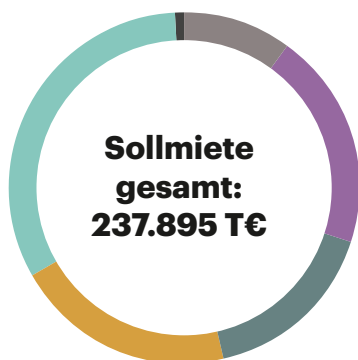




**AUF UNS  
DARF BERLIN  
BAUEN.**

# BERLINOVO IM ÜBERBLICK



# 173 Einzelobjekte

## Portfoliosplit nach Segmenten

■ Büro 10,1%	■ Apartment 20,5%
24.076 T€	48.850 T€
■ Handel 20,0%	■ Wohnen 32,5%
47.476 T€	77.316 T€
■ Spezial 16,3%	■ Sonstiges 0,6%
38.865 T€	1.312 T€

	2020
Zahl der Einzelobjekte*	173
Zahl der Mieteinheiten*	24.687
Mietfläche*	2,24 Mio. m <sup>2</sup>
Sollmiete gesamt p.a.*	237,9 Mio. €
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p.a.*	41,0 Mio. €
Umsatzerlöse im Konzern	270,63 Mio. €
Konzernjahresüberschuss	59,36 Mio. €
Konzernbilanzsumme	3.801,65 Mio. €
Konzerneigenkapitalquote <sup>1</sup>	51,7%
Loan to Value (LTV)*	33%
Fair Value*	3,32 Mrd. €
Mitarbeiter zum 31.12.	375

# 20 Fonds im Portfolio

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Das Unternehmen</b>	
	A_ Grußwort der Geschäftsführung	05
	B_ Bericht des Aufsichtsrats	07
	C_ Organe	10
	D_ Corporate Governance	11
<b>2</b>	<b>Zusammengefasster Lagebericht</b>	
	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
<b>3</b>	<b>Abschluss</b>	
	A_ Konzernbilanz	38
	B_ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	39
	C_ Konzern-Eigenkapitalspiegel	40
	D_ Konzern-Kapitalflussrechnung	42
	E_ Konzernanhang	43
<b>4</b>	<b>Service</b>	
	A_ Portfolioangaben	68
	B_ Kontakt und Impressum	71

<sup>1</sup> einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung

\* 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**. – vgl. Seite 14

**BESUCHEN SIE AUCH HIER  
UNSEREN ONLINEBERICHT!**

## AUF UNS DARF BERLIN BAUEN.

Auf Basis einer neuen wirtschaftlichen Stabilität hat die berlinovo in 2020 die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft gestellt. An viele Themen kann ein Haken gesetzt werden. Silke Andresen-Kienz und Alf Aleithe berichten über den aktuellen Status und geben Einblick in die nächsten konkreten Ziele. Fest steht: berlinovo hat für die Zukunft ehrgeizige Pläne und fokussiert sich auf die besonderen Bereiche der Wohnraumversorgung in Berlin. Auf uns darf Berlin bauen – wir sind startklar.

**Mit vier spannenden  
Themenbereichen**

- 1 \_ Bericht der Geschäftsführung
- 2 \_ Neubau & Bestandsentwicklung
- 3 \_ Finanzielle Gesundheit
- 4 \_ Nachhaltigkeit

**3,9  
Mio.**

Sie finden persönliche  
Videostatements rund um  
die berlinovo-Themen  
heute und morgen.



**Wir sind startklar für die Zukunft mit  
einer stabilen finanziellen Basis.“**

— Alf Aleithe & Silke Andresen-Kienz, Geschäftsführung berlinovo

**INTERVIEWS** Wie sieht die  
Zukunft der berlinovo aus?  
Die Geschäftsführung im  
Interview.





**A\_ Grußwort der Geschäftsführung** 05

**B\_ Bericht des Aufsichtsrats** 07

**C\_ Organe** 10

**D\_ Corporate Governance** 11

# UNTERNEHMEN

1  
2  
3  
4

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

den Geschäftsbericht 2020 haben wir unter das Motto „Auf uns darf Berlin bauen“ gestellt. Zum einen beschreiben wir damit unsere neue wirtschaftliche Stabilität, für die wir in 2020 wichtige Weichen gestellt haben. Zum anderen, dass sich das Land Berlin auf uns verlassen kann, wenn es um besondere Bereiche der Wohnraumversorgung geht.

2020 war auch für die berlinovo ein Jahr, das durch Corona-bedingte Herausforderungen geprägt war. Arbeitsweisen mussten in kürzester Zeit angepasst und für unsere Mieterinnen und Mieter unbürokratische Lösungen gefunden werden. Beides haben wir gut gemeistert.



**2020 war auch für die berlinovo ein Jahr, das durch Corona-bedingte Herausforderungen geprägt war.“**

— Alf Aleithe

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in einer Metropolregion wie Berlin ist immens. Durch eine entsprechende Wohnraumversorgung übernehmen wir weiterhin eine wichtige soziale Verantwortung für das Land Berlin. Welche konkreten Ziele die berlinovo dabei in den nächsten Jahren verfolgt, zeigt sich

Zusätzlich sind wir natürlich unsere Kernaufgaben angegangen. Ganz oben auf der Liste: Unser Wandel vom verwaltenden Immobiliendienstleister hin zu einem aktiven Bestandshalter. Ein Meilenstein war gleich zu Beginn des Jahres 2020 die Einlegung der treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in die berlinovo. Für unsere künftige Handlungsfähigkeit und Gestaltungskraft war dies eine Initialzündung. Mit dieser rechtlichen Neuaufstellung richtet sich nun unser Blick mutig nach vorn. Unsere neuen Strukturen geben uns die nötige finanzielle Stabilität, unserem Anspruch als Lösungspartner für das Land Berlin gerecht zu werden.



**Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung von berlinovo, Silke Andresen-Kienz und Alf Aleithe, haben den Wandel des Unternehmens vom verwaltenden Immobiliendienstleister hin zum aktiven Bestandshalter weiter vorangetrieben.**

in unserer neuen Apartmentstrategie. Neben Wohnangeboten für Studierende, junge Fach- und Führungskräfte und Senioren setzt sie vor allem einen Schwerpunkt im Segment „Mitarbeiterwohnen“ für Berliner Landesunternehmen und die öffentliche Verwaltung sowie deren Kooperationspartner. Unser Neugeschäft werden wir durch eigene Projektentwicklungen und Ankäufe künftig ebenfalls mit diesem Fokus forcieren – und tun dies bereits in der Gegenwart. Ein aktuelles Beispiel ist das Apartmentgebäude mit 168 Plätzen für Anwärterinnen und Anwärter des Polizeidienstes, das seit Mai 2021 in unmittelbarer Nähe zur Polizeiakademie in Berlin-Spandau errichtet wird. Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist im Frühjahr 2022.

Bis 2025 wollen wir unser Apartmentportfolio von aktuell 6.500 auf rund 15.000 Apartments verdoppeln. Derlei ehrgeizige Ziele sind möglich, weil wir uns im Geschäftsjahr 2020 mit guten Ergebnissen in allen relevanten Kennzahlen eine solide finanzielle Ausgangslage erarbeitet haben. Angefangen bei der Leerstandsmietenquote im Segment „Wohnen“, die mit 2,3% fast unverändert auf







## Die berlinovo agiert weiterhin sozial und wirtschaftlich solide.“

— Silke Andresen-Kienz

dem Stand des Vorjahres liegt. Der Verkehrswert unseres Portfolios entwickelt sich weiterhin überproportional: Er stieg um 7,9% auf 3,14 Mrd. €. Umso bemerkenswerter: Gleichzeitig wurden Immobilien mit einem Verkaufsvolumen in Höhe von 127,7 Mio. € veräußert.

Auch im Bereich Neubau haben wir geliefert: Bis Ende des vergangenen Jahres konnten wir bereits 1.050 Wohnplätze für Studierende errichten, weitere 1.700 Wohnplätze wollen wir bis Ende 2022 in und für Berlin schaffen.

Zwei weitere positive Indikatoren: Mit 52% ist unsere Eigenkapitalquote nach wie vor sehr hoch und trotz Corona konnten wir ein positives Jahresergebnis in Höhe von 59,8 Mio. € erzielen.

Fazit: Die berlinovo ist wirtschaftlich sehr gut unterwegs. Perspektivisch wollen wir diese positive Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen und auch noch weiter ausbauen. Die nötige Finanzkraft dafür haben wir nun. Aber natürlich braucht es auch Menschen, die unsere Ziele verinnerlichen und vorantreiben. Als Geschäftsführung gehen wir diesen berlinovo-Weg deshalb umso zuversichtlicher, weil wir wissen, wen wir hinter uns haben: eine hochmotivierte Belegschaft und zuverlässige Partner, mit denen wir vertrauensvoll zusammenarbeiten. Gemeinsam haben wir in 2020 wieder einmal Teamgeist und Leidenschaft gezeigt.

Wir freuen uns, dass wir dies alles erneut gemeinsam mit einer starken Mannschaft und verlässlichen Partnern erreicht haben.

In diesem Sinne grüßen Sie herzlich

Berlin, den 25. Mai 2021

Alf Aleithe  
Geschäftsführung

Silke Andresen-Kienz  
Geschäftsführung

Neubauprojekt  
Prenzlauer Promenade –  
Wohnen für Studierende  
in Berlin-Pankow



## NEUE STÄRKE – NEUE AUFGABEN

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (im Folgenden: berlinovo) steht auf einem stabilen wirtschaftlichen Fundament. Nach einer erfolgreichen Entschuldung und mit dem Rückenwind einer positiven Geschäftsentwicklung in den letzten Jahren kann sich nun neuen Aufgaben gewidmet werden. Mit der Einbringung der Anteile des Landes Berlin in den berlinovo-Konzern zum 1. Januar 2020 wurde eine markante Aufgabenveränderung für den landeseigenen Immobilienkonzern eingeleitet: der Wandel vom Immobiliendienstleister hin zum aktiven Immobilienbestandshalter, der die soziale Mietpolitik des Landes umsetzt und unterstützt. Diese Ambition wurde zudem fest in der Satzung verankert.

Als Landesunternehmen trägt die berlinovo eine besondere Verantwortung. Ein nationaler wie internationaler Magnet wie Berlin bietet einerseits enorme Chancen, den Immobilienstandort kreativ und innovativ zu gestalten. Andererseits bringt der stetige Bevölkerungszuwachs auch große Herausforderungen mit sich. Preiswerter Wohnraum ist knapp – u. a. für Studierende, Senioren, Flüchtlinge sowie Berufsgruppen wie Feuerwehr und Polizei, die im Dienst der Stadt tätig sind. Die berlinovo positioniert sich deshalb ganz bewusst als spezialisierter Kooperationspartner für das Land Berlin, um für diese Bedarfe passgenaue Wohnraumangebote zu entwickeln. Sowohl durch Ankauf als auch durch passende Neubau- und Bestandsobjekte.

Um diese neuen Aufgaben gestärkt und fokussiert angehen zu können, hat sich das Unternehmen in den letzten Monaten organisatorisch verschlankt und strukturell an die neuen Zielsetzungen angepasst. Das Unternehmen bietet den Mitarbeitern ein zukunftsfähiges Arbeitsumfeld, aus dem heraus sie sich in

**DR. MATTHIAS KOLLATZ**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats,  
Senator für Finanzen des Landes Berlin



Zukunft weiterentwickeln können. Durch die neue Aufstellung können bestehende Segmente nun schneller ausgebaut und neue Felder im Sinne des Landes Berlin erschlossen werden.

Darüber hinaus hat sich das Unternehmen auch konsequent dem Prinzip der Nachhaltigkeit verschrieben und u. a. die erste DNK-Entsprechungserklärung abgegeben.

### Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

Auch in 2020 haben wir als Aufsichtsrat die Geschäftsführung der berlinovo durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr begleitet. Das Unternehmen hat seine Jahresziele erreicht und konnte auf Basis der operativen Fortschritte ein wirtschaftlich zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielen. Zu unseren Tätigkeiten gehörten in 2020 u. a. die kontinuierliche Überwachung der Geschäftsführung in unserer Funktion als Kontrollgremium (entsprechend den gesetzlichen Vorgaben) sowie der regelmäßige Austausch mit der Leitung und Beratung über die Führung des Unternehmens.

Dabei konnten wir uns jederzeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Auf Basis der vom Aufsichtsrat festgelegten strategischen Ausrichtung erfolgte die schriftliche und mündliche Berichterstattung der Geschäftsführung an uns regelmäßig und umfassend.

Diese betraf relevante Informationen

- zur Geschäftsentwicklung,
- zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens,
- zum Stand der Unternehmensplanung einschließlich der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie zur Investitions- und Personalplanung,
- zum Beteiligungsmanagement,



- zur Risikolage und zum Risikomanagement sowie zu anderen bedeutsamen Einzelgeschäften und Maßnahmen und
- zur Umsetzung der Neubautätigkeit im Konzern.

Fazit: In unserer Funktion als Kontrollgremium wurden wir von der Geschäftsführung in alle wesentlichen Themenfelder und Entscheidungsprozesse einbezogen.

## Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr zum Teil aus sieben Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 folgende Personen an:

- Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Erika Jaeger (bis 30.09.2020), Beraterin, Berlin, stellv. Vorsitzende
- Wenke Christoph (seit 12.10.2020), Staatssekretärin für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
- Dr. Jochen Lang, Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters
- Dr. Uwe R. Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., stellv. Vorsitzender (seit 16.12.2020)
- Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup (seit 14.12.2020), Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin
- Sebastian Scheel (bis 30.09.2020), Senator für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin
- Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG / Berliner Sparkasse

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2020 bestellt:

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

## Zusammenkünfte und Arbeitsschwerpunkte

In den Sitzungen des vergangenen Geschäftsjahres befassten wir uns ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Situation der berlinovo sowie mit

ihrer strategischen Weiterentwicklung. All dies auf Basis der Aufgaben, die uns per Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegen.

Unter anderem haben wir in unseren Sitzungen eine fokussierte Immobilienstrategie sowie die Schaffung einer Unternehmensstruktur, die in bestimmten Geschäftsfeldern Neugeschäftsaktivitäten erlaubt, thematisiert. Auch der Umgang mit und die Auswirkungen von der COVID-19-Pandemie waren ein regelmäßiger Bestandteil unserer Arbeit.

Die weiteren Arbeitsschwerpunkte im Überblick:

- Begleitung der Neugeschäftstätigkeiten im Bereich des Studentischen Wohnens,
- Erarbeitung eines Leitbildes zur Bereitstellung adäquater Angebote im Bereich Wohnen für Ältere und Pflege,
- Veräußerung diverser Einzelhandelsobjekte,
- Untersuchung des Berliner Immobilienportfolios im Hinblick auf bauliche Nachverdichtungspotenziale,
- Implementierung einer Organisationsstruktur, die zu dem geplanten Aufbau der Neugeschäftstätigkeit passt,
- Kosten- und Terminentwicklung bei aktuellen Bauprojekten,
- Projektentwicklung bei Neubauvorhaben,
- intensive Begleitung der Neuregelung von gesetzlichen Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Mietendeckel“).

Mit diesen Arbeitsschwerpunkten haben wir wichtige Impulse gesetzt, um die berlinovo zukunftsfit zu machen – ganz im Sinne der neuen Aufgaben, die wir für uns als Landesunternehmen definiert haben.

Unser Gremium trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier turnusmäßigen Sitzungen und einer außerordentlichen Sitzung zusammen. Darüber hinaus trafen wir zwei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren sowie eine Eilentscheidung stellvertretend durch mich als Aufsichtsratsvorsitzenden.

Die Teilnahme an den fünf Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 94,3%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahmen zwei Mitglieder an vier von fünf teil, wirkten aber an den übrigen Sitzungen durch Stimmbotschaften mit.





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

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 01.04.2020  
(58. ORDENTLICHE SITZUNG):

- Jahresabschluss der **berlinovo** zum 31.12.2019
- Entlastung der Geschäftsführung für 2019
- Finanzierung von Projektinvestitionen für fünf Standorte
- Restrukturierung der ARWO-KGs zur Nachverdichtung der Wohn- und Apartmentbestände

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 08.07.2020  
(59. ORDENTLICHE SITZUNG):

- Ankauf einer Projektentwicklung über 420 Mikro-Apartments in Berlin-Tegel
- Finanzierung für Projektinvestitionen für den Standort Dröpkeweg / Am Eichenquast
- Sicherstellung eines Vertrauensschutzes im **berlinovo**-Konzern in den Bestand der „Mietendeckel-Miete“

AUSSERORDENTLICHE AUFSICHTSRATSSITZUNG  
VOM 02.09.2020:

- Umgang mit dem „Mietendeckel“ bei Neuabschluss von Mietverträgen und im Hinblick auf etwaig entstehende Miet-Nachforderungen

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 30.09.2020  
(60. ORDENTLICHE SITZUNG):

- Wohnen 65plus und Kooperation in der Pflege
- Ergänzung der Satzung der **berlinovo** um die Aufnahme der Zielsetzung sozialer Kooperationsprojekte und sozialen Engagements des Unternehmens
- Umgang mit dem „Mietendeckel“ bei Neuabschluss von Mietverträgen und im Hinblick auf etwaig entstehende Miet-Nachforderungen im Segment Apartment
- Klärung mit NH Hotels zum Umgang mit Mieten in Zeiten der COVID-19-Pandemie
- Implementierung Nachhaltigkeitsmanagement

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 16.12.2020  
(61. ORDENTLICHE SITZUNG):

- Verkauf der Kino- / Freizeitimmobilie in Manassas, USA
- Ankauf Projektentwicklung in Oberschöneweide
- Finanzierung von Projektinvestitionen für einen Standort
- Modifizierung des Projektablaufs Walter-Friedländer-Straße
- Finanzielle Unterstützung der Initiative „Hilfe für die Berliner Musikszene“

SCHRIFTLICHE UMLAUFBESCHLÜSSE:

- Abschluss einer Rahmen-Betriebsvereinbarung zur Anwendung der IT-Systeme auf Basis der EU-Datenschutz-Grundverordnung
- Abschluss eines Anstellungsvertrages mit einem leitenden Angestellten

SCHRIFTLICHE UMLAUFBESCHLÜSSE IM EILVERFAHREN:

- Eilentscheidung zum Umgang mit dem Mietendeckel


## Abschlussprüfung

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 22.06.2020 am 22.10.2020 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2020 beauftragte Ernst Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen erhalten. Nach eingehender Prüfung der Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

Berlin, 25. Mai 2021

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH  
Aufsichtsrat



Dr. Matthias Kollatz  
Vorsitzender des Aufsichtsrats





# ORGANE

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

### Alf Aleithe

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich  
(mit Wirkung zum 02.01.2019)

Der Diplom-Kaufmann ist seit 1999 als Führungskraft in diversen Unternehmen der Immobilienwirtschaft tätig. Zunächst als Vice President im Bereich Assetmanagement bei der Deutsche Bank Real Estate Investment GmbH und später als stellvertretender Geschäftsführer für den Bereich Risikomanagement bei der BCIA GmbH in Berlin. Seit 2008 leitet Herr Aleithe als Prokurist bei berlinovo den Bereich Fondsmanagement, zusätzlich ist er als Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH tätig.

Mit Wirkung zum 2. Januar 2019 wurde Alf Aleithe zum neuen Geschäftsführer für den Immobilien- und Fondsbereich von berlinovo bestellt.

### Silke Andresen-Kienz

Kaufmännische Geschäftsführerin

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

Seit Dezember 2015 ist Silke Andresen-Kienz kaufmännische Geschäftsführerin von berlinovo.

## AUFSICHTSRAT

### Dr. Matthias Kollatz

Aufsichtsratsvorsitzender der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH,  
Senator für Finanzen

### Wenke Christoph

Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

### Dr. Jochen Lang

Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters

### Dr. Uwe Lissau

Aufsichtsratsvorsitzender, Amtsgerichtspräsident a. D.

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

Vorsitzender der Geschäftsführung  
der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

### Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin

### Agnes Maria Wildner

Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse

# CORPORATE GOVERNANCE

## Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

ANLAGE ZUM ZUSAMMENFASSENDEN KONZERNLAGEBERICHT  
UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der **berlinovo** erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 5. Mai 2015 unter Berücksichtigung des gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 geltenden Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) im Geschäftsjahr 2020 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde.

### Geschäftsführung (BCGK II. 10)

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

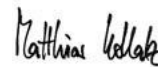
### Aufsichtsrat (BCGK III. 3)

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

### Bildung von Fachausschüssen (BCGK III. 5 und 6)

Aufgrund der spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens, seiner Größe und der Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats wurden keine Fachausschüsse gebildet.

Berlin, 26. März 2021



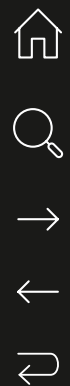
Dr. Matthias Kollatz  
Vorsitzender  
des Aufsichtsrats



Alf Aleithe  
Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz  
Geschäftsführung



# 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 Immobilienbestandshalter 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 seniorengerechten 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 seniorengerechte 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

## seniorengerechte 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 Tm<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zu einer Miete von 7,80 €/m<sup>2</sup> 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 Neuregelung 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 €/m<sup>2</sup> (2019: 27,50 €/m<sup>2</sup>).

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 CO<sub>2</sub>-neutralen Grünstrombelieferung für das Stromportfolio durch die GASAG AG sieht der abgeschlossene Gasrahmenvertrag eine vollständige CO<sub>2</sub>-Kompensation durch Förderung eines regenerativen CO<sub>2</sub>-Projektes zur Löschung des verursachten „CO<sub>2</sub>-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. m<sup>2</sup> 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 lebenszyklusbedingten 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. m<sup>2</sup>

Am 31. Dezember 2020 umfasst das Fonds-Immobilienportfolio 166 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> 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-Gablenz-Str. in Berlin-Tegel insgesamt 420 Wohnheimplätze für Studierende durch die **Berlinovo von der Gablenz 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.<sup>1</sup>

Diese Entwicklung spiegelt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex wider. Nachdem auch hier im April der historisch niedrigste Wert von 74,3 Punkten erzielt worden ist<sup>2</sup>, hat sich die Stimmung der deutschen Manager zum Ende des Jahres verbessert – auf 92,1 Punkte.<sup>3</sup>

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%.<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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%.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup>

## 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

<sup>1</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_020_811.html), Stand 15.01.2021

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

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

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

<sup>5</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/12/PD20\\_496\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/12/PD20_496_611.html), Stand 07.01.2021

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

<sup>7</sup>Vgl. Destatis, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21\\_003\\_132.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/01/PD21_003_132.html), Stand 07.01.2021

<sup>8</sup>Vgl. 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](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.<sup>9</sup>

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%.<sup>10</sup>

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%.<sup>11</sup>

Im Städtevergleich innerhalb der Big-7<sup>12</sup> 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.<sup>13</sup> Wohnimmobilien haben durch die Pandemie und die damit einhergehende Zunahme des Arbeitens von zu Hause sogar eine Aufwertung erfahren.<sup>14</sup>

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. €. <sup>15</sup>

Die Kaufpreise und Mieten für Wohnimmobilien stiegen, wenn auch verlangsamter, 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.<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>

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 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Wesentliche Treiber hierbei waren die Angebotspreise im Spitzensegment (22,30 €/m<sup>2</sup>/Monat; +11,5%) und bei Neubauten (17,65 €/m<sup>2</sup>/Monat; +10,7%). Die Mieten im unteren Preissegment gingen hingegen um 4,2% auf 8,00 €/m<sup>2</sup>/Monat zurück.<sup>18</sup>

### 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.<sup>19</sup>

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.<sup>20</sup>

<sup>9</sup> Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 2ff.

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

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

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

<sup>13</sup> JLL, Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 24

<sup>14</sup> Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 47

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

<sup>16</sup> Vgl. DZ HYP, Immobilienmarkt Deutschland 2020 | 2021, S. 47–48

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

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

<sup>19</sup> Vgl. Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 24

<sup>20</sup> 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.<sup>21</sup>

### 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. m<sup>2</sup> (-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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (12%) des gesamten Leerstandes als Untermietflächen angeboten.

Der Berliner Büroflächenmarkt konnte 2020 einen Flächenumsatz von rund 745.000 m<sup>2</sup> generieren, welches jedoch einem Rückgang von etwa 25% gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Darüber hinaus konnten etwa 490.000 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> gestiegen, sondern auch die Spitzenmieten stiegen innerhalb des Jahres um einen Euro auf 38,00 €/m<sup>2</sup> an.<sup>22</sup>

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) der größte Anteil am Flächenumsatz auf die Gastronomie-/Foodbranche, während die Textilbranche mit einem Flächenumsatz von 96.000 m<sup>2</sup> 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%.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

Während der Markt für Shopping-Center im Jahr 2020 stark an Dynamik verlor, wiesen Lebensmittel- und Baumärkte weiterhin eine starke Nachfrage auf.<sup>25</sup> 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.<sup>26</sup>

### 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.<sup>27</sup> 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.<sup>28</sup>

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

<sup>21</sup> Vgl. Bewertungsbericht – Fair Value Bewertung 2020, S. 29

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

<sup>23</sup> Vgl. JLL, Einzelhandelsmarktüberblick Deutschland 4. Quartal 2020, S. 2 ff.

<sup>24</sup> Vgl. DZ HYP, [https://dzhyp.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/Ueber\\_uns/Marktberichte/DZHYP\\_Corona-Marktbericht\\_2020\\_final.pdf](https://dzhyp.de/fileadmin/user_upload/Dokumente/Ueber_uns/Marktberichte/DZHYP_Corona-Marktbericht_2020_final.pdf), Stand September 2020

<sup>25</sup> Vgl. HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, [https://www.hahnag.de/index.php?elD=tx\\_nawsecured1&u=0&q=0&t=1629102072&hash=294f783ff898dd36ee7583517d4cad2e7ac74d50&file=media/hahn/Downloads\\_PDF/Publikationen/Research/Hahn\\_Retail\\_Real\\_Estate\\_Report\\_2020.pdf](https://www.hahnag.de/index.php?elD=tx_nawsecured1&u=0&q=0&t=1629102072&hash=294f783ff898dd36ee7583517d4cad2e7ac74d50&file=media/hahn/Downloads_PDF/Publikationen/Research/Hahn_Retail_Real_Estate_Report_2020.pdf)

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

<sup>27</sup> Vgl. DekaBank, [https://www.deka.de/site/dekade\\_deka-gruppe\\_site/get/documents/dekade/Publikationen/2020/Immobilien/Research%20Spezial/20201201\\_IRS\\_Hotelmarkt\\_Deutschland.pdf](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

<sup>28</sup> 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.<sup>29</sup> Die Spitzenmieten der Big-5-Ballungsräume (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) zeigten sich im Jahr 2020 allerdings weiterhin unverändert stabil.<sup>30</sup>

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.<sup>31</sup>

### 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.

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

<sup>30</sup> 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

<sup>31</sup> 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 %
<b>Rohergebnis</b>	<b>79.896</b>	<b>137.172</b>	<b>-57.276</b>	<b>-42 %</b>
Personalaufwand	-20.901	-22.807	1.906	-8 %
Abschreibungen	-210	-287	77	-27 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.344	-18.009	665	-4 %
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>41.441</b>	<b>96.069</b>	<b>-54.628</b>	<b>-57 %</b>
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.
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.328</b>	<b>12.868</b>	<b>-11.540</b>	<b>-90 %</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>42.769</b>	<b>108.937</b>	<b>-66.168</b>	<b>-61 %</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-716	38	-754	n. a.
Sonstige Steuern	-2	-3	1	-33 %
<b>Jahresergebnis</b>	<b>42.051</b>	<b>108.972</b>	<b>-66.921</b>	<b>-61 %</b>

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%
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>25.693</b>	<b>32.339</b>	<b>-6.646</b>	<b>-20,6%</b>

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€						
<b>Ertragslage</b>						
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.
<b>Gesamtleistung</b>	<b>271.933</b>	<b>100,0%</b>	<b>158.722</b>	<b>100,0%</b>	<b>113.211</b>	<b>71,3%</b>
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%
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>70.302</b>	<b>25,9%</b>	<b>14.320</b>	<b>9,0%</b>	<b>55.982</b>	<b>n. a.</b>
<b>Finanz- und Beteiligungsergebnis</b>	<b>-9.964</b>		<b>547</b>		<b>-10.511</b>	<b>n. a.</b>
Ergebnis vor Ertragsteuern	60.338		14.867		45.471	n. a.
Ertragsteuern	-530		-508		-22	-3,6%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>59.808</b>		<b>14.359</b>		<b>45.449</b>	<b>n. a.</b>

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€			
<b>Umsatzerlöse</b>			
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
	<b>270.630</b>	<b>115.334</b>	<b>115.296</b>

**59,8**  
**Mio. €**

**Konzernjahresergebnis  
im Jahr 2020**



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€				
<b>AKTIVA</b>				
<b>Langfristiges Vermögen</b>				
Finanzanlagen	1.409.960	138.623	1.271.337	917%
Übrige Aktiva	332	393	-61	-16%
	<b>1.410.292</b>	<b>139.016</b>	<b>1.271.276</b>	<b>914%</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>				
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%
	<b>1.897.203</b>	<b>566.302</b>	<b>1.330.901</b>	<b>235%</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.792.608</b>	<b>528.773</b>	<b>1.263.835</b>	<b>239%</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	76.080	17.422	58.658	337%
Verbindlichkeiten	46	46	0	0%
	<b>76.126</b>	<b>17.468</b>	<b>58.658</b>	<b>336%</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
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%
	<b>28.469</b>	<b>20.061</b>	<b>8.408</b>	<b>42%</b>
	<b>1.897.203</b>	<b>566.302</b>	<b>1.330.901</b>	<b>235%</b>

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
<b>Vermögen</b>						
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%
	<b>3.801.650</b>	<b>100,0%</b>	<b>943.039</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.858.610</b>	<b>n. a.</b>
<b>Kapital</b>						
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.
	<b>3.801.649</b>	<b>100,0%</b>	<b>943.039</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.858.610</b>	<b>n. a.</b>

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€			
<b>Konzernanlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.352	176	4.176
Sachanlagen	2.953.593	97.936	2.855.657
Finanzanlagen	987	44.090	-43.103
	<b>2.958.932</b>	<b>142.202</b>	<b>2.816.730</b>

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€			
<b>Sachanlagevermögen</b>			
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
	<b>2.953.593</b>	<b>97.936</b>	<b>2.855.657</b>

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€			
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
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
	<b>1.237.804</b>	<b>23.664</b>	<b>1.214.140</b>

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 Vorbereitungen 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.<sup>32</sup>

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.<sup>33</sup> 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.<sup>34</sup>

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.<sup>35</sup> 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.<sup>36</sup> 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.<sup>37</sup>

<sup>32</sup> Vgl. [https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de\\_de/news/2021/01/ey-trendbarometer-immobilien-investment-markt-2021.pdf](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

<sup>33</sup> Vgl. [https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex\\_2021\\_0.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2021_0.pdf), S. 2

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

<sup>35</sup> Vgl. DEKA, Immobilienresearch Spezial: Auswirkungen von Homeoffice auf Büromärkte, S. 1

<sup>36</sup> Vgl. Initiative Micro-Living 2. Marktreport Herbst 2020, S. 3

<sup>37</sup> 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





# KONZERNABSCHLUSS

**A\_ Konzernbilanz** 38

**B\_ Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung** 39

**C\_ Konzern-Eigenkapitalspiegel** 40

**D\_ Konzern-Kapitalflussrechnung** 42

**E\_ Konzernanhang** 43

# A\_Konzernbilanz

 zum 31. Dezember 2020

Aktiva in €	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	657.639,50	176.157,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	3.694.898,50	0,00
	<b>4.352.538,00</b>	<b>176.157,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.707.201.894,09	61.666.024,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.184.757.385,18	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	17.462.395,37	14.893.989,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	450.549,00	573.270,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	138.056,00	172.462,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.405.454,53	4.923.110,00
7. Anlagen im Bau	28.916.956,06	14.172.857,44
8. Geleistete Anzahlungen	9.259.851,56	1.533.929,76
	<b>2.953.592.541,79</b>	<b>97.935.643,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	9.303.798,43
2. Beteiligungen	10.482,87	23.818.502,57
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	10.967.762,70
	<b>987.051,36</b>	<b>44.090.063,70</b>
	<b>2.958.932.131,15</b>	<b>142.201.864,58</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	45.817.125,25	16.916.366,56
2. Andere Vorräte	14.230,31	11.382,09
	<b>45.831.355,56</b>	<b>16.927.748,65</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	8.323.799,12	2.913.345,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.284,21	2.662.456,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288.182,77	388.539,58
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	567.893,80	7.563,63
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.287.488,20
6. Sonstige Vermögensgegenstände	49.512.628,79	162.420.318,89
	<b>60.697.788,69</b>	<b>169.679.711,61</b>
<b>III. Wertpapiere</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	89.783.128,19	0,00
<b>IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>642.238.786,07</b>	<b>413.206.385,74</b>
	<b>838.551.058,51</b>	<b>599.813.846,00</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>4.165.843,53</b>	<b>201.023.248,88</b>
	<b>3.801.649.033,19</b>	<b>943.038.959,46</b>

Passiva in €	31.12.2020	31.12.2019
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	50.000,00	50.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.475.625.947,51	99.000.000,00
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	11.386.870,18	11.378.649,93
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	470.319.966,94	410.958.533,57
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>	8.270.124,94	0,00
	<b>1.965.652.909,57</b>	<b>521.387.183,50</b>
<b>B. PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>	<b>386.421.037,60</b>	<b>22.641.462,27</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.486.556,00	3.112.553,00
2. Steuerrückstellungen	547.935,05	545.997,00
3. Sonstige Rückstellungen	72.479.713,39	311.473.817,59
	<b>76.514.204,44</b>	<b>315.132.367,59</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.258.871.432,99	6.227.641,93
2. Erhaltene Anzahlungen	48.671.516,79	17.614.875,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.752.077,66	4.699.903,95
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.985.360,88	6.567.696,75
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	332.564,60	13.918.944,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.500.308,50 (31.12.2019: € 1.684.177,73) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (31.12.2019: € 0,00)	10.529.383,95	30.439.223,75
	<b>1.363.142.336,87</b>	<b>79.468.286,61</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>6.348.163,69</b>	<b>4.409.659,49</b>
<b>F. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>3.570.381,02</b>	<b>0,00</b>
	<b>3.801.649.033,19</b>	<b>943.038.959,46</b>



1

2

3

4

# B\_Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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

in €	01.01. – 31.12.2020	01.01. – 31.12.2019
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	265.843.431,84	128.856.916,33
b) aus Betreuungstätigkeit	2.433.877,86	10.541.529,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.352.686,74	15.935.866,93
	<b>270.629.996,44</b>	<b>155.334.313,16</b>
2. Erhöhung (+)/Verminderung (-) des Bestands an unfertigen Leistungen	145.672,49	2.929.788,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.157.478,95	457.910,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	65.000.965,39	176.582.822,67
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-119.312.990,96	-200.800.098,72
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.828.794,71	-61.668.821,16
	<b>-122.141.785,67</b>	<b>-262.468.919,88</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.063.703,25	-22.279.773,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 568.384,90 (Vorjahr: € 472.006,66)	-4.381.826,78	-4.284.807,81
	<b>-25.445.530,03</b>	<b>-26.564.581,23</b>
7. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-81.222.108,37	-8.791.919,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.795.568,70	-23.146.991,07
9. Erträge aus Beteiligungen	3.181,07	1.545.211,73
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	384.873,21
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62.709,51	186.209,59
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-2.073.298,54	-477.467,51
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: € 0,00 (Vorjahr: € 25.232,84) davon aus Abzinsungen: € 633.562,66 (Vorjahr: € 747.592,81)	-7.956.411,20	-1.091.385,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-530.517,25	-508.482,79
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>59.834.784,09</b>	<b>14.371.381,16</b>
16. Sonstige Steuern	-26.721,43	-12.825,63
<b>17. Konzernjahresüberschuss</b>	<b>59.808.062,66</b>	<b>14.358.555,53</b>
18. Nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn bzw. Verlust)	-446.629,29	0,00
<b>19. Konzernjahresüberschuss nach Anteilen außenstehender Gesellschafter</b>	<b>59.361.433,37</b>	<b>14.358.555,53</b>
20. Konzerngewinnvortrag	410.958.533,57	396.599.978,04
<b>21. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>470.319.966,94</b>	<b>410.958.533,57</b>

**C\_KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL**

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

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



# C\_KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in €	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Konzern- bilanzgewinn (+)/ Konzern- bilanzverlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILE		KONZERN- EIGENKAPITAL	
						Nicht be- herrschende Anteile vor Jahresergebnis	Auf nicht beherrschende Anteile entfallende Gewinne/ Verluste	Summe	
Stand am 31.12.2018	50.000,00	99.000.000,00	11.378.649,93	396.599.978,04	507.028.627,97			0,00	507.028.627,97
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				14.358.555,53	14.358.555,53				14.358.555,53
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>50.000,00</b>	<b>99.000.000,00</b>	<b>11.378.649,93</b>	<b>410.958.533,57</b>	<b>521.387.183,50</b>			<b>0,00</b>	<b>521.387.183,50</b>

# D\_KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in T€	2020	2019
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	59.808	14.359
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	81.222	8.792
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	2.073	477
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1.931	-4.105
Zunahme / Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.641	-49.104
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge (-)	-26.839	1.538
Vorauszahlungen (-) Generalmiete / Mietgarantie	0	-411.493
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.344	11.479
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23.442	-49.792
Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	5.291	2
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	7.894	905
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (-)	0	-385
Sonstige Beteiligungserträge	-3	-1.545
Erträge aus im Umlaufvermögen gehaltenen Anteilen an Personengesellschaften (-)	0	-2.737
Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)	531	508
Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	31	-93
Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	9	17
Erhaltene Ausschüttungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften	6.556	2.737
Ertragsteuerzahlungen / -erstattungen (-)	-2.188	33
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>111.715</b>	<b>-478.407</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0	-78
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-75	0

in T€	2020	2019
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	90.511	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38.000	-20.211
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	143.265
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-8.918
Nettozufluss aus Anwachsung / Liquidation	2.152	4.544
Zufluss aus Änderung des Konsolidierungskreises (Anteilseinbringung Land Berlin)	248.923	0
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-8.176	0
Erhaltene Zinsen	0	705
Erhaltene Ausschüttungen auf Beteiligungen an Personengesellschaften	0	1.542
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>295.335</b>	<b>120.849</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus vom Land Berlin nach der Neuordnungsvereinbarung abgetretenen Fondsausschüttungen	0	587.034
Auszahlungen im Zusammenhang mit Fondsteilserwerben (FAE)	0	-536
Einzahlungen vom Land Berlin aus FAE-Ansprüchen	0	680
FAE-Einzahlungen im Sinne des Vertragswerks zur Ausführung der Neuordnungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Fondsanteilen	0	18
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-170.753	-244
Gezahlte Zinsen (-)	-6.746	-1.012
Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)	-518	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-178.017</b>	<b>585.940</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	229.033	228.382
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	413.206	184.824
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>642.239</b>	<b>413.206</b>
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	642.239	413.206
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>642.239</b>	<b>413.206</b>



1

2

3

4

# E\_KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## 1 \_Allgemeine Grundsätze

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

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

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzern-Kapitalflussrechnung, den Konzern-Eigenkapitalspiegel sowie den Konzernanhang. Die einzelnen Posten werden im Konzernanhang erläutert.

Die Gliederung der Konzern-GuV erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

Der Konzernabschluss der **berlinovo GmbH** wurde auf der Grundlage der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB i. V. m. § 298 Abs. 1 HGB).

Dem zum Stichtag 31. Dezember 2020 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der **berlinovo GmbH** sowie der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften und Fonds / Objektgesellschaften zugrunde. Die Abschlüsse werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen. Die Aufstellung der Abschlüsse erfolgt zum gleichen Zeitpunkt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Durch die Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin zum 1. Januar 2020 wurden die bislang treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in den Konzern eingebracht. Dadurch hat sich der Konsolidierungskreis des berlinovo-Konzerns erheblich erweitert. Aufgrund der Erstkonsolidierung von 46 Fonds / Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 ist die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Konzernabschluss des Vorjahres nur eingeschränkt möglich.

## 2 \_Konsolidierungskreis

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

Durch die Beendigung der Neuordnungsvereinbarung gegenüber dem Land Berlin zum 1. Januar 2020 wurden die bislang treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in den Konzern eingebracht. Dadurch hat sich der Konsolidierungskreis des berlinovo-Konzerns erheblich vergrößert.



In den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 sind neben der **berlinovo GmbH** die Abschlüsse von sieben (Vorjahr: vier) Gesellschaften, an denen die **berlinovo GmbH** direkt oder indirekt beteiligt ist, sowie 46 Fonds/Objektgesellschaften in Voll- bzw. Mehrheitsbesitz des berlinovo-Konzerns einbezogen und werden vollkonsolidiert.

Von den drei neu hinzugekommenen Gesellschaften wurde eine Gesellschaft neu erworben (Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin) und zwei Gesellschaften wurden durch Änderung des Gesellschaftszwecks neu in den Konzernkreis aufgenommen. Hierbei handelt es sich um die Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH und die BEFU Berliner Verwaltungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit beschränkter Haftung, beide ansässig in Berlin.

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

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

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

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

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

Hierbei führen insbesondere die Sachanlagen (Immobilien), Beteiligungen im Umlaufvermögen und Bankverbindlichkeiten der erstmalig konsolidierten 46 Fonds/Objektgesellschaften zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des Tochterunternehmens. Der Neubewertung der Immobilien zum 1. Januar 2020 lagen Bewertungsgutachten eines Sachverständigen nach der Discounted-Cashflow-Methode zugrunde. Die Neubewertung der Darlehensverbindlichkeiten erfolgte auf der Grundlage verfügbarer Marktdaten mittels eines Bewertungsmodells.

Aus dem Erwerb der Anteile der Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH wird ein Geschäfts- und Firmenwert in der Konzernbilanz als immaterieller Vermögensgegenstand angesetzt. Für die zum 16. Oktober 2020 neu erworbenen Anteile konnten die Wertansätze noch nicht endgültig ermittelt werden. Die insoweit vorläufigen Werte werden erforderlichenfalls noch angepasst.

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

### 3\_Konsolidierungsgrundsätze

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

Dabei wird der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des Eigenkapitals des Tochterunternehmens verrechnet. Das Eigenkapital wird mit

dem Betrag angesetzt, der dem zum Konsolidierungszeitpunkt beizulegenden Zeitwert der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten entspricht. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert und, wenn er auf der Passivseite entsteht, unter dem Posten „Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung“ nach dem Eigenkapital ausgewiesen.

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

Der für die Bestimmung des Zeitwerts der in den Konzernabschluss aufzunehmenden Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten und Sonderposten und der für die Kapitalkonsolidierung maßgebliche Zeitpunkt ist grundsätzlich der, zu dem das Unternehmen Tochterunternehmen geworden ist. Bei Tochterunternehmen, auf deren Einbeziehung bisher gemäß § 296 HGB verzichtet worden war, ist der Zeitpunkt der Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss maßgeblich.



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

Die Kapitalkonsolidierung der Tochterunternehmen, die bis zum 31. Dezember 2009 erworben wurden, erfolgt aufgrund von Art. 66 Abs. 3 Satz 4 EGHGB nach der Buchwertmethode. Anstelle der Beteiligungsbuchwerte werden im Konzernabschluss die Vermögensgegenstände und Schulden der Tochtergesellschaften angesetzt. Die Anschaffungskosten der Tochtergesellschaften wurden mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss verrechnet. Die aus der Erstkonsolidierung entstandenen aktiven Unterschiedsbeträge wurden als Firmenwert aktiviert und über einen Zeitraum von vier Jahren erfolgswirksam abgeschrieben. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden grundsätzlich in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten bilanziert. Die aus der Kapitalkonsolidierung der LPFV Finanzbeteiligungs- und Verwaltungs GmbH (LPFV; mit Wirkung zum 1. Januar 2016 auf die IBG verschmolzen) und der BIH Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Bau- und Projektentwicklungen i. L., Berlin (BIH GEG; mit Wirkung zum 1. Januar 2015 auf die **berlinovo GmbH** verschmolzen), entstandenen passiven Unterschiedsbeträge sowie 50% des passiven Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung der BAp wurden dagegen im Geschäftsjahr 2006 ergebnisneutral in die Konzern-Gewinnrücklagen umgegliedert.

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

Auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen wird gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, da sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

## 4\_Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Bilanzierungsgrundlagen

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr grundsätzlich unverändert beibehalten. Im Unterschied zum Vorjahr wurde der Ausweis in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend den Formblättern für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen angepasst, da durch die Erstkonsolidierung von Fonds- und Objektgesellschaften die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns durch Wohnimmobilien geprägt wird. Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

Im Unterschied zum Vorjahr erfolgt der Ausweis des Treuhandvermögens und der Treuhandverbindlichkeiten im Anhang und nicht mehr unter der Bilanz.

Soweit sich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 wesentliche Ausweisänderungen oder wertmäßige Änderungen ergeben, werden diese bei dem jeweiligen Abschlussposten erläutert.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände werden als Trivialsoftware nach den steuerlichen Regelungen für geringwertige Wirtschaftsgüter bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden, sofern sie der Immobilie zurechenbar sind, über die Restnutzungsdauer des Gebäudes linear abgeschrieben.

Für den Firmenwert des im Jahr 2020 übernommenen Unternehmens Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH wird eine Nutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt, da der Firmenwert aus der passiven latenten Ertragsteuer aufgrund der stillen Reserve in der Immobilie resultiert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die abnutzbaren, beweglichen Gegenstände des Anlagevermögens werden linear entsprechend den voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

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



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

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

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB. Nicht ertragswirksame Bestandteile der Fondsausschüttungen (Kapitalrückzahlungen) reduzieren die im Finanzanlagevermögen ausgewiesenen Beteiligungsbuchwerte.

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

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Bei erwarteter teilweiser Uneinbringlichkeit bzw. Zweifelhaftigkeit einer Forderung werden entsprechende Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Anteile an anderen Unternehmen, die nicht dazu bestimmt sind, dem eigenen Geschäftsbetrieb durch Herstellung einer dauernden Verbindung zu dienen, werden unter den sonstigen Vermögensgegenständen zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 Satz 2 HGB werden vorgenommen. Soweit die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, erfolgen Zuschreibungen gemäß § 253 Abs. 5 HGB.

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

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Fremdwährungsbeträge sind mit dem Kurs im Entstehungszeitpunkt bzw. dem niedrigeren Stichtagskurs bewertet worden.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt. Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 2,31% bzw. 2,41% (2,71% bzw. 2,82%)
- Gehaltstrend: 1,25% bzw. 0% (1,25% bzw. 0%)
- Rententrend: 1%, 1,5% bzw. 1,36% (1%, 1,5% bzw. 1,36%)
- Fluktuation: 1% (1%)

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Alterszeitverträgen werden nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelt. Rechnungsgrundlage für die versicherungsmathematischen Barwerte sind die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Als Rechnungszins wurde der von der Deutschen Bundesbank zum 31. Dezember 2020 (Vorjahresstichtag: 31. Oktober 2019) veröffentlichte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 1,6% (Vorjahresstichtag: 2,0%) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0% berücksichtigt.

Zur Insolvenzsicherung der Verpflichtungen aus den Altersteilzeitvereinbarungen bestehen individuelle Kapitalisierungsverträge bei einer Versicherungsgesellschaft. Die Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung dieser Verbindlichkeiten und sind dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen. Das resultierende Deckungsvermögen wird gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Schulden verrechnet. Übersteigt das Deckungsvermögen den Wertansatz der Rückstellungen, ist ein Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz auszuweisen. Ein sich ergebender Verpflichtungsüberhang wird unter den Rückstellungen erfasst. Auf eine Verrechnung der Zinseffekte aus der Rückstellungsbewertung mit realisierten Zinsansprüchen aus den Kapitalisierungsverträgen wurde aus Gründen der Wesentlichkeit verzichtet.

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





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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Zudem werden auch Differenzen, die auf Konsolidierungsmaßnahmen gemäß den §§ 300 bis 307 HGB beruhen, berücksichtigt, nicht jedoch Differenzen aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts bzw. eines negativen Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung. Soweit im Rahmen des Erwerbs von Tochterunternehmen steuerliche Verlustvorträge mit erworben werden, für die innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verrechenbarkeit zu erwarten ist, wird die Möglichkeit, hierfür im Zuge der Kaufpreisaufteilung bis zum Ablauf der Anpassungsperiode i. S. d. § 301 Abs. 2 Satz 2 HGB aktive latente Steuern erfolgsneutral zu berücksichtigen, in Anspruch genommen. Aktive und passive Steuerlatenzen werden saldiert ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern, die aus Differenzen in den Jahresabschlüssen der konsolidierten Unternehmen resultieren, unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

## 5 Erläuterungen zur Bilanz

### 5.1 ANLAGEVERMÖGEN

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

Das **Sachanlagevermögen** betrifft mit T€ 2.909.872 (Vorjahresstichtag: T€ 76.501) ganz überwiegend bebaute Grundstücke mit Wohn- und Apartmentanlagen sowie Geschäfts- und andere Bauten. Der Anstieg resultiert aus der Erstkonsolidierung von 46 Fonds- und Objektgesellschaften. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von T€ 15.707 vorgenommen.

Im **Finanzanlagevermögen** werden im Wesentlichen Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen (T€ 977). Zum Vorjahresstichtag wurden hauptsächlich Beteiligungen an Fondsgesellschaften (T€ 33.122) sowie an diese ausgereichte mittelfristige Darlehen (T€ 10.968) bilanziert. Aufgrund der Konsolidierung der eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften sind diese zu eliminieren und begründen den Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

### 5.2 UMLAUFVERMÖGEN

Die **unfertigen Leistungen** betreffen hauptsächlich umlagefähige, noch nicht an die Mieter abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert maßgeblich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Konzerns betragen T€ 60.698 (Vorjahresstichtag: T€ 169.680).

Der Anstieg der **Forderungen aus Vermietung sowie aus Lieferungen und Leistungen** und der Rückgang der **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, ist in der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 begründet.



Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2020 (31.12.2019)	Gesamt	bis 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre
in T€				
Forderungen aus Vermietung	8.323,8 (2.913,3)	8.323,8 (2.913,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5,3 (2.662,5)	5,3 (2.662,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.288,2 (388,5)	2.288,2 (388,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	567,9 (7,6)	567,9 (7,6)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,0 (1.287,5)	0,0 (1.287,5)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	49.512,6 (162.420,3)	49.512,6 (162.420,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
	<b>60.697,8</b> <b>(169.679,7)</b>	<b>60.697,8</b> <b>(169.679,7)</b>	<b>0,0</b> <b>(0,0)</b>	<b>0,0</b> <b>(0,0)</b>

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

	2020	2019
in T€		
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	42.543,7	0,0
Mietgarantievorauszahlungen	0,0	129.171,2
Anteile an Personengesellschaften	0,0	30.873,5
Forderungen gegen das Land Berlin	0,0	249,8
Steuererstattungsansprüche	3.436,5	16,8
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	3.532,4	2.109,0
	<b>49.512,6</b>	<b>162.420,3</b>

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen die zum 1. Januar 2020 erstmalig zu konsolidierenden Fonds- und Objektgesellschaften.

Der Rückgang der Mietgarantievorauszahlungen der IBG an Fonds- und Objektgesellschaften sowie der Anteile an Personengesellschaften ist auf die Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften zum 1. Januar 2020 zurückzuführen.

Wenn die Einbringung zum 1. Januar 2020 aus einer Minderheitsbeteiligung an einer Personengesellschaft zu einer Mehrheitsbeteiligung und damit zu Anteilen an verbundenen Unternehmen geführt hat, werden die zur Liquidation oder Veräußerung bestimmten Anteile zum 31. Dezember 2020 unter dem Posten III. Wertpapiere im Umlaufvermögen ausgewiesen. Dies begründet den Rückgang im Vergleich zum 31. Dezember 2019.

Die **Wertpapiere** in Höhe von T€ 89.783 betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen (Fonds- und Objektgesellschaften), die zur Liquidation oder Veräußerung bestimmt sind. Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr (T€ 30.874, unter sonstigen Vermögensgegenständen) resultiert aus der Einbringung der Anteile durch das Land Berlin zum 1. Januar 2020.

Bei den **flüssigen Mitteln** handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der Anstieg um T€ 229.032 resultiert hauptsächlich aus der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 sowie deren operativen Zuflüssen.

### 5.3 RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Die zum 31. Dezember 2019 aufgrund von **Generalmietvorauszahlungen** der IBG und BAp an die Fonds- und Objektgesellschaften gebildeten aktiven Rechnungsabgrenzungsposten (Vorjahresstichtag: T€ 197.430) sind aufgrund der Konsolidierung dieser Gesellschaften zum 31. Dezember 2020 zu eliminieren. Dies begründet den Rückgang im Vergleich zum Vorjahr.

Der **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen mit T€ 3.287 (Vorjahresstichtag: T€ 3.586) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den



Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

#### 5.4 AKTIVE LATENTE STEUERN

Bei der Bilanzierung von latenten Steuern betrachtet der berlinovo-Konzern die Steuerlatenzen für jede konsolidierte Gesellschaft bzw. für den Organkreis gesondert. Ein jeweiliger Aktivüberhang wird nicht angesetzt, solange dieser aus den latenten Steuern nach § 274 HGB stammt. Ergibt sich bei den sekundären latenten Steuern nach § 306 HGB ein Aktivüberhang, wird dieser hingegen angesetzt, sofern er werthaltig ist.

Aus der Erstkonsolidierung von Fondsgesellschaften zum 1. Januar 2020 entstanden im berlinovo-Konzern passive latente Steuern aus den neubewerteten Immobilien sowie den Garantieansprüchen der Fonds und Objektgesellschaften, die teilweise von aktiven latenten Steuern aus neubewerteten Darlehensverbindlichkeiten kompensiert werden. Gleichzeitig führte der Einlagevorgang zum Entstehen von steuerlichen Ergänzungsbilanzen bei den Fonds und Objektpersonengesellschaften, in denen stille Reserven auf Immobilien abgebildet wurden. Hieraus entstanden aktive latente Steuern.

Auf den Ansatz des sich insgesamt ergebenden Aktivüberhangs der latenten Steuern des Organkreises einschließlich der erworbenen Fondsgesellschaften wurde verzichtet.

#### 5.5 EIGENKAPITAL

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

Die **Kapitalrücklage** (T€ 1.475.626, Vorjahresstichtag: T€ 99.000) hat sich durch die Einlage des Treuhandvermögens des Landes Berlin zum 1. Januar 2020 (vgl. Abschnitt 1) erhöht. Die Erhöhung ergibt sich aus dem beizulegenden Wert der eingebrachten Vermögensgegenstände abzüglich der übernommenen Schulden.

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2020 hat sich unter Berücksichtigung eines **Bilanzgewinns** von T€ 470.320 (Vorjahresstichtag: T€ 410.959) auf T€ 1.965.653 (Vorjahresstichtag: T€ 521.387) erhöht. Auf den Konzern-Eigenkapitalspiegel wird verwiesen.

#### 5.6 PASSIVER UNTERSCHIEDSBETRAG

Der **passive Unterschiedsbetrag** aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2020 resultiert im Wesentlichen (T€ 373.415) aus der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020.

Er wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte eine Auflösung in Höhe von T€ 17.204.

Daneben betrifft der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung den verbliebenen Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (T€ 12.957). Im Kaufpreis der Beteiligung der berlinovo GmbH an der **IBG** wurde ein Abschlag vorgenommen, um die zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile erwartete ungünstige Entwicklung der Ertragslage der Gesellschaft zu antizipieren. Der Posten wird jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrages der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der **BAP** resultierte aus – vor dem Zeitpunkt der Erstkonsolidierung vorgenommenen – außerplanmäßigen Abschreibungen der Beteiligung auf einen im Geschäftsjahr 2000 ermittelten Unternehmenswert. In 2020 wurde die Auflösung dieses Postens in Höhe von T€ 9.635 vorgenommen, da sich die bei der Erstkonsolidierung antizipierten negativen Entwicklungen im Geschäftsjahr 2020 einstellen.

#### 5.7 RÜCKSTELLUNGEN

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€ 526; Vorjahresstichtag: T€ 518) gegenüber sechs (Vorjahresstichtag: sechs) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€ 2.960; Vorjahresstichtag: T€ 2.595) von 22 (Vorjahresstichtag: 22) Mitarbeitern. Aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 522 (Vorjahresstichtag: T€ 497). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Unter den **Steuerrückstellungen** werden im Wesentlichen die von der BGG aufgrund Anwachsung der BEFU Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mbH & Co. KG (BEFU KG) übernommenen Verpflichtungen aus Gewerbesteuer 2019 auf Veräußerungsgewinne aus Anteilsübertragungen sowie Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen.



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

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	17.797,6	0,0
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen	10.479,5	14.445,7
Mietabführungsverpflichtung LPFV	9.130,2	8.516,2
Ausstehende Eingangsrechnungen	7.222,1	5.117,2
Mietminderung und Prozesskostenrisiko	7.102,0	0,0
Rückstellungen für Brandschutz	5.536,5	0,0
Personalarückstellungen	3.903,3	4.272,8
Rückstellungen aus der Neuordnungsvereinbarung	2.680,8	275.352,4
Verpflichtungen für Baukostenzuschüsse	2.282,6	0,0
Jahresabschluss und Steuerberatung	1.432,8	1.144,1
Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwicklung der NOV, Freistellungsvereinbarungen und Garantiezusagen	632,5	1.345,6
Übrige	4.279,8	1.279,8
	<b>72.479,7</b>	<b>311.473,8</b>

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 35 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 24 Mitarbeitern) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Während für 27 Mitarbeiter die Aktivphase bereits im Geschäftsjahr 2019 oder 2020 begann, werden acht Mitarbeiter erst in den nächsten zwei Jahren in die Altersteilzeit wechseln. Zur Insolvenzabsicherung der Verpflichtungen aus Altersteilzeit wurde für jedes Altersteilzeitverhältnis ein Kapitalisierungsvertrag bei einer Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Die resultierenden Vertragsguthaben dienen ausschließlich der Erfüllung der Altersteilzeitverpflichtungen und sind dem Zugriff der übrigen Gläubiger entzogen. Sie wurden gemäß §246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den zugrunde liegenden Verpflichtungen verrechnet. Das vom Versicherer nachgewiesene Deckungskapital entspricht den geleisteten Bareinlagen zuzüglich realisierter Zinserträge und abzüglich der Auszahlung von Vertragsguthaben in der Passivphase.

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

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	2.809,9	1.678,7
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-1.304,1	-398,8
Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit	1.505,8	1.279,9

## 5.8 VERBINDLICHKEITEN

Die **Verbindlichkeiten des Konzerns** betragen T€ 1.363.142 (Vorjahresstichtag: T€ 79.468). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

31.12.2020 (31.12.2019)	Gesamt	bis 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre
in T€				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.258.871,4 (6.227,6)	25.313,5 (236,8)	100.404,2 (902,0)	1.133.153,8 (5.088,8)
Erhaltene Anzahlungen	48.671,5 (17.614,9)	48.671,5 (17.614,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.752,1 (4.699,9)	9.993,4 (4.403,9)	728,0 (296,0)	30,6 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.985,4 (6.567,7)	33.985,4 (6.567,7)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	332,6 (13.918,9)	332,6 (13.918,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.529,4 (30.439,3)	10.529,4 (16.175,8)	0,0 (8.855,9)	0,0 (5.407,6)
	<b>1.363.142,3 (79.468,3)</b>	<b>128.825,8 (58.918,0)</b>	<b>101.132,2 (10.053,9)</b>	<b>1.133.184,3 (10.496,4)</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen fast ausschließlich Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestandes und des Neugeschäfts. Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buch-Grundsschulden sowie die Abtretung von Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Finanzierung einer Wohnanlage mit Studentenapartments der BGG wurde darüber hinaus eine Gesellschaftsbesitzerbelassungserklärung abgegeben, mit der sich die **berlinovo GmbH** verpflichtet, die Beteiligung an der BGG bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens aufrechtzuerhalten.

Zum 31. Dezember 2020 ist der Immobilienbestand mit Grundsschulden in Höhe von T€ 1.440.660 (Vorjahr: T€ 6.450) belastet.

Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin bestehen in Höhe von T€ 6.316.

#### 5.9 PASSIVER ABGRENZUNGSPOSTEN

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft im Wesentlichen mit T€ 3.287 (Vorjahresstichtag: T€ 3.586) die Abgrenzung einer in 2007 von mehreren Fonds vereinnahmten und an das Land Berlin weitergeleiteten Einmalzahlung. Die vereinnahmten und weitergeleiteten Beträge werden über die Gesamtlaufzeit der zwischen den Fonds und dem Endmieter in diesem Zusammenhang verlängerten Mietverträge (bis 31. Dezember 2031) abgegrenzt. Die Erträge aus der Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens werden unter den Umsatzerlösen und die korrespondierenden Aufwendungen werden unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesen.

#### 5.10 PASSIVE LATENTE STEUERN

Zur grundsätzlichen Behandlung von **latenten Steuern** im Rahmen der Erstkonsolidierung verweisen wir auf Abschnitt 5.4. Die Aufdeckung von stillen Reserven in den Immobilien aufgrund der (vorläufigen) Kaufpreisallokation für die Gesellschaft „Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH“ führte zum Ansatz einer passiven latenten Steuer in der Erwerbsbilanz in Höhe von T€ 3.613. Zum 31. Dezember 2020 beträgt der ausgewiesene Überhang der passiven latenten Steuern T€ 3.570. Er setzt sich zusammen aus der fortgeschriebenen passiven latenten Steuer aus der oben genannten Erwerbsbilanz der

„Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH“ und gegenläufig aus aktiven latenten Steuern auf die Verlustvorträge dieser Konzerngesellschaft. Der im laufenden Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt T€ 42. Die Bewertung erfolgte mit dem kombinierten Steuersatz von 30,175%, bestehend aus der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825% und der Gewerbesteuer von 14,35%.

#### 5.11 AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

#### 5.12 HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die **Haftungsverhältnisse** gemäß § 251 HGB und sonstigen finanziellen Verpflichtungen belaufen sich auf:

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
<b>Haftungsverhältnisse nach § 3 Neuordnungsvereinbarung</b>		
Generalmiete / Mietgarantie	0,0	550.077,6
Andienungsrechtsverträge ARWOBAU IuB	0,0	223.485,9
Annuitätenhilfe	0,0	15.632,9
Andienungsrechtsverträge der IBG	0,0	10.272,0
IIS-Garantie	0,0	948,2
	<b>0,0</b>	<b>800.416,6</b>
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	69.639,8
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	2.652,8	4.699,5
Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	228,7	228,7
	<b>7.521,0</b>	<b>874.984,6</b>
(davon gegenüber verbundenen Unternehmen)	(0,0)	(1.396,8)

Die zum Vorjahresstichtag noch ausgewiesenen Haftungsverhältnisse nach der Neuordnungsvereinbarung bestanden gegenüber den Fonds- und Objektgesellschaften, die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 konsolidiert werden.



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

	31.12.2020	31.12.2019
in T€		
<b>Sonstige finanzielle Verpflichtungen</b>		
Bestellobligo	34.993,8	15.723,5
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	9.053,9	4.231,2
Ausstehende Kaufpreiszahlungen aus Grundstückskaufverträgen	70.835,0	4.125,0
Wartungsverträge	2.319,0	2.499,5
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung / Firmenwagen	1.808,7	1.904,8
Übrige Vertragsverhältnisse	261,7	261,8
	<b>119.272,1</b>	<b>28.745,8</b>
Fälligkeit bis 1 Jahr	111.140,8	25.095,0
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	8.131,3	3.650,8
Fälligkeit über 5 Jahre	-	-

Für drei in 2020 bzw. 2018 abgeschlossene Grundstückskaufverträge mit Kaufpreisen von insgesamt T€ 4.125 waren bis zum Bilanzstichtag die Voraussetzungen für die Kaufpreiszahlungen noch nicht erfüllt.

### 5.13 TREUHANDVERMÖGEN UND TREUHANDVERBINDLICHKEITEN

Am 17. Dezember 2019 hat das Land Berlin mit der **berlinovo GmbH**, IBG und IBV einen Vertrag zur Beendigung der Risikoabschirmung der berlinovo-Gruppe und zur Einbringung von treuhänderisch gehaltenen Rechten durch das Land Berlin in den berlinovo-Konzern geschlossen. Danach wurden zum 1. Januar 2020 die Verpflichtungen des Landes Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung auf die **berlinovo GmbH** übertragen. Im Gegenzug wurden die bisher treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Rechte – insbesondere Anteile an Fondsgesellschaften – in den berlinovo-Konzern eingebracht und anschließend die Neuordnungsvereinbarung aufgehoben.

Da nach dem Bewertungsergebnis auf den 31. Dezember 2019 der Zeitwert der vom Land Berlin einzubringenden Vermögensgegenstände den Wert der vom berlinovo-Konzern aufgegebenen Garantieposition überstieg, hat das Land Berlin zum 1. Januar 2020 eine Einlage in die Kapitalrücklage des berlinovo-Konzerns geleistet.

Weiterhin werden Treuhandvermögen und gleichlautende Treuhandverbindlichkeiten aus Steuererstattungsansprüchen der Zeichner von Auslandsfonds (T€ 192; Vorjahresstichtag: T€ 194) ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen sind Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€ 13.343 (Vorjahresstichtag: T€ 2.401) erfasst.

## 6 – Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1 UMSATZERLÖSE

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

	2020	2019
in T€		
Hausbewirtschaftung (Vermietung)	265.843,4	128.856,9
Betreuungstätigkeit	2.433,9	10.541,5
Andere Lieferungen und Leistungen	2.272,6	15.841,9
Übrige	80,1	94,0
	<b>270.630,0</b>	<b>155.334,3</b>

Aufgrund der Erstkonsolidierung der eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 ist ein starker Zuwachs der Umsatzerlöse in Höhe von T€ 136.987 aus der Hausbewirtschaftung (Vermietung) im Vergleich zum Vorjahr im Konzern zu verzeichnen. Die Umsatzerlöse aus Objektbetreuung hingegen waren





aufgrund von in 2020 erfolgten Objektverkäufen und der Konsolidierungseffekte für die neu eingebrachten Fonds- und Objektgesellschaften auf Konzernebene rückläufig. Auch bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen, die insbesondere die Fondsgeschäftsführung und das Portfoliomanagement umfassten, ist der Rückgang auf die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften zurückzuführen.

## 6.2 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	26.839,1	0,0
Erträge aus der Neuordnungsvereinbarung	91,9	141.673,6
Auflösung von Rückstellungen	12.610,8	20.029,6
Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	1.930,8	4.105,1
Erträge aus Beteiligungen	3.665,7	2.737,3
Periodenfremde Erträge	2.496,0	1.458,4
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5.230,9	558,8
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	6.734,4	0,0
Übrige sonstige betriebliche Erträge	5.401,4	6.020,0
	<b>65.001,0</b>	<b>176.582,8</b>

Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrages verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.6.

Die Auflösung der Rückstellungen resultiert insbesondere aus dem Rückgang von Risiken aus der TSBP (T€ 4.021) sowie aus der Verminderung von Ansprüchen aus Andienungsrechten (T€ 2.183). Darüber hinaus konnten Rückstellungen für Instandsetzungsverpflichtungen (T€ 1.034) und noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder (T€ 1.764) aufgelöst werden.

Die Erträge aus der Auflösung der Wertberichtigungen betreffen hauptsächlich eine wertberichtigte Forderung gegen einen Generalmieter (T€ 1.216), mit dem eine Verständigung über die Modalitäten des Mietvertrages erzielt werden konnte.

Der umfassende Rückgang der Erträge aus der Neuordnungsverordnung ist in der Aufhebung derselben begründet.

Die periodenfremden Erträge resultieren größtenteils (T€ 990) aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten aus DetV, die nicht mehr auszukehren sind.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften deutlich angestiegen.



## 6.3 AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

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

	2020	2019
in T€		
Hausbewirtschaftung	119.313,0	200.800,1
Betriebskosten	61.920,6	20.055,8
Instandhaltung	52.125,1	23.296,5
Sonstige Hausbewirtschaftung	5.267,3	157.447,8
Mietgarantiefaufwand	0,0	38.017,4
Andere Lieferungen und Leistungen	2.828,8	23.651,4
Aufhebungsentgelte	0,0	17.584,6
Übrige Lieferungen und Leistungen	2.828,8	6.066,8
	<b>122.141,8</b>	<b>262.468,9</b>

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen und andere Lieferungen sind durch die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften gesunken, was sich bei den Aufwendungen aus sonstiger Hausbewirtschaftung zeigt. Diese haben sich noch zusätzlich durch Objektverkäufe in 2020 verringert. Auch werden die Aufwendungen der IBG für Mietgarantie und Generalmiete sowie Aufhebungsentgelte aufgrund der Konsolidierung eliminiert.

## 6.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

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

	2020	2019
in T€		
Rechts- und Beratungsaufwendungen	4.122,6	4.520,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	1.741,9	826,7
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	676,0	643,2
IT-Kosten	3.678,0	3.149,6
Personalbezogene Sachkosten	3.093,1	2.995,7
Raum- und Gebäudekosten	1.920,2	2.002,5
Verlust aus der Anwachsung der BEFU KG	0,0	1.538,4
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.201,1	1.325,9
Werbung/Repräsentation	586,9	937,7
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	7.428,0	2.269,7
Periodenfremde Aufwendungen	8.319,9	359,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.027,8	2.577,8
	<b>37.795,6</b>	<b>23.147,0</b>

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen sind durch die Erstkonsolidierung der Fonds- und Objektgesellschaften deutlich angestiegen. Daneben wurden bei den Tochtergesellschaften IBG, BAp und BGG Wertberichtigungen auf Forderungen (T€ 1.581) vorgenommen.

Die periodenfremden Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus einer Zuführung zu Rückstellungen hinsichtlich eines Klageverfahrens (T€ 6.875).



## 6.5 SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

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

	2020	2019
in T€		
Zinsen aus kurzfristigen Darlehen an Fonds	0,0	161,2
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	5,6	8,1
Zinsen nach § 233a AO	8,9	0,0
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	48,2	16,9
	<b>62,7</b>	<b>186,2</b>

## 6.6 ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2020	2019
in T€		
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	633,6	747,6
Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen	7.247,8	225,2
Verzinsung von Guthaben aufgrund des Cash-Pooling-Vertrages	0,0	25,2
Zinsen nach § 233a AO	21,0	10,3
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54,0	83,1
	<b>7.956,4</b>	<b>1.091,4</b>

## 6.7 STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

	2020	2019
in T€		
Ausländische Ertragsteuern	572,2	-35,1
Aktive latente Steuern	-42,3	0,0
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,6	-1,9
Zuführungen zu Rückstellungen für Gewerbesteuer	0,0	545,5
<b>Aufwandssaldo</b>	<b>530,5</b>	<b>508,5</b>

7 \_ Erläuterungen zur  
Kapitalflussrechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigegefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) des Konzerns. Die Einlage der Anteile von Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 durch das Land Berlin in den berlinovo-Konzern, d. h. der Zugang an Vermögensgegenständen und Schulden, erfolgte mit Ausnahme der übernommenen liquiden Mittel als zahlungsunwirksamer Geschäftsvorfall. Der Zugang der liquiden Mittel aus der Veränderung des Konsolidierungskreises wird im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ausgewiesen.

8 \_ Erläuterungen zum  
Eigenkapitalspiegel

Zum 31. Dezember 2020 sind in den Posten Kapitalrücklage, Gewinnrücklage sowie Bilanzgewinn insgesamt T€ 1.957.333 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€ 522 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.



## 9\_Sonstige Angaben

### 9.1 GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

### 9.2 ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE

Der **Geschäftsführung** gehören an:

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

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

- Herr Dr. Matthias Kollatz, Senator für Finanzen des Landes Berlin, Berlin, Vorsitzender
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender seit 16. Dezember 2020
- Frau Erika Jaeger, Beraterin, Berlin, stellvertretende Vorsitzende (bis 30. September 2020)
- Frau Wenke Christoph, Staatssekretärin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (seit 12. Oktober 2020)
- Herr Dr. Jochen Lang, Beamter des Landes Berlin, Berlin
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Vorsitzender der Geschäftsführung der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH, Berlin (seit 14. Dezember 2020)
- Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin (bis 30. September 2020)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin
- Frau Agnes Maria Wildner, Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG / Berliner Sparkasse, Berlin

### 9.3 BESCHÄFTIGTE ARBEITNEHMER

Im Berichtszeitraum waren bei den Unternehmen des berlinovo-Konzerns durchschnittlich 344 (Vorjahr: 342) Angestellte beschäftigt. Daneben waren im Konzern im Jahresdurchschnitt zehn (Vorjahr: acht) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2020 sind 350 (Vorjahresstichtag: 341) Angestellte und zwölf (Vorjahresstichtag: zehn) Auszubildende beschäftigt.

### 9.4 BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum Gesamtbezüge von T€ 587 (Vorjahr: T€ 1.421) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

- Herr Alf Aleithe:

	2020
in €	
Grundvergütung	195.000,00
Variable Vergütung	93.440,00
Sachbezug Altersversorgung	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	5.072,24
	<b>320.512,24</b>

- Frau Silke Andresen-Kienz:

	2020
in €	
Grundvergütung	151.590,91
Variable Vergütung	64.532,00
Sachbezug Unterstützungskasse	27.000,00
Sachbezug Dienstwagen	12.000,00
Zuschuss Krankengeld	11.299,47
	<b>266.422,38</b>



## 9.5 AUFWANDESENTSCHÄDIGUNGEN AN AUFSICHTSRAT

An Aufsichtsratsmitglieder wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 54 (Vorjahr: T€ 48) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

## • Herr Dr. Matthias Kollatz:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	10.900,00

## • Herr Dr. Uwe Lissau:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00
Erstattung Reisekosten	1.904,70

## • Frau Erika Jaeger:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.257,00

## • Frau Wenke Christoph

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	1.432,79

## • Herr Dr. Jochen Lang:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00

## • Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	314,52

## • Herr Sebastian Scheel:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	4.878,00

## • Frau Sabine Usinger:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung einschließlich Umsatzsteuer	7.637,50

## • Frau Agnes Maria Wildner:

	2020
in €	
Aufwandsentschädigung	6.500,00



## Gleicher Lohn für gleiche Arbeit Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Erfahrungsstufe 1: bis 1 Jahr	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	31,27	24,75	44	30,83	56	0	0
	5	20,19	21,67	66	11,17	34	0	0

Erfahrungsstufe 2: 2 bis 4 Jahre	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	26,65	17	47	19,33	53	0	0
	5	9,83					0	0

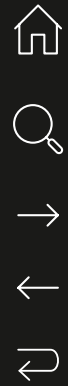
Erfahrungsstufe 3: ab 5 Jahre	Entgeltgruppe	durchschnittlicher Stundenlohn in €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
			Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
	1						0	0
	2						0	0
	3						0	0
	4	25,81	39,58	58	28,58	42	0	0
	5	19,45	66,17	85	11,75	15	0	0

### Stundenlohn

	Frauen	Männer	Divers
in €			
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen)	25,01	32,11	k.A.

## Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
1 (GF)	2	50,0	2	50,0	0	0
2 (Prok/BL)	3	20,5	12	79,5	0	0
3 (Stab/AL/TL)	18	60,4	11	39,6	0	0



1  
2  
3  
4

## 9.6 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

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

	2020	2019
in T€		
Abschlussprüferleistungen	224,0	206,9
Andere Bestätigungsleistungen	443,0	256,0
Steuerberatungsleistungen	1,4	2,0
Sonstige Leistungen	48,0	10,7
<b>Gesamthonorar</b>	<b>716,4</b>	<b>475,6</b>

9.7 INANSPRUCHNAHME VON  
BEFREIUNGSVORSCHRIFTEN

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

- Immobilien- und Baumanagement der **Berlinovo GmbH**
- Berlinovo Apartment GmbH
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH

## 9.8 ANTEILSBESITZ

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

## 9.9 CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 12. Februar 2015 verpflichtet sich die **berlinovo GmbH**, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

## 9.10 NACHTRAGSBERICHT

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

## 9.11 ERGEBNISVERWENDUNG

Die Konzernmutter schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 42.051 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 471.773 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 31. März 2021



Alf Aleithe



Silke Andresen-Kienz



# ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
	Stand 01.01.2020	Zugänge aufgrund Veränderungen des Konsoli- dierungskreises	Zugänge	Umbuchungen <sup>1</sup>	Abgänge	Stand 31.12.2020
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.053.940,45	526.481,50	75.285,60	0,00	0,00	1.655.707,55
2. Firmenwert	136.377,46	0,00	3.713.465,83	0,00	0,00	3.849.843,29
	<b>1.190.317,91</b>	<b>526.481,50</b>	<b>3.788.751,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.505.550,84</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.661.108,06	1.667.728.450,04	16.845,03	9.920.003,23	4.511.610,51	1.741.814.795,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	1.325.818.130,90	0,00	0,00	92.191.752,25	1.233.626.378,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.893.989,84	0,00	2.979.603,23	0,00	411.197,70	17.462.395,37
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.886.414,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2.886.414,80
5. Technische Anlagen und Maschinen	719.357,58	0,00	22.575,91	0,00	40.650,06	701.283,43
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.480.059,52	285.849,47	2.239.885,66	0,00	575.583,58	36.430.211,07
7. Anlagen im Bau	14.172.857,44	483.596,10	14.744.104,75	-6,13	483.596,10	28.916.956,06
8. Geleistete Anzahlungen	1.533.929,76	0,00	17.996.488,28	-9.919.997,10	350.569,38	9.259.851,56
	<b>137.347.717,00</b>	<b>2.994.316.026,51</b>	<b>37.999.502,86</b>	<b>0,00</b>	<b>98.564.959,58</b>	<b>3.071.098.286,79</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.065.945,61	0,00	0,00	0,00	12.064.377,12	1.001.568,49
2. Beteiligungen	152.248.807,50	0,00	0,00	-6.748.930,16	145.457.672,21	42.205,13
3. Sonstige Ausleihungen	10.967.762,70	0,00	0,00	0,00	10.967.762,70	0,00
	<b>176.282.515,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.748.930,16</b>	<b>168.489.812,03</b>	<b>1.043.773,62</b>
	<b>314.820.550,72</b>	<b>2.994.842.508,01</b>	<b>41.788.254,29</b>	<b>-6.748.930,16</b>	<b>267.054.771,61</b>	<b>3.077.647.611,25</b>

<sup>1</sup> Die Umbuchungen bei den Finanzanlagen betreffen die Umbuchungen von Beteiligungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen im Umlaufvermögen.

# ENTWICKLUNG DES KONZERN-ANLAGEVERMÖGENS

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

in €	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
	Stand 01.01.2020	Zugänge	Umbuchungen <sup>1</sup>	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	877.783,45	120.284,60	0,00	0,00	0,00	998.068,05	657.639,50	176.157,00
2. Firmenwert	136.377,46	18.567,33	0,00	0,00	0,00	154.944,79	3.694.898,50	0,00
	<b>1.014.160,91</b>	<b>138.851,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.153.012,84</b>	<b>4.352.538,00</b>	<b>176.157,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.995.083,22	29.565.429,64	0,00	16.828,10	1.930.783,00	34.612.901,76	1.707.201.894,09	61.666.024,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	0,00	49.311.824,08	0,00	442.830,61	0,00	48.868.993,47	1.184.757.385,18	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.462.395,37	14.893.989,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.313.144,80	122.721,00	0,00	0,00	0,00	2.435.865,80	450.549,00	573.270,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	546.895,58	46.012,91	0,00	29.681,06	0,00	563.227,43	138.056,00	172.462,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.556.949,52	2.037.268,81	0,00	569.461,79	0,00	31.024.756,54	5.405.454,53	4.923.110,00
7. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.916.956,06	14.172.857,44
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.259.851,56	1.533.929,76
	<b>39.412.073,12</b>	<b>81.083.256,44</b>	<b>0,00</b>	<b>1.058.801,56</b>	<b>1.930.783,00</b>	<b>117.505.745,00</b>	<b>2.953.592.541,79</b>	<b>97.935.643,88</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.762.147,18	0,00	0,00	3.737.147,18	0,00	25.000,00	976.568,49	9.303.798,43
2. Beteiligungen	128.430.304,93	0,00	-3.750.429,48	124.648.153,19	0,00	31.722,26	10.482,87	23.818.502,57
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.967.762,70
	<b>132.192.452,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.750.429,48</b>	<b>128.385.300,37</b>	<b>0,00</b>	<b>56.722,26</b>	<b>987.051,36</b>	<b>44.090.063,70</b>
	<b>172.618.686,14</b>	<b>81.222.108,37</b>	<b>-3.750.429,48</b>	<b>129.444.101,93</b>	<b>1.930.783,00</b>	<b>118.715.480,10</b>	<b>2.958.932.131,15</b>	<b>142.201.864,58</b>

<sup>1</sup> Die Umbuchungen bei den Finanzanlagen betreffen die Umbuchungen von Beteiligungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen im Umlaufvermögen.

## ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
<b>I. Verbundene Unternehmen</b>								
<b>1. In den Konzernabschluss einbezogen</b>								
<b>a) seit dem 31.12.2000</b>								
Berlinovo Apartment GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	103.973,2	34.978,0	49.552,9	2.192,8**
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00	2020	181.199,4	167.370,8	9.125,2	2.379,9**
<b>b) seit dem 31.12.2005</b>								
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	264.265,5	18.190,6	61.866,5	504,3**
<b>c) seit dem 01.01.2015</b>								
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	185.800,7	128.743,3	4.721,4	-323,0
<b>d) seit dem 01.01.2020</b>								
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	91,65	91,65	2020***	801,5	497,3	0,0	1.525,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds 4	Berlin	99,80	99,80	2020***	74.676,9	38.912,6	11.833,2	7.794,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG – LBB Fonds 5	Berlin	99,66	99,66	2020***	163.780,8	69.087,7	18.995,2	-8.703,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	24.963,0	24.892,8	3.739,2	2.956,4
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7–8 KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	14.583,7	14.528,5	1.978,5	1.608,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,69	2020***	69.723,4	69.477,4	9.643,4	7.776,6
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,69	2020***	13.709,6	13.709,6	1.231,4	931,2
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. – Objektgesellschaft BB Fonds	Berlin	100,00	99,69	2020***	3.629,1	3.461,5	201,4	86,0
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	15.176,9	13.010,3	2.502,1	1.008,9
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun	Berlin	99,76	99,76	2020***	267.025,3	63.669,7	35.118,5	20.748,5
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	30.316,7	25.161,9	3.894,8	1.432,4
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun	Berlin	100,00	99,71	2020***	8.850,8	5.535,6	1.452,8	1.745,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn	Berlin	100,00	99,71	2020***	10.523,1	5.938,4	1.921,9	1.595,1
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	91,65	2020***	2.424,8	2.424,8	791,3	741,8

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

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

\*\*\* Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

Fortsetzung auf Seite 63

# ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Elf	Berlin	99,63	99,63	2020***	120.393,1	23.747,0	17.609,1	22.293,3
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zehn	Berlin	99,69	99,69	2020***	208.423,8	16.853,0	20.733,6	1.985,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Acht	Berlin	99,72	99,72	2020***	106.995,7	21.482,2	16.191,6	12.586,8
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Sieben	Berlin	99,46	99,46	2020***	140.018,4	61.839,1	21.091,2	22.873,5
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,63	2020***	16.831,3	16.550,3	1.791,8	-925,0
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG	Berlin	100,00	99,76	2020***	11.556,7	11.550,3	803,1	-162,2
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG – LBB Fonds Sechs	Berlin	99,37	99,37	2020***	80.831,9	46.169,6	11.098,7	-1.057,7
BEFU Berliner Verwaltungs Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften mit beschränkter Haftung	Berlin	100,00	100,00	2020	26,7	26,6	0,0	-0,7
Berlinovo Projektentwicklungs Gesellschaft mbH	Berlin	100,00	100,00	2020	2.347,3	1.957,4	0,0	-75,6
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	22.796,6	22.736,3	1.722,5	606,6
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG – LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25	2020***	47.681,1	20.319,1	6.334,7	74,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	29.376,2	28.378,1	2.304,3	4.310,0
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,48	99,48	2020***	158.970,0	56.741,5	16.376,5	16.700,6
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,44	2020***	18.174,7	15.387,7	7.368,5	3.362,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	2020***	30.496,2	29.754,3	1.621,9	3.682,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn	Berlin	99,69	99,69	2020***	164.668,8	65.470,2	19.108,8	26.750,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht	Berlin	100,00	99,69	2020***	15.576,3	1.510,1	1.798,1	1.483,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei	Berlin	100,00	99,69	2020***	11.901,2	5.552,0	2.169,2	2.055,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Eins	Berlin	100,00	99,76	2020***	11.063,6	7.626,0	2.048,3	2.646,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Elf	Berlin	100,00	99,63	2020***	12.499,7	9.105,0	1.743,5	2.798,4
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Fünf	Berlin	100,00	99,69	2020***	13.901,3	7.575,1	2.629,9	2.205,3

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

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

\*\*\* Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

# ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sechs	Berlin	100,00	99,63	2020***	11.638,8	5.535,6	1.999,5	1.629,8
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben	Berlin	100,00	99,69	2020***	12.537,2	3.336,7	2.675,8	2.237,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Vier	Berlin	100,00	99,63	2020***	15.984,3	8.548,9	2.197,2	6.142,6
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei	Berlin	100,00	99,69	2020***	9.582,6	5.475,7	1.665,3	1.900,9
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Ludwigsfelde KG	Berlin	100,00	100,00	2020***	4.273,0	3.189,5	789,8	161,7
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,70	99,70	2020***	44.529,4	16.138,8	6.960,2	9.969,9
Thesaurus GmbH & Co. Siebenunddreißigste Immobilien KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	174,2	173,9	0,0	18,3
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	99,44	99,44	2020***	106.766,1	46.757,9	9.643,6	8.061,8
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,47	2020***	14.876,6	7.540,8	1.086,1	491,0
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	100,00	99,70	2020***	26.097,1	9.889,6	1.852,0	5.247,9
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG	Berlin	100,00	99,71	2020***	9.614,3	8.600,1	1.706,2	78,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Schenefeld KG	Berlin	100,00	99,48	2020***	63.358,4	6.199,2	9.816,3	4.858,5
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Zwölf	Berlin	99,71	99,71	2020***	253.596,6	41.920,8	35.520,5	24.649,5
<b>e) seit dem 16.10.2020</b>								
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00	2020	43.777,1	9.603,4	262,7	-687,3

2020) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2020

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

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

\*\*\* Die finale Testierung des Jahresabschlusses per 31.12.2020 steht noch aus.

## ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %		Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€
<b>2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen</b>								
Athena Immobilien Verwaltungs GmbH&Co. Objekt München-Dornach KG	Berlin	6,00	99,57	1, 2, 2019, B	20.270,3	19.193,3	2.638,0	2.512,0
Bautrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00	2, 2019, A	5.696,2	2.976,9	0,0	9,4
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH&Co. KG – Bavaria Ertragsfonds I	Berlin	99,97	99,97	1, 2, 2019, B	2.574,3	2.549,0	118,3	99,5
Bavaria Immobilien Management GmbH&Co. Objekt Weißig KG	Berlin	100,00	100,00	1, C	-	-	-	-
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00	1, 2019, C	727,6	-10,5	0,0	151,6
IBV Immobilienfonds International 2 USA, LLC	Wilmington	100,00	100,00	1, 2, C	-	-	-	-
IBV-Immobilienfonds International 2 USA LP	Wilmington	0,00	99,54	1, 2, 2019, B	48.225,5	43.485,0	3.378,7	68,0
Peter Wagner KG - LBB GHG Fonds	Berlin	100,00	100,00	2, 2019, B	1.621,9	1.619,4	0,0	-27,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Dritte Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	1, 2, 2019, B	10.771,6	10.174,6	1.130,6	178,0
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG – Zweite Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn	Berlin	100,00	99,69	1, 2, 2019, B	11.146,1	6.796,5	817,3	174,4
Theseus Immobilien Management GmbH	Nürnberg	0,00	100,00	1, 2019, C	57,3	53,4	0,0	5,4
Theseus Immobilien Management GmbH&Co. KG – Erste Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	100,00	99,70	1, 2, 2019, B	6.562,6	6.511,3	306,2	325,6
Theseus Immobilien Management GmbH&Co. KG – Erster IBV-Immobilienfonds International	Berlin	99,57	99,57	2, 2019, B	8.684,1	-720,4	0,0	-90,5
Theseus Immobilien Management GmbH&Co. KG – Zweiter IBV-Immobilienfonds International	Berlin	99,55	99,55	2, 2019, B	54.545,4	54.452,3	0,0	-54,4

1) mittelbare Beteiligung

2) Abwicklung geplant

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

A) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 1

B) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 3

C) Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)

# ANTEILSBESITZ

zum 31. Dezember 2020 – Fortsetzung

	Sitz/HRG	Beteiligung gemäß § 285 HGB in %	Kapitalanteile* in %	Bilanzsumme in T€	Eigenkapital in T€	Umsatzerlöse in T€	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss in T€	
<b>II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v. H.</b>								
GEG Grundstücksentwicklungsgesellschaft Wasserstadt Berlin-Oberhavel mbH i.I.	Berlin	49,00	49,00	1	i.I.	i.I.	i.I.	
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i.I.	Berlin	49,00	49,00		i.I.	i.I.	i.I.	
<b>III. Sonstige Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis von weniger als 20 v. H. besteht</b>								
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH	Berlin	-	0,04	1,2019	118,6	118,6	0,0	2,9
Apollon Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG – Vierter IBV-Immobilienfonds für Deutschland	Berlin	0,05	0,05	1,2019	51.712,1	20.886,3	0,0	1.610,2
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG – LBB Fonds II i.I.	Nürnberg	0,12	0,12	1,2019	16.151,9	-8.551,3	0,0	-548,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG, Fonds Ludwigshafen, Neunkirchen und Bad Nenndorf	Fürth	2,88	2,88	2019	1.747,3	382,4	254,5	6,5
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG – Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03	1,2019	68.082,9	-37.286,4	16.020,4	9.970,1
Okeanos GmbH & Co. Objekt Dietzenbach KG	Berlin	-	0,05	1,2019	21.125,8	20.660,3	2.611,4	1.259,2
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41	2019	2.677,6	1.884,7	-	171,5
Thesaurus GmbH & Co. Achtunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1,2019	16.775,5	16.707,1	2.239,6	1.376,0
Thesaurus GmbH & Co. Dreiunddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1,2019	7.144,3	7.136,9	216,8	2.886,0
Thesaurus GmbH & Co. Neununddreißigste Immobilien KG	Berlin	-	0,05	1,2019	14.259,9	14.178,3	1.720,8	1.043,5
<b>IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)</b>								
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,52	1,52	1,2019	591,0	588,8	0,0	-62,8

1) mittelbare Beteiligung

2019) Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

\* Kapitalanteile: durchgerechnete Beteiligung (inklusive indirekter Anteile)





# 4

## SERVICE

**A\_Portfolioangaben**

**68**

**B\_Kontakt und Impressum**

**71**

1  
2  
3  
4

# Gesamtportfolio der berlinovo 31.12.2020

(20 Fonds zzgl. Neugeschäft)

Segment / Objekttyp	Einzelobjekt	Mieteinheiten	Mietfläche	Sollmiete		Prozentualer Anteil an der Gesamtsollmiete
				in Mio. €	in € / m <sup>2</sup> / Monat	
	Anzahl	Plätze (NG)	in Tm <sup>2</sup>			in %
Büro- und Geschäftshaus	6	133	47	10,60	18,64	4,5
Bürogebäude	6	15	51	13,47	21,99	5,7
<b>Büro</b>	<b>12</b>	<b>148</b>	<b>98</b>	<b>24,08</b>	<b>20,38</b>	<b>10,1</b>
Bau- und Gartenmarkt	10	15	99	8,10	6,79	3,4
Einkaufszentrum	7	392	130	15,36	9,88	6,5
Fachmarkt	4	10	41	2,56	5,15	1,1
Fachmarktzentrum	8	103	152	14,29	7,81	6,0
Nahversorgungszentrum	2	14	6	0,57	8,25	0,2
SB-Warenhaus	5	49	51	6,59	10,68	2,8
Supermarkt/Discounter						
Verbrauchermarkt						
<b>Handel</b>	<b>36</b>	<b>583</b>	<b>480</b>	<b>47,48</b>	<b>8,24</b>	<b>20,0</b>
Ärztehaus	2	37	9	1,03	9,02	0,4
Autohof/Tankstelle	3	5	9	0,62	5,96	0,3
Betreutes Wohnen	1	1	9	0,63	5,83	0,3
Hotel	10	136	80	11,63	12,14	4,9
Kino/Freizeitimmobilie	2	48	41	4,03	8,17	1,7
Klinik	2	2	32	10,30	26,83	4,3
Kombiobjekt Senioren	2	217	32	4,31	11,17	1,8
Logistik-/Lagerimmobilie	4	21	126	4,92	3,27	2,1
Produktionsgebäude	1	1	11	0,38	2,92	0,2
Restaurant/Fast Food	3	3	2	0,51	27,85	0,2
Seniorenpflegeheim	1	5	5	0,51	8,19	0,2
<b>Spezial</b>	<b>31</b>	<b>476</b>	<b>355</b>	<b>38,86</b>	<b>9,11</b>	<b>16,3</b>
Mietwohnanlage	52	14.574	924	71,08	6,41	29,9
Wohn- und Geschäftshaus	6	753	82	6,23	6,34	2,6
<b>Wohnen</b>	<b>58</b>	<b>15.327</b>	<b>1.006</b>	<b>77,32</b>	<b>6,40</b>	<b>32,5</b>
Apartmentanlage	35	7.733	290	48,85	14,03	20,5
<b>Apartment</b>	<b>35</b>	<b>7.733</b>	290	<b>48,85</b>	<b>14,03</b>	<b>20,5</b>
Flüchtlingsunterkunft	1	420	8	1,31	14,41	0,6
<b>Sonstiges</b>	<b>1</b>	<b>420</b>	8	<b>1,31</b>	<b>14,41</b>	<b>0,6</b>
<b>Gesamtergebnis Neugeschäft</b>	<b>173</b>	<b>24.687</b>	<b>2.238</b>	<b>237,90</b>	<b>8,86</b>	<b>100,0</b>



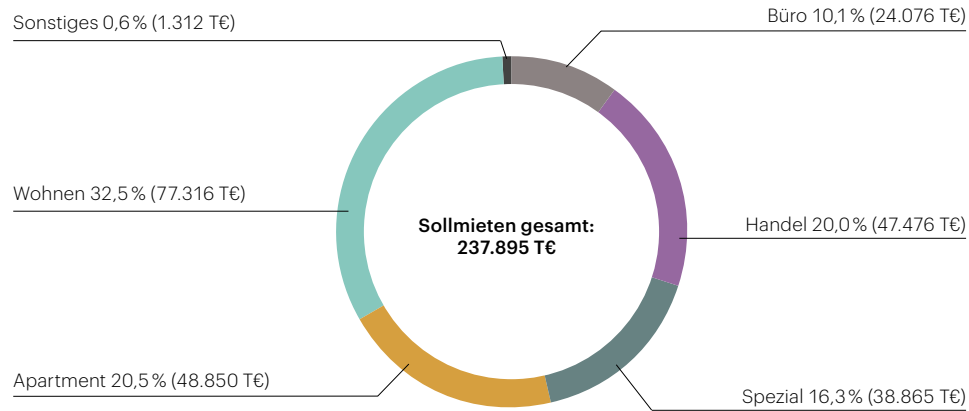
1

2

3

4

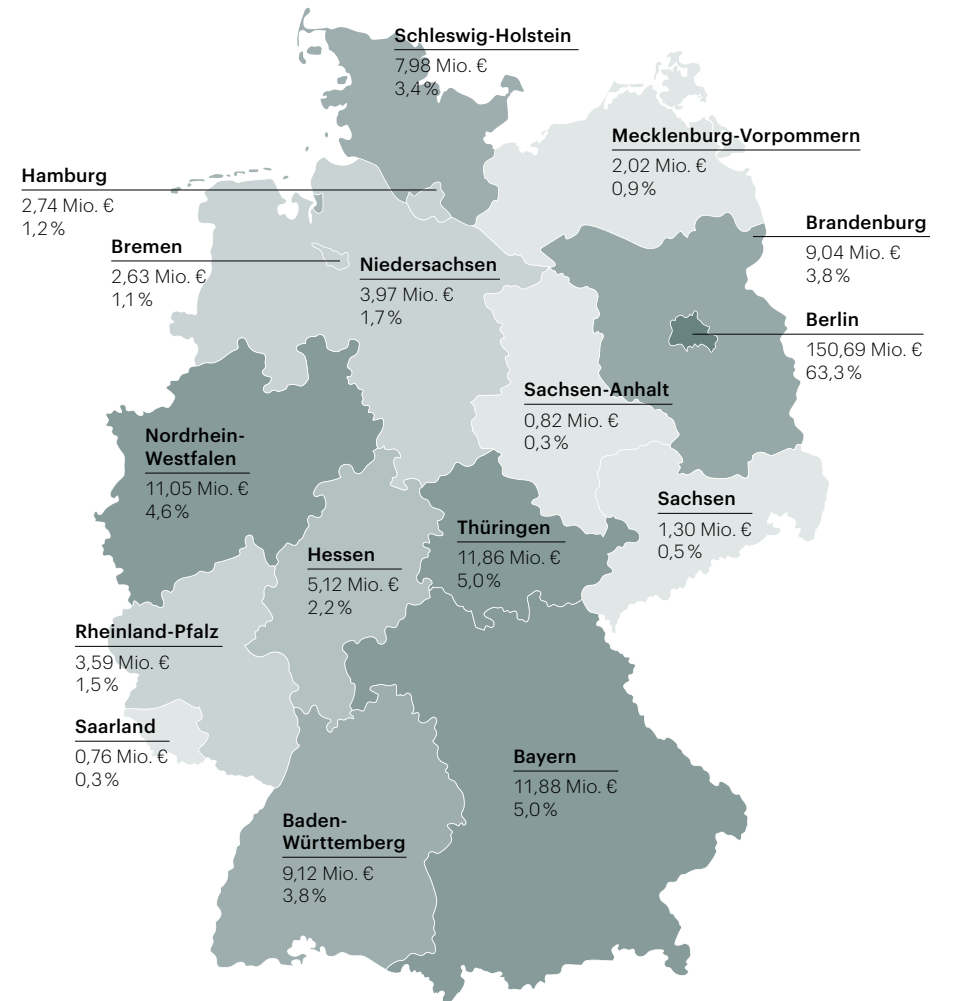
## Portfoliosplit nach Segmenten



**+7,9**  
**Prozent**

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wert des Fonds-Immobilienportfolios flächenbereinigt auf insgesamt 3.144 Mio. € erhöht.

## Sollmieten: Portfolio nach Bundesländern



Deutschland:	234,57 Mio. €	98,6%
USA:	3,32 Mio. €	1,4%
<b>Gesamt:</b>	<b>237,90 Mio. €</b>	<b>100,0%</b>



## Wertentwicklung des Fair Values per 31.12.2020

Fair Value nach Regionen (ohne US-Immobilie)	Fair Value in Mio. €	Anteil am Portfolio	Anzahl der Objekte
Baden-Württemberg	90	2,9%	7
Bayern	121	3,9%	8
Berlin	2.207	70,7%	93
Brandenburg	112	3,6%	10
Bremen	41	1,3%	3
Hamburg	36	1,1%	2
Hessen	66	2,1%	3
Mecklenburg-Vorpommern	23	0,7%	2
Niedersachsen	41	1,3%	5
Nordrhein-Westfalen	125	4,0%	16
Rheinland-Pfalz	42	1,3%	4
Saarland	9	0,3%	1
Sachsen	95	3,0%	5
Sachsen-Anhalt	8	0,3%	1
Schleswig-Holstein	94	3,0%	4
Thüringen	10	0,3%	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.120</b>	<b>100,0%</b>	<b>165</b>

Entwicklung des Fair Values	2020	2019	Veränderung	
			absolut	relativ
in Mio. €				
Apartment	382,1	336,4	45,7	13,6%
Büro	397,7	351,6	46,1	13,1%
Handel	505,9	531,4	-25,5	-4,8%
Spezial	421,3	413,6	7,7	1,9%
Wohnen	1.413,1	1.248,8	164,4	13,2%
<b>Summe Deutschland</b>	<b>3.120,1</b>	<b>2.881,8</b>	<b>238,4</b>	<b>8,3%</b>
Ausland	24,1	31,9	-7,7	-24,2%
<b>Gesamt</b>	<b>3.144,3</b>	<b>2.913,6</b>	<b>230,6</b>	<b>7,9%</b>



# KONTAKT UND IMPRESSUM

## KONTAKT

**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**  
Hallesches Ufer 74–76  
10963 Berlin

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

## IMPRESSUM

HERAUSGEBER:

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

KONZEPT, TEXT, DESIGN, PRODUKTION:

IR-ONE AG & Co., Hamburg  
www.ir-one.de

FOTOGRAFIE:

Hahn + Hartung Fotografenteam, Berlin  
www.hahn-hartung.com

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Stand: Oktober 2021

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin

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

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

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

