen Jahr das höchste Transaktionsvolumen verzeichnen und unterstrich damit seine anhaltende Attraktivität für Investoren. Trotz eines Rückganges von rund 19% wurden in der Bundeshauptstadt Transaktionen im Wert von ca. 12,8 Mrd. € getätigt.

C.2.1 WOHNIMMOBILIEN

Die Nachfrage auf dem Wohnimmobilien-Investmentmarkt ist trotz Corona-Pandemie stabil geblieben. Die Anlageklasse mit ihrem defensiven Risikoprofil und den Eigenschaften des Konsumgutes „Wohnen“, das als Grundbedürfnis dem staatlichen Schutz unter-

liegt, konnte trotz aller Verunsicherung der Marktteilnehmer die in einer kritischen Marktlage psychologisch so wichtige Zuversicht vermitteln.¹³ Wohnimmobilien haben durch die Pandemie und die damit einhergehende Zunahme des Arbeitens von zu Hause sogar eine Aufwertung erfahren.¹⁴

Im Jahr 2020 wechselten 150.600 Wohnungen für insgesamt 19,7 Mrd. € den Besitzer. Dies entspricht einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 12%, was das zweithöchste Transaktionsvolumen aller Zeiten bedeutet. Das Transaktionsvolumen bei Mikro- und Studentenwohnanlagen ist im Gegensatz zur klassischen Wohnimmobilie im letzten Jahr um etwa die Hälfte gesunken und lag bei etwa 563 Mio. €. ¹⁵

Die Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien stiegen, wenn auch verlangsamt, landesweit weiter an, auch in den Top-Standorten, in denen die Kaufpreise und Mieten bereits ein hohes Niveau erreicht haben. Ursächlich hierfür ist der weiterhin hohe Bedarf für Wohnraum bei gleichzeitig knappem Wohnungsangebot.¹⁶ Im Vergleich ist der Zuwachs bei den Kaufpreisen jedoch auf einem höheren Niveau, womit Miet- und Kaufpreise weiter auseinanderdriften. Zudem ist erkennbar, dass sich durch die vermehrte Inanspruchnahme von Homeoffice und die damit verbundene Verringerung der Pendelkosten das Einzugsgebiet der regionalen Arbeits- und Wohnungsmärkte in die Fläche ausweitet. Hiervon profitierte insbesondere das Umland der Großstädte, bei denen ein um fast 50% höherer Kaufpreisanstieg als in den Kernstädten zu verzeichnen war.¹⁷

Mit Blick auf Berlin wurde am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen (MietenWoG Bln bzw. „Berliner Mietendeckel“) beschlossen und trat am 23. Februar 2020 mit Rückwirkung zum 18. Juni 2019 in Kraft. Der Mietendeckel sieht beispielsweise die Einführung von Mietobergrenzen, das Aussetzen von Mieterhöhungen nach §558 BGB für einen befristeten Zeitraum, die

Möglichkeit der Mietkappung sowie eine deutliche Begrenzung der Modernisierungumlage vor. Gültig ist der Mietendeckel für bis zu rund 1,5 Mio. Wohnungen, ausgenommen sind vor allem Neubauten (bezugsfertig ab 2014) und Sozialwohnungen. Die Einführung des Mietendeckels hat somit insbesondere das Angebot für Bestandswohnungen beeinflusst. So wurden u. a. bis zu 70% weniger Angebote für Bestandsmietwohnungen im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet. Nichtsdestotrotz sind die Angebotsmietpreise in Berlin um insgesamt 6,0% gegenüber dem Vorjahreswert auf ein Niveau von 13,30 €/m²/Monat gestiegen. Wesentliche Treiber hierbei waren die Angebotspreise im Spitzensegment (22,30 €/m²/Monat; +11,5%) und bei Neubauten (17,65 €/m²/Monat; +10,7%). Die Mieten im unteren Preissegment gingen hingegen um 4,2% auf 8,00 €/m²/Monat zurück.¹⁸

C.2.2 APARTMENTS

Aktuell gibt es mehr als 14.000 Apartments in Berlin, vorzugsweise in zentrumsnahen Innenstadtlagen, wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain-Kreuzberg, die vorwiegend von gewerblichen Anbietern vermietet werden.¹⁹

Nachdem es in den letzten Jahren für die Assetklasse Apartment stetig bergauf ging, sorgte die Corona-Pandemie im Jahr 2020 für einen ersten Rückgang in der Nachfrage nach Apartments. Besonders für Studentenwohnanlagen, deren Anzahl sich in den vergangenen zehn Jahren vervierfacht hat, stellte sich die Pandemie als ein Stolperstein dar. Das lag vor allem an ausländischen Studenten, die bis auf weiteres in ihren Heimatländern geblieben sind. Auch viele Projektmitarbeiter, die sonst eine große Nachfragegruppe darstellen, arbeiteten vorerst aus dem Homeoffice und benötigten daher keine temporäre Unterkunft.²⁰

⁹ Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 2ff.

¹⁰ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, Stand 31.12.2020

¹¹ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>, Stand 31.12.2020

¹² Bei den Big-7 handelt es sich um die Großstädte: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

¹³ JLL, Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 24

¹⁴ Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 47

¹⁵ Vgl. Savills, <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohninvestmentmarkt-deutschland-2020>, Stand 07.01.2021

¹⁶ Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 47–48

¹⁷ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>, Stand März 2021

¹⁸ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>, Stand März 2021

¹⁹ Vgl. Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 24

²⁰ Vgl. Savills, <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2020/investmentmarkt-temporaeres-wohnen-november2020.pdf>, Stand 11.01.2021

Dies sorgte auch dafür, dass das Interesse am Investmentmarkt für Immobilien des temporären Wohnens geringer geworden ist. Verstärkt wird die sinkende Nachfrage durch den Berliner Mietendeckel. Die Mieten für möblierte Wohnungen werden damit ebenso begrenzt wie die Mieten unmöblierter Wohnungen.²¹

C.2.3 BÜROIMMOBILIEN

Nicht zuletzt aufgrund der mit der Corona-Pandemie verbundenen Unsicherheiten sank der Büroflächenumsatz in den Big-7-Städten auf rund 2,67 Mio. m² (-33%). Dabei konnte vor allem das Ausbleiben von Großanmietungen beobachtet werden, während Vermietungen im Klein- und Mittelflächensegment konstant fortgeführt wurden. Das Angebot an kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen hat sich zwar gegenüber dem Vorjahr auf etwa 3,5 Mio. m² erhöht, doch signalisierte die Leerstandsquote von 3,7% eine weiterhin angespannte Situation auf dem Büroflächenmarkt. Zudem wurden infolge der Krise in den Big-7 etwa 420.000 m² (12%) des gesamten Leerstandes als Untermietflächen angeboten.

Der Berliner Büroflächenmarkt konnte 2020 einen Flächenumsatz von rund 745.000 m² generieren, welches jedoch einem Rückgang von etwa 25% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Darüber hinaus konnten etwa 490.000 m² Bürofläche fertiggestellt werden. Weiterhin stieg die Leerstandsquote im Vergleich zum vergangenen Jahr 2019 auf rund 2,8%. Trotz des steigenden Leerstandes ist der Aufwärtstrend der Mieten in der Hauptstadt nicht gestoppt. Nicht nur die Berliner Durchschnittsmieten sind im Vergleich zum Vorjahreswert mit 27,36 €/m² gestiegen, sondern auch die Spitzenmieten stiegen innerhalb des Jahres um einen Euro auf 38,00 €/m² an.²²

C.2.4 HANDELSIMMOBILIEN

Der Markt der Einzelhandelsimmobilien hat während der Corona-Pandemie teilweise stark gelitten. So haben die Auswirkungen der Krise auch das Neuvermietungsvolumen im Non-Food-Bereich stark limitiert. Insgesamt konnte im Jahr 2020 deutschlandweit ein Einzelhandelsvermietungsvolumen von etwa 384.800 m² erzielt werden. Verglichen mit dem Vorjahreswert stellt dies einen Rückgang von rund 25% dar. Darüber zeigten die Größenordnungen der verfügbaren Flächen deutlich, dass der Trend zu kleineren Flächen weiter anhält und für Großflächen nur wenig Nachfrage besteht. Im Gegensatz zum vergangenen Jahr entfiel mit 30% (115.200 m²) der größte Anteil am Flächenumsatz auf die Gastronomie-/Foodbranche, während die Textilbranche mit einem Flächenumsatz von 96.000 m² nur noch den zweiten Rang belegen konnte. Ebenso wie im Vorjahr stammten fast 70% des Vermietungsvolumens aus kleineren und mittelgroßen Städten. Trotzdem betrachteten internationale Investoren die deutschen Einkaufsmetropolen weiterhin als attraktive Expansionsziele, so dass die Städte Düsseldorf, Hamburg, Stuttgart und Nürnberg ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr trotz der Corona-Pandemie verbessern konnten. Die Metropole Berlin litt unter einer rückläufigen Flächennachfrage und verzeichnete einen Rückgang des Umsatzvolumens von rund 24%.²³

Das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten hin zum Onlinehandel wirkte sich bereits in den vergangenen Jahren auf die Umsatzentwicklung des stationären Einzelhandels aus. Dieser Strukturwandel wurde durch die Corona-Pandemie nochmals erheblich beschleunigt.²⁴

Während der Markt für Shopping-Center im Jahr 2020 stark an Dynamik verlor, wiesen Lebensmittel- und Baumärkte weiterhin eine starke Nachfrage auf.²⁵ So erzielten Fachmärkte und Fachmarktzentren einen Anstieg ihres Anteils am gesamten Retail-Transaktionsvolumen auf

ca. 57% und standen somit wiederholt im Fokus der Investoren. Shopping-Center mussten wiederum einen Rückgang auf etwa 10,6% verzeichnen und trugen somit den geringsten Anteil am Retail-Transaktionsvolumen.²⁶

C.2.5 SPEZIALIMMOBILIEN

Aufgrund des drastischen Einbruchs des globalen Reiseverkehrs bekam die Assetklasse Hotel die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit am stärksten zu spüren. Folgen der Reisebeschränkungen spiegelten sich deutschlandweit im ersten Dreivierteljahr in sinkenden Übernachtungszahlen (-35%) und einer um die Hälfte verringerten Hotelauslastung wider.²⁷ Insbesondere der zweite seit November bestehende Lockdown dürfte für zahlreiche Hotelbetreiber eine außerordentliche Herausforderung darstellen.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,2 Mrd. € musste die Branche einen Rückgang ihres Ergebnisses in Höhe von 57% im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen. Davon entfielen bereits 1,3 Mrd. € des Transaktionsvolumens (59%) auf die Big-7-Standorte, welches jedoch im Vergleich zu den Vorjahreswerten ebenfalls einem Verlust von fast 60% entspricht. Lediglich Hamburg konnte mit 218 Mio. € im Jahr 2020 sein Vorjahresergebnis übertreffen. Entgegen dem vergangenen Jahr, in dem ausländische Investoren den Hotel-Investmentmarkt deutlich dominierten, sank der Anteil ausländischer Anleger mit einem Wert von 44% auf den geringsten Anteil seit 2009.²⁸

Der deutsche Logistikmarkt zeigt sich als äußerst krisenresistent und gilt als Gewinner der Corona-Pandemie. Faktoren für dieses positive Ergebnis sind zum einen der durch die Pandemie rasant ansteigende Online-Handel und die damit verbundene Nachfrage nach Logistikflächen. Zum anderen sorgt die immer enger werdende Verflechtung zwischen dem Einzelhandel und Logistik für einen erhöhten Bedarf an Logistikflächen. Zudem spielt es eine immer wichtigere Rolle, dass

²¹ Vgl. Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 29

²² Vgl. JLL, <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/bueromarktueberblick>, Stand 31.12.2020

²³ Vgl. JLL, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2020, S. 2 ff.

²⁴ Vgl. DZ HYP, https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Corona-Marktbericht_2020_final.pdf, Stand September 2020

²⁵ Vgl. HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, https://www.hahnag.de/index.php?elD=tx_nawsecured1&u=0&q=0&t=1629102072&hash=294f783ff8898dd36ee7583517d4cad2e7ac74d50&file=media/hahn/Downloads_PDF/Publikationen/Research/Hahn_Retail_Real_Estate_Report_2020.pdf

²⁶ Vgl. BNP Paribas, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/retail-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>, Stand 31.12.2020

²⁷ Vgl. DekaBank, https://www.deka.de/site/dekade_deka-gruppe_site/get/documents/dekade/Publikationen/2020/Immobilien/Research%20Spezial/20201201_IRS_Hotelmarkt_Deutschland.pdf, Stand 01.12.2020

²⁸ Vgl. BNP Paribas, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/hotel-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>, Stand 31.12.2020

die Logistikimmobilien näher an die Städte heranrücken, was zusätzlich für den Nachfrageanstieg sorgte. Regional betrachtet hat besonders Berlin mit einem Rekordtransaktionsvolumen von rund einer Mrd. € zu dem hohen Ergebnis beigetragen.²⁹ Die Spitzenmieten der Big-5-Ballungsräume (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zeigten sich im Jahr 2020 allerdings weiterhin unverändert stabil.³⁰

Im Segment der Gesundheits- und Seniorenimmobilien verpflichtet die demografische Entwicklung in Deutschland, weiter Lösungen und Konzepte für das Leben und Wohnen im Alter zu finden. Durch die anhaltende Alterung der Gesellschaft wird es ungeachtet gegenwärtiger wirtschaftlicher Entwicklungen einen weiter steigenden Bedarf an Einrichtungen für Pflege und betreutes Wohnen geben, sowohl bei Neubauten als auch bei Sanierungen im Bestand. Die Corona-Pandemie sorgte darüber hinaus verstärkt für eine steigende Nachfrage nach defensiven und konjunkturunabhängigen Immobilienanlagen, insbesondere nach Gesundheits- und Sozialimmobilien, die durch ihren nachhaltigen Cashflow überzeugen können. So wurden mit Gesundheitsimmobilien im Jahr 2020 3,38 Mrd. € umgesetzt, was ein Plus von 61% gegenüber dem Ergebnis des Jahres 2019 bedeutet und das höchste jemals registrierte Transaktionsvolumen. Mit einem Anteil von 72% stellten Pflegeheime mit Abstand die wichtigste Nutzungsart dar. Obwohl der Anteil von Projektentwicklungen am gesamten Transaktionsvolumen von 15% in 2019 auf 20% in 2020 gestiegen ist, reicht das Neubauniveau aktuell noch nicht aus, die bestehende Lücke zwischen Angebot und Nachfrage zu verkleinern. Es ist daher auch weiterhin mit einem hohen Nachfrageüberhang zu rechnen.³¹

C.3 Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Qualität und der Erfolg der von der **berlinovo GmbH** erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst im Wesentlichen unmittelbar in den Ergebnissen der verwalteten Fonds- und Objektgesellschaften nieder. Deren Ergebnisse, sowie die der weiteren Tochtergesellschaften, beeinflussen maßgeblich die finanzielle Ausstattung des **berlinovo-Konzerns**. Diese stellen somit eine wesentliche Finanzierungsquelle für den **berlinovo-Konzern** dar.

Nach Beendigung der Neuordnungsvereinbarung und Einbringung der Fondsanteile in den **berlinovo-Konzern** zum 1. Januar 2020 wirken sich die Ergebnisse der konsolidierten Fonds- und Objektgesellschaften unmittelbar auf das Jahresergebnis des Konzerns aus. Vor allem die **berlinovo GmbH** und die Tochtergesellschaft **IBV** halten Anteile an den Fondsgesellschaften.

Zur nachhaltigen Steuerung ist eine Ausrichtung an auch für perspektivische Finanzierungen relevanten Finanzkennzahlen sinnvoll. Vor dem Hintergrund von Bonitätseinstufungen durch Kreditinstitute sind insbesondere Kennzahlen zur Eigenkapitalausstattung und operativen Leistungsfähigkeit von Bedeutung. EBIT (Earnings before Interest and Taxes) und die Eigenkapitalquote stellen sich wie folgt dar.

Kennzahl	berlinovo-Konzern	berlinovo GmbH
EBIT	68,3 Mio. € (Vj. 15,4 Mio. €)	45,1 Mio. € (Vj. 107,2 Mio. €)
EK-Quote	52% (Vj. 55%)	95% (Vj. 93%)

C.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

C.4.1 VERPFLICHTUNGEN GEGENÜBER DEM LAND BERLIN

In dem Geschäftsjahr 2020 sind die Generalmiet-/Mietgarantieverträge der Fonds LBB 3, LBB 4 und LBB 5 regulär beendet worden, so dass zum Geschäftsjahresende noch Garantieverpflichtungen aus Generalmiete bzw. Mietgarantie gegenüber zehn Fonds bestanden. Darüber hinaus wurden mit Stichtag 1. Januar 2021 nahezu sämtliche Generalmietverhältnisse der **IBG** beendet und in die Mietgarantie überführt. Durch die erfolgreiche Veräußerung garantiebehafteter Immobilien konnten im Geschäftsjahr weitere Garantieverträge durch den Abschluss von Aufhebungsvereinbarungen zwischen der **IBG** und den Fonds beendet werden.

Die **berlinovo GmbH**, die **IBG** und die **IBV** haben unter dem 17. Dezember 2019 mit dem Land Berlin einen „Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der **berlinovo-Gruppe** und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den **berlinovo-Konzern**“ abgeschlossen. Hierdurch werden zum Stichtag 1. Januar 2020 die Garantieverpflichtungen des Landes Berlin gegenüber dem **berlinovo-Konzern** endgültig beendet, im Gegenzug legte das Land Berlin die bisher von ihm gehaltenen Treuhänderanteile in den **berlinovo-Konzern** ein.

Gemäß dem vorgenannten Vertrag strebt die **berlinovo GmbH** den Erwerb der restlichen Anteile an den verbliebenen 20 Rückkauffonds nunmehr auf eigene Rechnung an. Im Jahr 2020 verfügt der **berlinovo-Konzern** über durchschnittlich 99,6% der Fondsanteile.

²⁹ Vgl. BNP Paribas, <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/logistik-investmentmarkt/deutschland-at-a-glance>, Stand 11.01.2021

³⁰ Vgl. JLL, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Logistik-und-Industriemarktueberblick-JLL-Deutschland.pdf>, Stand 11.01.2021

³¹ Vgl. <https://news.cbre.de/neues-rekordergebnis-am-gesundheitsimmobilieninvestmentmarkt/>, Stand 31.03.2021

C.4.2 UNSERE MITARBEITER

Zum 31. Dezember 2020 beschäftigt der **berlinovo-Konzern** 375 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit ihrem Bestehen strebt die **berlinovo GmbH** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Dieses Ziel ist bereits weitgehend realisiert. Die Geschäftsführung wird sowohl bei der **berlinovo GmbH** wie auch bei der **BGG** paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Die Geschäftsführung der **BAP** wird von der Geschäftsführerin der **berlinovo GmbH** ausgeübt. Zwei weibliche und drei männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene, die Bereichsleitung, was einer Frauenquote von 40% entspricht. Auf der Ebene der Stabsstellenleitung sind drei weibliche und zwei männliche Führungskräfte vertreten, was einer Frauenquote von 60% entspricht. Die Abteilungsleitung (einschließlich des Assetmanagements) wird von zwei Frauen und acht Männern verantwortet, was einer Frauenquote von 20% entspricht. Die Ebene der Teamleitung ist mit 16 Frauen und 17 Männern besetzt. Dies entspricht einer Frauenquote von 48%. Der Frauenanteil beträgt somit bei den Führungskräften 44% (bezogen auf die Ebenen Geschäftsführung, Bereichs-, Stabsstellen-, Abteilungs- und Teamleitung). Insgesamt beschäftigt der **berlinovo-Konzern** am Jahresende 230 Frauen, was einer Frauenquote von 61% entspricht.

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 2020 stellt sie zwölf Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Eine der wichtigsten Voraussetzungen für kompetente, gut ausgebildete und sich weiterentwickelnde Mitarbeiter sind Entwicklungs- und Förderprogramme. Zur Verbesserung der in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich etablierten Entwicklungs- und Förderprogramme verfügt **berlinovo GmbH** über einen Bildungskatalog, der regelmäßig und wiederkehrend entsprechend den Bedürfnissen der Mitarbeiter angepasst wird.

Darüber hinaus fördert die **berlinovo GmbH** das unternehmenseigene Gesundheitsprogramm „aktinovo“. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden vielfältige Maßnahmen angeboten, um ihre Gesundheit, Leistungsfähigkeit sowie ihre Arbeitszufriedenheit nachhaltig zu fördern. aktinovo bietet dabei allen Mitarbeitern die Möglichkeit, sich

156

T€

für betriebliche Weiterbildung in 2020

mit den Themen Gesundheitsförderung, Work-Life-Balance und Arbeitsplatzgestaltung auseinanderzusetzen.

Die Entwicklung des Unternehmens hin zu einem Bestandhalter, die mit weiteren Immobilienverkäufen verbunden ist, hatte in 2020 eine Umstrukturierung und Neuausrichtung zur Konsequenz. Diese wurde zum 1. Mai 2020 umgesetzt. Bereits in 2018 wurde ein Altersteilzeit-Programm aufgelegt, um für Mitarbeiter mit langjähriger Unternehmenszugehörigkeit einen sozialverträglichen und respektvollen Übergang in den Ruhestand zu gestalten.

Ein Interessensausgleich, in dem die Änderungen der Organisationsstruktur sowie damit verbundene personelle Maßnahmen geregelt sind, wurde am 12. Dezember 2019 zwischen den Betriebsparteien abgeschlossen. Gleichzeitig wurden Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme verstärkt, um im Rahmen der Veränderung von Funktionen die Mitarbeiter auf neue Aufgaben vorzubereiten. Im Jahr 2020 haben im **berlinovo-Konzern** rund 165 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 110 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt wurden T€ 156 in die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert.

375

Mitarbeiter

zum 31.12.2020



C.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

C.5.1 ERTRAGSLAGE

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

berlinovo GmbH	2020	2019	Veränderung	
			absolut	relativ
in T€				
Umsatzerlöse	25.693	32.339	-6.646	-21 %
Bestandsveränderungen	468	-459	927	n. a.
Bezogene Leistungen	-2.228	-3.266	1.038	-32 %
Sonstige betriebliche Erträge	55.963	108.558	-52.595	-48 %
Rohergebnis	79.896	137.172	-57.276	-42 %
Personalaufwand	-20.901	-22.807	1.906	-8 %
Abschreibungen	-210	-287	77	-27 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.344	-18.009	665	-4 %
Betriebsergebnis	41.441	96.069	-54.628	-57 %
Ergebnis aus Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-1.417	1.180	-2.597	n. a.
Ergebnis aus Gewinnabführungsverträgen	5.076	9.907	-4.831	-49 %
Zinsergebnis	-2.331	1.781	-4.112	n. a.
Finanzergebnis	1.328	12.868	-11.540	-90 %
Ergebnis vor Steuern	42.769	108.937	-66.168	-61 %
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-716	38	-754	n. a.
Sonstige Steuern	-2	-3	1	-33 %
Jahresergebnis	42.051	108.972	-66.921	-61 %

Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringere Jahresergebnis von 42,1 Mio. € (Vorjahr: 109,0 Mio. €) erklärt sich durch den im Vorjahr außergewöhnlichen betrieblichen Ertrag aus einer Verschmelzung (86,3 Mio. €). Das weiterhin positive Jahresergebnis ist vor allem durch betriebliche Erträge aus Rückstellungsaufösungen (49,9 Mio. €; Vorjahr: 14,9 Mio. €) und Erträgen aus im

Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (2,9 Mio. €; Vorjahr: 2,6 Mio. €) sowie Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften (5,1 Mio. €; Vorjahr: 9,9 Mio. €) geprägt.

Die **Umsatzerlöse** der Muttergesellschaft haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo GmbH	2020	2019	Veränderung	
			absolut	relativ
in T€				
Umsatzerlöse				
aus Betreuungstätigkeit	12.385	14.845	-2.460	-16,6%
aus Geschäftsbesorgung	12.147	13.052	-905	-6,9%
aus anderen Leistungen	1.161	4.442	-3.281	-73,9%
Summe Umsatzerlöse	25.693	32.339	-6.646	-20,6%

Der Rückgang der Umsatzerlöse betrifft im Wesentlichen zum einen mit 2,4 Mio. € die in den anderen Leistungen enthaltenen Erlöse aus Verkaufsprovisionen und zum anderen mit 2,2 Mio. € die in den Betreuungstätigkeiten enthaltenen Erlöse aus Vermietungsleistungen.

Der Rückgang der **sonstigen betrieblichen Erträge** resultiert vor allem aus dem im Vorjahr ausgewiesenen außergewöhnlichen Ertrag aus der Verschmelzung. Gegenläufig und somit ergebniserhöhend haben sich insbesondere höhere Auflösungen von Rückstellungen ausgewirkt.

Der Rückgang des **Beteiligungs- und Finanzergebnisses** ist im Wesentlichen auf höhere Zinsaufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen und geringere **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** zurückzuführen. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen betreffen die **BAP** (2,2 Mio. €; Vorjahr: 0,3 Mio. €), die **IBV** (2,4 Mio. €; Vorjahr: 1,8 Mio. €) und **IBG** (0,5 Mio. €; Vorjahr: 7,8 Mio. €).

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

berlinovo-Konzern	2020		2019		Veränderung	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
in T€						
Ertragslage						
Umsatzerlöse	270.630	99,5%	155.334	97,9%	115.296	74,2%
Bestandsveränderung	146	0,1%	2.930	1,8%	-2.784	-95,0%
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.157	0,4%	458	0,3%	699	n. a.
Gesamtleistung	271.933	100,0%	158.722	100,0%	113.211	71,3%
Aufwendungen für bezogene Leistungen	122.142	44,9%	262.469	165,4%	-140.327	-53,5%
Personalaufwand	25.445	9,4%	26.564	16,7%	-1.119	-4,2%
Abschreibungen	81.222	29,9%	8.792	5,5%	72.430	n. a.
Sonstige betriebliche Aufwendungen	37.796	13,9%	23.147	14,6%	14.649	63,3%
Sonstige betriebliche Erträge	65.001	23,9%	176.583	111,2%	-111.582	-63,2%
Steuern (ohne Ertragsteuern)	27	0,0%	13	0,0%	14	n. a.
Betrieblicher Aufwand	201.631	74,2%	144.402	91,0%	57.228	39,6%
Betriebsergebnis	70.302	25,9%	14.320	9,0%	55.982	n. a.
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-9.964		547		-10.511	n. a.
Ergebnis vor Ertragsteuern	60.338		14.867		45.471	n. a.
Ertragsteuern	-530		-508		-22	-3,6%
Konzernergebnis	59.808		14.359		45.449	n. a.

59,8

Mio. €

**Konzernjahresergebnis
im Jahr 2020**

Das Konzernjahresergebnis hat sich um 45,4 Mio. € auf 59,8 Mio. € erhöht. Diese Veränderung resultiert maßgeblich aus dem veränderten Konsolidierungskreis durch die Einbringung der Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften. Die Gesamtleistung ist dabei um 71,3% gestiegen, wobei der Anstieg des betrieblichen Aufwands um 39,6% im Verhältnis deutlich geringer ausgefallen ist.

Die **Gesamtleistung und die Vermietungsleistung** im Konzern haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2020	2019	Veränderung
in T€			
Umsatzerlöse			
Hausbewirtschaftung (Vermietung)	265.843	128.857	136.986
Betreuungstätigkeit	2.434	10.541	-8.107
Andere Lieferungen und Leistungen	2.273	15.842	-13.569
Übrige	80	94	-14
	270.630	115.334	115.296



Die Gesamtleistung des Konzerns wird mit 99,5% fast ausschließlich von den Umsatzerlösen geprägt. Diese haben sich aufgrund der Neuordnung und Einlegung der Fondsanteile um 74,2% erhöht.

Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus den Mieterlösen, die sich durch die Veränderung des Konsolidierungskreises verdoppelt haben. Die negativen Veränderungen der Betreuungstätigkeiten und anderen Lieferungen und Leistungen haben ebenfalls mit der Veränderung des Konsolidierungskreises zu tun, da diese Leistungen nunmehr konzernintern und nicht mehr für Dritte erbracht werden.

Der **betriebliche Aufwand** hat sich um 57,2 Mio. € auf 201,6 Mio. € erhöht. Wesentlich dafür sind die um 72,5 Mio. € höheren Abschreibungen auf Sachanlagen. Darin enthalten sind 15,7 Mio. € außerplanmäßige Abschreibungen. Die Veränderungen in den Aufwendungen für bezogene Leistungen sind im Wesentlichen auch in der Veränderung des Konsolidierungskreises begründet. Im Vorjahr bestanden die Garantie- und Generalmietverhältnisse mit nicht in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich korrespondierend zu den bezogenen Leistungen hauptsächlich wegen der Veränderung des Konsolidierungskreises um 111,6 Mio. € vermindert. Gegenläufig wirkte aber der Ertrag aus der Auflösung des passiven Unterschiedsbetrages mit 26,8 Mio. €. Mit 17,2 Mio. € entfällt die Auflösung auf den Unterschiedsbetrag aus der Erstkonsolidierung der Fonds zum 1. Januar 2020, welche sich an der Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilien orientiert. Eine Auflösung von 9,6 Mio. € resultiert aus dem Unterschiedsbetrag BAp – Risikoausgleich, da die Risikoabschirmung durch das Land Berlin nicht mehr besteht und Aufwendungen aus dem Apartmentgeschäft in dieser Höhe im Geschäftsjahr 2020 realisiert wurden.

Das Finanz- und Beteiligungsergebnis beträgt –10,0 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) und entfällt mit 7,9 Mio. € auf Zinsaufwendungen und mit 2,1 Mio. € auf Abschreibungen auf Anteile im Umlaufvermögen. Durch die Veränderung des Konsolidierungskreises sind die Kreditverbindlichkeiten aus der Immobilienfinanzierung auf 1.258,9 Mio. € angestiegen, was den Anstieg der Zinsaufwendungen begründet. Die Abschreibungen betreffen zur Veräußerung bestimmte Anteile.

C.5.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

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

berlinovo GmbH	2020	2019	Veränderung	
			absolut	relativ
in T€				
AKTIVA				
Langfristiges Vermögen				
Finanzanlagen	1.409.960	138.623	1.271.337	917%
Übrige Aktiva	332	393	-61	-16%
	1.410.292	139.016	1.271.276	914%
Kurzfristiges Vermögen				
Forderungen an verbundene Unternehmen	71.814	60.360	11.454	19%
Wertpapiere	56.150	0	56.150	100%
Flüssige Mittel	357.968	333.177	24.791	7%
Übrige Aktiva	979	33.749	-32.770	-97%
	486.911	427.286	59.625	14%
	1.897.203	566.302	1.330.901	235%
PASSIVA				
Eigenkapital	1.792.608	528.773	1.263.835	239%
Langfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	76.080	17.422	58.658	337%
Verbindlichkeiten	46	46	0	0%
	76.126	17.468	58.658	336%
Kurzfristiges Fremdkapital				
Rückstellungen	18.673	7.357	11.316	154%
Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling	0	284	-284	-100%
Übrige Passiva	9.796	12.420	-2.624	-21%
	28.469	20.061	8.408	42%
	1.897.203	566.302	1.330.901	235%

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag deutlich um 1.330,9 Mio. € bzw. 235% erhöht. Dies ist vor allem auf die Einlage des Treuhandvermögens, insbesondere der



Anteile an 24 Fondsgesellschaften durch das Land Berlin in die **berlinovo GmbH** zum 1. Januar 2020, zurückzuführen. Dadurch hat sich die Vermögenslage wesentlich verändert und ist nur eingeschränkt zum Vorjahr vergleichbar.

Die Aktivseite ist daher durch die Finanzanlagen im **langfristigen Vermögen** geprägt, deren Anstieg um 1.271 Mio. € sich im Wesentlichen durch die Einlage von Anteilen an Fonds- und Objektgesellschaften (1.218 Mio. €) ergibt.

Im **kurzfristigen Vermögen** werden durch die Einlage von Anteilen an sechs zur Liquidation vorgesehenen Fondsgesellschaften erstmals Wertpapiere ausgewiesen. Durch Umgliederung der zum Vorjahresstichtag noch unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Anteile an Fondsgesellschaften ergibt sich zudem ein Rückgang der übrigen Aktiva.

Der Anstieg des kurzfristigen Vermögens ist durch die flüssigen Mittel in Höhe von 24,8 Mio. €, die Einlage von Anteilen sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen begründet. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen am Bilanzstichtag hauptsächlich mit 35,6 Mio. € gegen die **IBG** sowie mit 30,6 Mio. € gegen die **BGG** und betreffen mit 30,0 Mio. € bzw. 31,7 Mio. € jeweils ausgereichte Darlehen. Im Stichtagsvergleich ist die Inanspruchnahme der Kreditlinie bei der **IBG** um 16,1 Mio. € gesunken. Die Verbindlichkeiten der **BGG** sind um 29,8 Mio. € angestiegen.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft hat sich neben dem Jahresüberschuss vor allem durch die Erhöhung der Kapitalrücklage im Rahmen der Einlage des Treuhandvermögens auf 1.792,6 Mio. € erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 94,4% (Vorjahresstichtag: 93,4%).

Der Anstieg des **langfristigen Fremdkapitals** resultiert insbesondere aus der erstmaligen ergebnisneutralen Bildung von Garantierückstellungen im Zusammenhang mit der Einbringung der Treuhandanteile, die zum Bilanzstichtag 73,5 Mio. € betragen und mit 71,0 Mio. € die Freistellung der **IBG** aus laufenden Garantien betreffen. Gegenläufig hat sich die Umqualifizierung von im Vorjahr als langfristig ausgewiesenen Rückstellungen in kurzfristiges Fremdkapital aufgrund voraussichtlicher Fälligkeit im Folgejahr ausgewirkt.

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

Beim **kurzfristigen Fremdkapital** ist eine Erhöhung zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf die Umqualifizierung von im Vorjahr langfristig ausgewiesenen Rückstellungen zurückzuführen ist.

Die **übrigen Passiva** betreffen insbesondere Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Die Vermögenslage des **berlinovo-Konzerns** zeigt folgendes Bild:

berlinovo-Konzern in T€	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Vermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.353	0,1%	176	0,0%	4.176	n. a.
Sachanlagen	2.953.593	77,7%	97.936	10,4%	2.855.657	n. a.
Finanzanlagen	987	0,0%	44.090	4,7%	-43.103	-97,8%
Vorräte	45.831	1,2%	16.928	1,8%	28.904	n. a.
Kurzfristige Forderungen	60.698	1,6%	169.680	18,0%	-108.982	-64,2%
Wertpapiere	89.783	2,4%	0,0	0,0%	89.783	n. a.
Flüssige Mittel	642.239	16,9%	413.206	43,8%	229.032	55,4%
Rechnungsabgrenzungsposten	4.166	0,1%	201.023	21,3%	-196.857	-97,9%
	3.801.650	100,0%	943.039	100,0%	2.858.610	n. a.
Kapital						
Eigenkapital	1.965.653	51,7%	521.387	55,3%	1.444.266	n. a.
Passiver Unterschiedsbetrag	386.421	10,2%	22.641	2,4%	363.780	n. a.
Langfristige Verbindlichkeiten	1.237.803	32,5%	23.663	2,5%	1.214.140	n. a.
Rückstellungen	73.028	1,9%	312.020	33,1%	-238.992	-76,6%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	128.826	3,4%	58.918	6,2%	69.908	n. a.
Rechnungsabgrenzungsposten	6.348	0,2%	4.410	0,5%	1.938	44,0%
Passive latente Steuern	3.570	0,1%	0,0	0,0%	3.570	n. a.
	3.801.649	100,0%	943.039	100,0%	2.858.610	n. a.

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

51,7 Prozent

**Eigenkapitalquote
im berlinovo-Konzern
zum 31.12.2020**



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 2.858,6 Mio. € erhöht. Dies resultiert aus der Veränderung des Konsolidierungskreises.

Dabei ergeben sich die wesentlichen Veränderungen aus dem Zugang der Immobilien der Fonds sowie zu deren Finanzierung bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Veränderung der Kapitalrücklage aufgrund des NOV-Aufhebungsvertrages.

In diesem Zusammenhang hat sich das Anlagevermögen wie folgt verändert:

berlinovo-Konzern	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
in T€			
Konzernanlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.352	176	4.176
Sachanlagen	2.953.593	97.936	2.855.657
Finanzanlagen	987	44.090	-43.103
	2.958.932	142.202	2.816.730

Die Veränderung der immateriellen Vermögensgegenstände resultiert mit 3,7 Mio. € aus dem Geschäfts- und Firmenwert aus der Erstkonsolidierung der Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH.

Die Sachanlagen stellen sich wie folgt dar:

berlinovo-Konzern	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
in T€			
Sachanlagevermögen			
Grundstücke und Bauten	2.909.873	77.133	2.832.740
mit Wohnbauten	1.724.665	76.560	1.648.105
mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.757	0	1.184.757
Bauten auf fremden Grundstücken	451	573	-122
Maschinen	138	173	-35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.405	4.923	482
Anlagen im Bau	28.917	14.173	14.744
Geleistete Anzahlungen	9.260	1.534	7.726
	2.953.593	97.936	2.855.657

Die Veränderungen der Grundstücke und Bauten ergeben sich fast ausschließlich aus der erstmaligen Einbeziehung der Fonds- und Objektgesellschaften in den Konzernabschluss.

Der Rückgang der **Finanzanlagen** ist durch die Konsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften begründet.

Die Verminderung der **kurzfristigen Forderungen** resultiert hauptsächlich aus der durch Konsolidierung weggefallenen bilanziellen Abgrenzung von Garantievorauszahlungen.

Das **Eigenkapital** hat sich durch die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung und die Erstkonsolidierung der Fonds erheblich verändert. Inklusive des Konzernjahresergebnisses von 59,8 Mio. € (Vorjahr: 14,4 Mio. €) hat sich das Eigenkapital um 1.444,3 Mio. € auf 1.965,7 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt bei 51,7% (Vorjahr: 55,3%).

Der Anstieg des **passiven Unterschiedsbetrages** resultiert aus der Erstkonsolidierung der Fonds und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020. Die Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der jeweiligen Immobilie oder bei deren Abgang.



Die **langfristigen Verbindlichkeiten** stellen sich wie folgt dar.

berlinovo-Konzern	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
in T€			
Langfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.233.558	5.991	1.227.567
Pensionsrückstellungen	3.487	3.113	374
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	759	296	463
Sonstige Verbindlichkeiten	0	14.264	-14.264
	1.237.804	23.664	1.214.140

Durch die Einbeziehung der Fonds in den Konsolidierungskreis sind die langfristigen Darlehen angestiegen. Dagegen sind die Rückstellungen gesunken. Im Zusammenhang mit der Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung hat die **berlinovo GmbH** die Garantieverpflichtungen gegenüber der IBG und den Fonds- und Objektgesellschaften übernommen. Durch die Konsolidierung haben sich die Rückstellungen im Konzern um 272,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Investitionen

Die Investitionen der **berlinovo GmbH** betreffen insbesondere die Finanzanlagen. Zahlungswirksam waren hierbei insbesondere die Einlagen in die Kapitalrücklage der **BGG** (59,7 Mio. €) und der **BPE** (2,0 Mio. €).

Die zahlungswirksamen Investitionen im **berlinovo-Konzern** ohne die Zugänge aus der Einlage der Fonds und Objektgesellschaften betreffen die Zugänge zum Sachanlagevermögen (38,0 Mio. €; Vorjahr: 20,2 Mio. €), im Wesentlichen die im Bau befindlichen Immobilienprojekte und den Erwerb von Grundstücken. Darüber hinaus sind 8,2 Mio. € in den Unternehmenserwerb der Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH geflossen.

Finanzlage

Die Veränderung der liquiden Mittel der **berlinovo GmbH** in Höhe von 24,8 Mio. € resultiert aus einem negativen operativen Cashflow in Höhe von -7,1 Mio. €, einem positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 7,5 Mio. € und positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von 16,1 Mio. €. Darüber hinaus hat die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Aufhebung der NOV Bankguthaben (Treuhandkonten) in Höhe von 8,3 Mio. € übernommen.

Die vom Land Berlin seit dem 1. Januar 2008 zur Verfügung gestellte Betriebsmittellinie von höchstens 52,0 Mio. € wurde unverändert im Berichtsjahr und am Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen.

Die Liquiditätssteuerung und das Darlehensmanagement werden von der **berlinovo GmbH** für ihre Konzerngesellschaften durchgeführt. Für die Immobilienfonds und Objektgesellschaften erfolgt dies von der **berlinovo GmbH** im Rahmen der Geschäftsbesorgung für die mit der Fondsgeschäftsführung beauftragte Tochtergesellschaft **IBV**.

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

Der in die Kapitalflussrechnung einbezogene Finanzmittelfonds, der liquide Mittel umfasst, ist um 229,0 Mio. € auf 642,2 Mio. € angestiegen.

Im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (111,7 Mio. €) wirkt sich vor allem der Zufluss der liquiden Mittel aus dem Vermietungsgeschäft der zum 1. Januar 2020 konsolidierten Fonds- und Objektgesellschaften aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit (295,3 Mio. €) ist geprägt durch Zuflüsse aus der Änderung des Konsolidierungskreises (248,9 Mio. €). Aus dem Zugang der Fonds- und Objektgesellschaften sowie der Aufhebung der NOV sind dem Konzern in dieser Höhe liquide Mittel zugegangen. Darüber hinaus ergaben sich Zuflüsse aus dem Abgang von Sachanlagen (90,5 Mio. €); gegenläufig wirkten insbesondere Investitionen in das Sachanlagevermögen (-38,0 Mio. €).

Im Wesentlichen bedingt durch Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-170,8 Mio. €) und gezahlten Zinsen (-6,7 Mio. €) ist der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit negativ.

C.5.3 GESAMTAUSSAGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage der Gesellschaft und des in 2020 neu geordneten, erweiterten Konzerns insgesamt als zufriedenstellend. Trotz leicht gesunkenem Dienstleistungsvolumen durch erfolgte Objektveräußerungen erzielten sowohl die **berlinovo GmbH** als auch der **berlinovo-Konzern** ein positives Jahresergebnis.

Das positive Jahresergebnis der **berlinovo GmbH** von 42,1 Mio. € ist höher als in der Prognose des Vorjahres. Das Jahresergebnis ist maßgeblich geprägt durch betriebliche Erträge aus Rückstellungsaufösungen in Höhe von 49,9 Mio. € und Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften in Höhe von 5,1 Mio. € sowie positive Ergebnisbeiträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften.

Auf Konzernebene resultiert das von 14,4 Mio. € auf 59,8 Mio. € verbesserte Jahresergebnis im Wesentlichen aus der Neuordnung des Konzerns unter Einbringung der Fondsanteile und liegt im Rahmen der Prognose des Vorjahres. Da den im erweiterten Konzern stark gestiegenen Umsatzerlösen (+74,2%) ein geringer gestiegener betrieblicher Aufwand (+39,6%) gegenübersteht, konnte ein um 56,0 Mio. € verbessertes Betriebsergebnis erzielt werden.



D_Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

D.1 Chancen

Das Geschäftsmodell der **berlinovo GmbH** beruhte bislang im Wesentlichen auf Immobiliendienstleistungen, die größtenteils für die nunmehr 20 Rückkauffonds erbracht wurden. Die eigenen Vermietungsaktivitäten des Konzerns erfolgten für die neugebauten Studenten- und Flüchtlingsunterkünfte. Zum 1. Januar 2020 wurden mit Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin die treuhänderisch gehaltenen Fondsbeteiligungen in die **berlinovo** Gesellschaften eingelegt. Hierdurch hat sich der **berlinovo-Konzern** erheblich vergrößert und die **berlinovo GmbH** ist in die Lage versetzt worden, sich als Immobilienbestandshalter zu positionieren und das Neugeschäft zielstrebig voranzutreiben.

Das Bestreben des Landes Berlin, sein Immobilienengagement langfristig auf den Großraum Berlin zu konzentrieren, eröffnet der **berlinovo GmbH** die Möglichkeit, das heterogene Immobilienportfolio der Fonds entsprechend auszurichten. Durch den gezielten Verkauf von renditeschwachen und instandsetzungsbedürftigen auswärtigen Immobilien in Verbindung mit der Ausrichtung auf die stark nachgefragten Berliner Immobilien sowie ausgewählte profitable Büro-, Handels- und Hotelimmobilien kann die Ertragssituation der Fonds stabilisiert bzw. weiter verbessert werden. Belastungen durch Kreditzinsen sowie durch Instandhaltungsaufwendungen können bei den Fonds reduziert werden.

Durch die Bereinigung des Immobilienportfolios werden andererseits die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich die **berlinovo GmbH** im Rahmen ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabenfelder erschließen kann. Neben der Schaffung von Wohnraum für Studierende wirkt das Unternehmen über ihre Tochtergesell-

schaft **BGG** an der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Berlin mit. Weitere geeignete Nutzungskonzepte zur Positionierung der **berlinovo GmbH** sind – gemeinsam mit dem Land Berlin – in Prüfung.

Daneben trägt die fortschreitende Straffung des Portfolios dazu bei, weitere Garantieverträge mit den Fonds beenden zu können. Hierdurch entfällt die aufwendige laufende Garantiermittlung und -abwicklung für die veräußerten Objekte. Die verbliebenen Garantieverträge wurden durch Vorauszahlungen im Jahr 2019 überwiegend wirtschaftlich beendet. Ferner wurde zum 1. Januar 2020 mit Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin die Grundlage geschaffen, die bisher noch stark von Garantieverpflichtungen und Risikoabschirmung geprägte komplexe gesellschaftsrechtliche Struktur sukzessive vereinfachen zu können.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand der Fonds ist nach Art und Lage der Objekte stark diversifiziert. Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des **berlinovo-Konzerns** liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt, wobei durch die ergänzenden Segmente Spezial, Büro und Handel eine Diversifizierung besteht. Die nachhaltigen, in diesen Gewerbeobjekten generierten Erträge stärken die Investitionskraft der **berlinovo GmbH** zur Weiterentwicklung des Berliner Wohn- und Apartment-Portfolios.

Durch den gezielten Verkauf von außerhalb von Berlin liegenden Immobilien in Verbindung mit der Ausrichtung auf die stark nachgefragten Berliner Objekte sowie ausgewählte profitable Büro-, Handels- und Hotelimmobilien an starken Standorten werden darüber hinaus die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich die **berlinovo GmbH** im Rahmen ihrer Kernkompetenzen weitere immobilienbezogene Aufgabenfelder erschließen kann. Neben der Schaffung von Wohnraum



für Studierende und Geflüchtete können so weitere geeignete Nutzungskonzepte, wie insbesondere altersgerechte Wohnformen einschließlich Pflegeeinrichtungen sowie Bürokonzepte für die Bedarfe des Landes Berlin und seiner Bezirke, geprüft und in das Portfolio integriert werden.

Berlin ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas, deren Wachstum dabei zu fast 90% von außen getragen wird. Aufgrund der erwarteten Entwicklung der Altersstruktur dürfte sich die in den letzten Jahren beobachtete Tendenz hin zu kleineren Haushalten auch in Zukunft fortsetzen. Dies bringt einen Paradigmenwechsel bei der Planung und Realisierung von bezahlbarem Wohnraum und intensiviert Verdichtungspotenziale bei gleichzeitiger Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität. Nachverdichtung kann dazu beitragen, die älter werdende Gesellschaft als Chance zu begreifen und den Bedürfnissen der Menschen zu genügen, selbstbestimmt zu wohnen, an gesellschaftlichen Prozessen teilzunehmen und soziale Kontakte zu pflegen.

Dem Unternehmen wird somit die Möglichkeit eröffnet, sich zum Immobilienbestandshalter bzw. -projektentwickler mit einer entsprechenden Hauptstadtfunktion zu entwickeln und so die Potenziale auf dem sich stetig wandelnden Wohnungs- und Immobilienmarkt Berlin wahrzunehmen.

Die derzeitige Situation auf den Finanzmärkten begünstigt weiterhin die Umsetzung der mit der Neuausrichtung einhergehenden restlichen Verkaufsplanung, da die niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Anlageimmobilien als alternative Investments weiterhin auf konstant hohem Niveau halten.

Berlin ist eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas, deren Wachstum dabei zu fast 90% von außen getragen wird.

D.2 Risiken

D.2.1 FINANZRISIKEN

Die zentralen Einflussfaktoren auf das Immobilienjahr 2020 wie die Corona-Pandemie, demografische Herausforderungen, steigende Kosten bei gleichzeitig steigenden Anforderungen prägen auch die künftigen Risiken:

- **Zinsrisiko:** Das Risiko eines Zinsniveaustiegs und damit gegebenenfalls einhergehender höherer Finanzierungskosten konnte durch die erfolgreich umgesetzte Refinanzierung des Immobilienportfolios im ersten Quartal 2019 und die damit verbundene langfristige Sicherung der Zinsen umfassend gesenkt werden. Die bislang zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos abgeschlossenen Zinssicherungsgeschäfte (Swaps und Caps sowie Forwarddarlehen) wurden vor dem Hintergrund der Refinanzierung fast vollständig aufgelöst. Durch das anhaltende niedrige Zinsniveau sind die Gesellschaft und der Konzern weiterhin einem verstärkten Verlangen der Banken nach Verwahrentgelt und Negativzinsen ausgesetzt. Bisher wird die Belastung aus Negativzinsen durch gezielte Steuerung und Diversifizierung auf Kontrahenten verringert. Mit Abschluss individueller Vereinbarungen bei den Partnerbanken konnte durch Berücksichtigung von konkreten Freigrenzen eine verbesserte Flexibilität für die Steuerung erreicht werden. Darüber hinaus wirkt die **berlinovo GmbH** mit ihrem Anlagemanagement und angemessenen außerplanmäßigen Darlehensrückführungen der Belastung entgegen. Dem Ansatz der kaufmännischen Vorsicht entsprechend sind etwaige Risiken in der Planung der Gesellschaften berücksichtigt worden.



- **Marktrisiko:** Ein Zinsanstieg, aber auch andere negative Entwicklungen des Immobilienmarktes könnten die Umsetzung der geplanten Immobilienankäufe und der verbleibenden Immobilienverkäufe, die mit dem Neugeschäft und der Fokussierung auf Berlin und Umgebung einhergehen, beeinflussen. Steigende Kaufpreise, sinkende Verkaufserlöse sowie die Bestandshaltung von Objekten mit negativen Bewirtschaftungsergebnissen aufgrund erfolgloser Vermarktung könnten Ergebnis und Liquidität der Gruppe beeinträchtigen.
- **Liquiditätsrisiko:** Dieses beschreibt das Risiko, dass zum Begleichen fälliger Zahlungen benötigte Zahlungsmittel nicht fristgerecht oder nur zu erhöhten Kosten beschafft werden könnten. Das von der **berlinovo GmbH** implementierte Liquiditätsmanagement umfasst alle Maßnahmen zur Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der konzernweiten Liquiditätsrisiken. Es stellt die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des **berlinovo-Konzerns** und der Tochterunternehmen sicher.

D.2.2 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

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

Mittels einer effizienten Bewirtschaftung der Fondsobjekte durch die **berlinovo GmbH** im Sinne einer marktgerechten Vermietung, angemessener Instandhaltungsleistungen und eines kostenbewussten Betriebs sollen die Risiken aus der Immobilienbewirtschaftung begrenzt werden.

- **Risiken aus der Corona-Pandemie:** Trotz eines breit diversifizierten Immobilienportfolios ist die berlinovo von der Corona-Pandemie betroffen. Unter Berücksichtigung der beiden bisherigen Lockdowns ist in 2021 nach einer Modellrechnung mit einem Mietausfallrisiko von rund 5,8 Mio. € zu rechnen; wobei das im

Zuge des zweiten Lockdowns steigende Ausfall- und Insolvenzrisiko in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt ist. Darüber hinaus ist in Einzelfällen weiterhin mit einer Verzögerung bei der Realisierung von Objektverkäufen und Projektentwicklungen zu rechnen. Auch der Berliner Mietendeckel begrenzt die Ertragschancen, wodurch mittelbar gegebenenfalls Auswirkungen auf die Investitionskraft der Unternehmung zu erwarten sind.

- **Risiken aus Gesetzgebung:** Das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Mietendeckel“) ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten. Ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln werden die Wohnungen und Apartments der **berlinovo**, die unter den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallen, zu der unter Beachtung der Regelungen des MietenWoG Bln ermittelten „Mietendeckel-Miete“ vermietet. Gemäß § 5 des MietenWoG Bln wurde des Weiteren bei unter den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallenden Bestandsmietverhältnissen ab dem 23. November 2020 nach den Regelungen des MietenWoG Bln eine Anpassung der Nettokaltmiete auf die nach dem MietenWoG Bln zulässige Mietobergrenze vorgenommen. Dies führt zu geringeren Mieterlösen.
- **Risiken aus Neubauaktivitäten:** Aus der geplanten Errichtung von Wohnraum für Studierende und Geflüchtete sowie von Pflegeheimen können sich in der Zukunft weitere Risiken, vor allem Projektrisiken aus der Planung und Realisierung von Bauvorhaben durch die Knappheit an Planungs- und Baukapazitäten in Verbindung mit steigenden Baukosten, Finanzierungsrisiken sowie Rechts- und Vertragsrisiken, ergeben. Im Rahmen der Initiierung und Umsetzung der Neubauprojekte besteht ein erhöhtes Risiko von potenziellen Kalkulationsdifferenzen. Diese Risiken betreffen sowohl die Ebene der Einhaltung geplanter Investitionsbudgets als auch die Prognose zukünftiger Kapitalströme und sollten in der Risikoeinschätzung in den Konzerngesellschaften Berücksichtigung finden.



- **Steuerrisiken:** Die Komplexität zahlreicher Altsachverhalte und der Garantieverhältnisse sowie die umfassenden Umstrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahre haben zahlreiche steuerliche Fragen aufgeworfen, die in Betriebsprüfungen aufgegriffen und gegebenenfalls anders beurteilt werden könnten. Um die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken zu minimieren, erfolgte eine strategische Neuausrichtung des Bereiches Steuern und es wurde ein Tax Compliance Management System implementiert. Das Tax Compliance Management System wurde durch die interne Revision geprüft und für geeignet befunden, eine Erfüllung der steuerlichen Pflichten zu gewährleisten.
- **Projekt- und Prozessrisiken:** Aus den sich anbahnenden Bauprojekten des **berlinovo-Konzerns** sowie aus der Vielzahl der unternehmensinternen Projekte bedingt durch den strukturellen Umbau des Konzerns wird weiterhin, beeinflusst auch durch ein höheres Projektvolumen, mit größeren Projektrisiken insgesamt gerechnet. Im Rahmen der Neuaufstellung des **berlinovo-Konzerns** werden diese Risiken fokussiert Berücksichtigung finden.

Das Risikomanagement des **berlinovo-Konzerns** hat zum Stichtag 31. Dezember 2020 alle Risiken in den Kategorien Markt-, Finanz-, Objekt- und Betriebsrisiken überprüft.

D.3 MANAGEMENT DER CHANCEN UND RISIKEN

Die positiven Ergebnisbeiträge aus dem Bestandsportfolio der Fonds kompensieren die negativen Ergebnisbeiträge aus der Anlaufphase des Neugeschäfts.

Das von der **berlinovo GmbH** implementierte regelmäßige Reporting und Liquiditätsmanagement umfasst alle Maßnahmen zur Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der konzernweiten Risiken, so dass die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des **berlinovo-Konzerns** gewährleistet ist.

Die positiven Ergebnisbeiträge aus dem Bestandsportfolio der Fonds kompensieren die negativen Ergebnisbeiträge aus der Anlaufphase des Neugeschäfts.

Die **berlinovo GmbH** verfügt über ein Risikomanagement- und Risikofrüherkennungssystem, das eine rechtzeitige Erkennung, Bewertung und Bearbeitung der Risiken ermöglicht und kontinuierlich weiterentwickelt wird.

In der Stabsstelle Corporate Services wird durch das Risikomanagement der Fokus auf die Risikoprävention und -eingrenzung gelegt. Im Jahr 2019 wurden die bisherigen Abläufe erneut geprüft. Dabei wurden Maßnahmen zur Vereinfachung und Effizienzsteigerung des Risikomanagementprozesses identifiziert, die in 2020 weiter umgesetzt wurden, und u. a. neue Auswirkungsklassen implementiert, um eine genauere Bewertung der Risiken zu ermöglichen.

Die neue Zielstellung des **berlinovo-Konzerns**, ein Immobilienbestandhalter bzw. -projektentwickler mit einer entsprechenden Hauptstadtfunktion zu werden und sich dabei schlanker und effizienter aufzustellen, macht jedoch u. a. eine Optimierung der Organisationsstruktur notwendig. Mit Zustimmung der entsprechenden Gremien Ende 2019 wurde in 2020 mit der Reorganisation des Konzerns begonnen.

Den Risiken selbst begegnet die **berlinovo GmbH** mit einem Bündel von Maßnahmen, die von der fortschreitenden Entschuldung der Fondsgesellschaften über die Straffung des Immobilienportfolios und der Konzerngesellschaften, die Identifizierung und Reduzierung von Kostentreibern, die Identifizierung und Fokussierung von künftigen Geschäftsfeldern bis hin zur Erschließung neuer Finanzierungspartner reichen. Die Geschäftsführung erwartet, dass damit ausreichende Unternehmensentwicklungs- und Finanzierungspotenziale zur Verfügung stehen werden. Bestandsgefährdende Risiken bestehen zum Berichtszeitpunkt nicht.



E_Prognosebericht

E.1 Perspektiven für den Immobilienmarkt

Auch 2021 wird der Immobilienmarkt im Zeichen der Corona-Pandemie stehen. Neben der anhaltenden Pandemie und ihren Folgeerscheinungen werden auch das Ende der Brexit-Übergangsfrist oder die Vorbote des Wahljahres das Geschehen am Investmentmarkt mittelbar oder unmittelbar beeinflussen. Darüber hinaus wird das Thema Nachhaltigkeit spürbar an Bedeutung gewinnen. Gemäß einer Umfrage von Ernst & Young Real Estate zählt der Klimawandel neben der Digitalisierung und dem demografischem Wandel zu den Megatrends mit dem größten Einfluss auf den Immobilienmarkt.³²

Der Faktor Sicherheit wird weiter an Bedeutung gewinnen, so dass die Nachfrage nach Immobilien mit sicherem und langfristigem Cashflow weiter steigen wird. Begünstigt wird dies durch die weiterhin expansive Geldpolitik der Notenbanken. Es ist daher von einer anhaltenden Attraktivität des **Wohnimmobilien**-Investmentmarktes auszugehen. Da sich die Wohnungsmarktsituation kurzfristig nicht spürbar entspannen wird, werden die Wohnungsmieten vor allem in Ballungsgebieten und wirtschaftlich grundsätzlich prosperierenden Regionen voraussichtlich – auch wenn die Dynamik etwas nachlässt – weiter steigen.³³ Darüber hinaus wurden durch die Corona-Pandemie bereits Veränderungen bei den Wohnpräferenzen angestoßen. Durch die verstärkte Nutzung von Homeoffice könnten sich künftig u. a. Arbeits- und Wohnungsmärkte räumlich stärker voneinander entkoppeln,

wovon gegebenenfalls gut erschlossene Lagen an den Rändern der Städte profitieren. Voraussetzung hierfür: eine gute Infrastruktur, insbesondere auch eine stabile und schnelle Internetanbindung.³⁴

Zwar beschleunigt die Pandemie bereits bestehende Trends wie Flexibilisierung und Digitalisierung, doch wird das **Büro** vor Ort auch weiterhin von hoher Bedeutung bleiben. Sicher ist, dass Homeoffice auch nach der Krise einen höheren Stellenwert haben wird, jedoch das mobile Arbeiten lediglich eine Ergänzung der physischen Anwesenheit vor Ort darstellen wird.³⁵ Insofern ist mittelfristig damit zu rechnen, dass sich flexiblere Bürokonzepte am Markt etablieren, die den (geänderten) Kommunikationsbedürfnissen in großem Umfang Rechnung tragen.

Grundsätzlich wird die Assetklasse **Apartments** aufgrund der Internationalität Berlins und der demografischen Entwicklung wieder eine wichtige Rolle spielen, sobald die Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie verringert werden. Das zeigt auch die Umfrage von bulwiengesa, in welcher der Großteil der Teilnehmer spätestens zum Ende des Jahres 2021 mit einer Normalisierung der Situation auf dem Apartmentmarkt rechnet.³⁶ Neben der Nachfrage nach innerstädtischen Wohngelegenheiten dürfte zumindest mittelfristig durch die Eröffnung des BER-Flughafens eine weitere Dynamik erwartet werden, von der die südöstlichen Berliner Bezirke profitieren dürften.³⁷

³² Vgl. https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/news/2021/01/ey-trendbarometer-immobilien-investment-markt-2021.pdf, Stand Januar 2021

³³ Vgl. https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2021_0.pdf, S. 2

³⁴ Vgl. Savills, <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/308952/wohninvestmentmarkt-deutschland-2020>, Stand 07.01.2021

³⁵ Vgl. DEKA, Immobilienresearch Spezial: Auswirkungen von Homeoffice auf Büromärkte, S. 1

³⁶ Vgl. Initiative Micro-Living 2. Marktreport Herbst 2020, S. 3

³⁷ Vgl. JLL, Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2019, S. 20ff.



E.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2021

Die **berlinovo** wird im Geschäftsjahr 2021 neben der weiteren Optimierung des bundesweiten Immobilienportfolios umfangreiche Neubau-Aktivitäten fortführen. Dabei unterstützt **berlinovo** die soziale Mietpolitik des Landes Berlin durch sozialverträgliche Mieten und die Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Zielgruppen.

Zur Weiterentwicklung des in Berlin betreuten Wohnungs- und Apartmentbestands plant **berlinovo** in den nächsten fünf Jahren die Errichtung und anschließende Bewirtschaftung von rd. 2.500 Mikro-Wohnungen. Die Neubauten fungieren als arrondierende Ergänzungen zum Bestand und dienen im Wesentlichen dazu, die vorhandenen Mietwohnanlagen weiterzuentwickeln, um den demografischen Herausforderungen begegnen zu können. Im Fokus der Neubauten stehen daher insbesondere das Senioren- und Single-Wohnen.

In der **BGG** werden in den nächsten fünf Jahren rund 3.200 Wohneinheiten für Studierende und Unterkünfte für bis zu 1.400 Geflüchtete konzipiert, geplant und sukzessive realisiert.

Durch die erhöhte Investitionstätigkeit im Rahmen der ersten Wertschöpfungsstufe der Immobilienentwicklung sind aktuell keine maßgeblichen positiven Ergebnisbeiträge durch die Projektentwicklungs- und Ankaufstätigkeit in der **BGG** bzw. der **BPE** zu erwarten.

Die **berlinovo** erwartet für das Jahr 2021 ein Konzernergebnis von mehr als 30 Mio. €.

2.500

Mikro-Wohnungen

**wird berlinovo in den nächsten
5 Jahren errichten.**

Das Bestandsportfolio wird im kommenden Jahr durch die geplante Veräußerung risikobehafteter Gewerbeimmobilien optimiert und durch nachhaltige Ankäufe insbesondere im Bereich der Gesundheits- und Pflegeimmobilien weiterentwickelt. Die Umsatzerlöse im Konzern werden aufgrund des Abgangs von Bestandsimmobilien rückläufig geplant. Die Investitionen in Immobilienprojekte sollen deutlich steigen. Es wird ein positiver operativer Cashflow geplant.

Die **berlinovo** erwartet für das Jahr 2021 ein Konzernergebnis von mehr als 30 Mio. €.

Vor dem Hintergrund des angespannten Immobilienmarktes in Berlin wird die **berlinovo GmbH** das Jahr 2021 weiter nutzen, einen signifikanten Beitrag zum sozial geprägten Wohnungsbau mittels ihrer Tochtergesellschaften **BGG** und **BPE** zu leisten.

Die **berlinovo GmbH** erwartet für das Jahr 2021 ein positives Jahresergebnis in einstelliger Millionenhöhe.



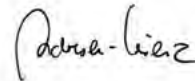
F_Angabe zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der **berlinovo GmbH** erklären, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, 31. März 2021



Alf Aleithe
Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung

