

AUF UNS DARF BERLIN BAUEN.



SILKE ANDRESEN-KIENZ, GESCHÄFTSFÜHRERIN BERLINOVO



ALF ALEITHE, GESCHÄFTSFÜHRER BERLINOVO

Wir sind starklar für die Zukunft mit einer stabilen finanziellen Basis."

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 starklar.

FRAU ANDRESEN-KIENZ, ZU BEGINN EINE FRAGE, AN DER HEUTE KEINER VORBEIKOMMT: WIE HAT SICH DIE COVID-19-PANDEMIE AUF DIE ARBEIT VON BERLINOVO AUSGEWIRKT?

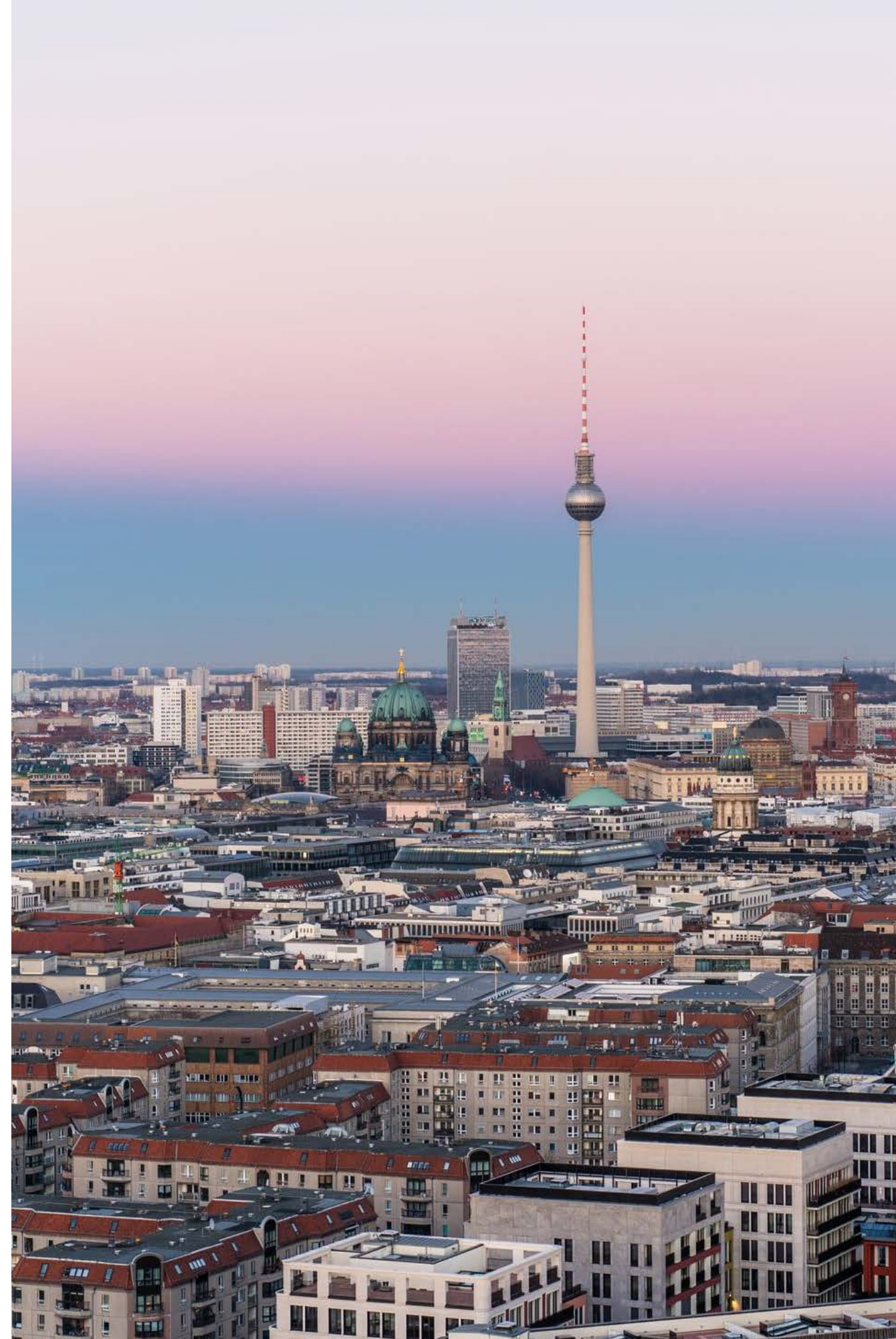
Silke Andresen-Kienz: Wir haben in dieser besonderen Situation eine große Flexibilität bewiesen und unsere Arbeitsweise schnell angepasst. Mein Dank geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die dafür gesorgt haben, dass wir trotz aller Herausforderungen durchgehend arbeitsfähig geblieben sind. Insbesondere unsere IT hat dabei einen super Job gemacht. In kürzester Zeit wurden über 300 Kolleginnen und Kollegen mit der notwendigen Hardware ausgestattet und damit die technischen Voraussetzungen für Homeoffice geschaffen. Wir haben in einer schwierigen Situation zusammengehalten, und darauf können wir stolz sein.

Alf Aleithe: Auch für unsere Mieterinnen und Mieter hat berlinovo in dieser plötzlichen Krisensituation schnell und verlässlich gehandelt. Anfang März 2020 haben wir sofort alle Mahnläufe gestoppt und auch der Kündigungsschutz bei Mietrückständen für Wohn- und Gewerberäume wurde von uns gemäß Senatsbeschluss vom 24. März 2020 deutlich ausgeweitet. Unser Grundprinzip in der Pandemie lautet: mögliches Entgegenkommen in Bezug auf die kurzfristige Liquidität des Mieters gegen langfristige Sicherung der Wertstabilität unseres Portfolios. Auch unseren Wohnungsmietern haben wir gezeigt, dass wir für sie da sind. Es gilt weiterhin, dass niemand aufgrund der Pandemie fürchten muss, seine Wohnung zu verlieren. Über den Verzicht auf Mieterhöhungen, Kündigungsstopp und andere Hilfestellungen haben wir soziale Härten abgedefert.

DAS ENDE DER „BAD-BANK-STORY“?

Silke Andresen-Kienz: Genau. Mit der Aufhebung der am 20. Dezember 2012 geschlossenen Neuordnungsvereinbarung (NOV) sind nun die rechtlichen Voraussetzungen für die Wandlung der berlinovo vom verwaltenden Immobiliendienstleister hin zu einem aktiven Bestandhalter angeschoben. Als „Gegenleistung“ für die Aufhebung der NOV wurden zum 1. Januar 2020 die treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Fondsanteile in die berlinovo eingelegt. Dies war ein wichtiger Baustein, um uns weiter zu einem aktiven, bestandshaltenden und projektenwickelnden Unternehmen zu wandeln und dadurch unsere volle Gestaltungskraft zu entfalten.

Alf Aleithe: Diese rechtliche und wirtschaftliche Neuaufstellung öffnet der berlinovo auch den Raum für unsere künftige Handlungsfähigkeit. Unsere Zukunft liegt dabei besonders im Neugeschäft und in der Optimierung unseres Bestandsportfolios. Wir erschließen neue Segmente und entwickeln innovative Konzepte, mit denen wir den dynamischen Entwicklungen unserer Stadt und dem Bedarf nach bezahlbaren Wohnlösungen optimal begegnen. Dadurch können wir weiterhin wachsen, unserer Kernfunktion im Markt noch besser gerecht werden und unsere Position im Wettbewerb stabilisieren.



WIR LEGEN DEN FOKUS AUF BERLIN! WIR GEBEN MENSCHEN EIN ZUHAUSE – AUCH MIT WENIGER EINKOMMEN.

FRAU ANDRESEN-KIENZ, WIE ZUFRIEDEN SIND SIE UNTER DIESEN VORAUSSETZUNGEN MIT DEM WIRTSCHAFTLICHEN ERGEBNIS VON BERLINOVO IM JAHR 2020?

Silke Andresen-Kienz: Sehr zufrieden. Wir haben in allen relevanten Kennzahlen bewiesen, dass wir auf einem soliden wirtschaftlichen Fundament agieren. Was mich besonders freut: Unsere Eigenkapitalquote liegt mit 52 % weiter auf hohem Niveau. Unsere Liquidität steht für mich stellvertretend für unser neues finanzielles Selbstbewusstsein. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 59,8 Mio. € stehen wir trotz Corona sehr gut da. Wir haben jetzt die nötigen Mittel, um den Immobilienstandort Berlin aktiv zu gestalten. Allerdings mussten wir im letzten Jahr zunächst ein Kapitel schließen, um ein neues Kapitel aufzuschlagen.

INWIEFERN HAT SICH DIE WAHRNEHMUNG VON BERLINOVO BEI FINANZIERUNGSPARTNERN VERÄNDERT?

Silke Andresen-Kienz: Es freut mich sehr, dass wir jetzt ein ganz anderes Standing haben. Diese Stellung wollen wir weiter ausbauen, indem wir Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit gleichermaßen in den Fokus unserer Finanzierungen stellen. Unsere neuen Strukturen geben uns jetzt die nötige Power, Neubauprojekte unter dieser Prämisse mutig anzugehen.

Alf Aleithe: Wir haben uns mittlerweile einen festen Platz auf der Landkarte der Berliner Immobilienentwickler gesichert. Unsere Rolle als Lösungspartner für das Land Berlin können wir damit noch aktiver wahrnehmen. Dies werden wir in den nächsten Jahren mit einer großen Leidenschaft angehen. Klar ist, dass die konkreten Bedarfe des Landes Berlin dabei stets die Richtung vorgeben werden. Das zeigt sich auch in unserer neuen Apartmentstrategie.



ALF ALEITHE, GESCHÄFTSFÜHRER BERLINOVO

Im Bestandsgeschäft leisten wir seit über 55 Jahren einen wichtigen Beitrag bei der Unterbringung zuziehender Arbeitskräfte."

WIE SEHEN DIE ECKPUNKTE DIESER NEUEN APARTMENTSTRATEGIE AUS?

Alf Aleithe: Im Bestandsgeschäft leisten wir mit unserem Angebot von rund 6.500 möblierten Apartments seit über 55 Jahren einen wichtigen Beitrag für das Land Berlin und die Berliner Wirtschaft bei der Unterbringung zuziehender Arbeitskräfte. Der Fokus lag dabei in den letzten zwei Jahren schon auf den Landesunternehmen. Dies wollen wir mit der neuen Strategie weiter ausbauen.

Daher stellen wir zukünftig rund 4.500 unserer Apartments bevorzugt Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Landesunternehmen, wie z. B. für die Polizei, Feuerwehr und Berliner Verwaltungen, zur Verfügung. Dies werden dann insgesamt 70 % des derzeitigen Bestandes sein.

Auch im Neugeschäft konzentrieren wir uns auf die Bereiche der Wohnraumversorgung in Berlin. Unser erklärtes Ziel lautet: die Verdoppelung unseres Apartmentportfolios von aktuell 6.500 Apartments auf rund 13.000 Apartments bis 2025. Mit diesem Portfolio schaffen wir neue Wohnangebote für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Landesunternehmen, Studierende, zuziehende Arbeitskräfte und Senioren.

Ein aktueller Meilenstein zeigt, wie wir schon vorankommen. Am 31. Mai 2021 haben wir gemeinsam mit Herrn Dr. Kollatz, Senator für Finanzen, Herrn Geisel, Senator für Inneres und Sport, und Frau Dr. Slowik, Polizeipräsidentin Berlin, den symbolischen Spatenstich vollzogen und die Bauphase eingeläutet. Die berlinovo wird in Berlin-Spandau in unmittelbarer Nachbarschaft zur Polizeiakademie ein Apartmentgebäude mit 168 Plätzen für Polizeianwärterinnen und -anwärter errichten. Für uns ist dies ein Neubauprojekt mit großer Symbolkraft.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT IST AUCH EIN WESENTLICHER TEIL IHRES NACHHALTIGKEITSANSATZES. WIE SIEHT DIES KONKRET AUS?

Silke Andresen-Kienz: Als lokal verbundenes, verantwortungsvolles Unternehmen erachten wir gesellschaftliches Engagement für selbstverständlich. Aber auch ganz persönlich sind wir der Meinung, dass es wichtig ist, menschliche, kulturelle und soziale Projekte zu unterstützen und zu gestalten. Daher arbeitet berlinovo seit Jahren eng mit verschiedenen Partnern auf lokaler Ebene zusammen.

Bereits seit 2014 engagiert sich berlinovo als Jugendpartner von ALBA Berlin. Ebenfalls zu den etablierten Förderprojekten gehört das Diesterweg-Stipendium. Seit 2016 tragen wir in Spandau und seit 2020 in Marzahn-Hellersdorf dazu bei, die Bildungschancen von Kindern mit gutem Leistungsprofil und, aber Förderbedürfnissen von Deutschkenntnissen zu erhöhen und die Eltern als Bildungsbegleiter ihrer Kinder zu stärken. Im Februar 2021 haben wir unseren ersten Kieztreffpunkt für die Bewohner und Nachbarn unserer Wohnanlage in Spandau eröffnet. Gemeinsam mit der gemeinnützigen Gesellschaft für interkulturelles Zusammenleben (GIZ) schaffen wir an diesem Standort Raum für eine gute Nachbarschaft und möchten damit auch Distanz und Vorurteile auflösen.

AUCH IN PUNCTO NACHHALTIGKEIT HATTE SICH BERLINOVO JA EINIGES VORGENOMMEN. WIE IST HIER DER AKTUELLE STATUS?

Alf Aleithe: Nachhaltigkeit ist in vielen Facetten längst in unserer Arbeitswirklichkeit angekommen. Daher ist Nachhaltigkeit für uns ein elementarer Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Attraktive Neubauten mit bezahlbaren Mieten, eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die konsequente Umsetzung unseres energetischen Strukturkonzeptes sowie gesellschaftliches Engagement bilden dafür die wesentlichen Bausteine. Die Überführung unserer Zielsetzungen in unsere Unternehmensprozesse ist für uns dabei eine Aufgabe, die wir nur durch die Mitwirkung aller Beschäftigten erfolgreich umsetzen können. Daher beziehen wir alle Bereiche in dieses Vorhaben mit ein.

Als fairer Vermieter übernehmen wir Verantwortung und arbeiten an innovativen Konzepten für das Wohnen in der Stadt: Leistbare Mieten und soziale Wohnraumversorgung sind für uns dabei zentrale Anliegen. Unsere rund 14.300 Berliner Mietwohnungen liegen dabei mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,28 €/m² alle im Rahmen des Mietpreispiegels.

Silke Andresen-Kienz: Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir in 2019 für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht herausgefunden, wo wir schon gut sind und wo wir noch besser werden können. Wir wollten von Beginn an sehr zielgerichtet agieren und haben uns dann im nächsten Schritt die Frage gestellt: „Auf welchen Feldern haben wir als berlinovo die größten Chancen, nachhaltig zu agieren?“ Wir sprechen hier deshalb ganz bewusst von „Chancenräumen“. Der aktuelle Status ist: Wir sind gerade dabei, ein strategisches Nachhaltigkeitsmanagement bei uns zu implementieren. Mit messbaren Maßnahmen, klaren Verantwortlichkeiten und einem eindeutigen Zielbild.

WERFEN WIR ABSCHLIEßEND NOCH EINEN BLICK VORAUS. WAS ERWARTEN SIE VOM GESCHÄFTSJAHR 2021?

Alf Aleithe: Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet die Geschäftsführung eine Fortsetzung der bei jetzt heißt positiv: Auf uns darf Berlin bauen! Auf diese neue Perspektive für die berlinovo freue ich mich persönlich sehr. Dabei wird auch die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat helfen, diesen Anspruch mit Leben zu füllen.

Silke Andresen-Kienz: Um unsere Ziele zu erreichen, bedarf es großer Anstrengung und Leistungsstärke. Aber wir haben im letzten Jahr bewiesen, wie schnell wir fähig sind, uns an neue Situationen anzupassen und notwendige Entscheidungen herbeizuführen, um in der Krise den Betrieb nicht nur aufrechtzuerhalten, sondern sogar weiterzuentwickeln. Diese Erfahrung und der Zusammenhalt innerhalb der berlinovo-Gruppe werden uns auch in Zukunft begleiten.

Als Geschäftsführung möchten wir daher an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement und ihre Loyalität danken. Vor allem durch sie war es möglich, dass wir im Geschäftsjahr 2020 so gut durch die Krise gekommen sind. Wir sind stolz auf unsere Belegschaft, deren Engagement, Flexibilität und Loyalität.

Unsere neuen Strukturen geben uns jetzt die nötige Power, Neubauprojekte mutig anzugehen."



SILKE ANDRESEN-KIENZ, GESCHÄFTSFÜHRERIN BERLINOVO

69 %
des derzeitigen Apartmentbestandes werden zukünftig für MitarbeiterInnen zur Verfügung stehen.



APARTMENTHAUS VON DER GABLENTZ-STRASSE IN BERLIN-REINICKENDORF (FERTIGSTELLUNG 09/2020)

FERTIG: UNSER NEUES FUNDAMENT!



DR. MATTHIAS KOLLATZ, FINANZSENATOR BERLIN UND AUFSICHTSRATSVORSITZENDER BERLINOVO



berlinovo hat sich zu einem echten Partner an der Seite Berlins entwickelt, auf den sich die Politik verlassen kann."

9.000

Mit 9.000 neuen und bezahlbaren Apartments wollen wir im Auftrag des Landes unseren Bestand mehr als verdoppeln.

Wer die Zukunft des Immobilienstandortes Berlin aktiv gestalten will, muss zum einen Kompetenz und Erfahrung mitbringen, um komplexe Aufgaben meistern zu können. Zum anderen auch Leidenschaft und Kreativität, um die beste Lösung für die Menschen in Berlin zu finden. Aber vor allem braucht es eines: Stabilität – in wirtschaftlicher Hinsicht, im Denken und Handeln und im Zusammenspiel mit anderen, landesnahen Unternehmen. In den letzten Jahren haben wir uns dieses Fundament neu erarbeitet und uns entlang der politischen Agenda des Berliner Senats strategisch neu aufgestellt. Wir haben uns von einem reinen Abwickler hin zu einem aktiven Bestandhalter entwickelt. Dabei haben wir neues Vertrauen gewinnen können, das wir nun zurückgeben möchten. Wir können – und wir werden liefern. Als verlässlicher Servicepartner für die Berliner Immobilienpolitik.



Durch die Übernahme der Fonds in das eigene Management kann die berlinovo nun ihre Rolle als aktiver Bestandhalter rechtssicher und kraftvoll wahrnehmen."



SILKE ANDRESEN-KIENZ, GESCHÄFTSFÜHRERIN BERLINOVO

WIR FÜR BERLIN.

Nach der finanziellen Gesundung von berlinovo ging es in den letzten zwei Jahren vor allem darum, die richtigen Weichen zu stellen. Ein Meilenstein war dabei die Aufhebung der Neuordnungsvereinbarung zum 1. Januar 2020 mit dem Land Berlin sowie die Einlage der Fondsanteile. Hier erfahren Sie mehr darüber, wie wir unseren Konzern zukunftsfähig gemacht haben. Die Zeit der Risikoabschirmung liegt damit hinter uns. Bisher bauten wir auf Berlin – nun kann Berlin auf uns bauen, weil wir unsere internen Hausaufgaben gemacht haben. Welche Anforderungen bringen neue Aufgaben mit sich, die uns politische Entscheider und Gesetzgeber stellen? Welche konkreten Strukturen und Kompetenzen benötigen wir bei berlinovo, um ihnen gerecht zu werden? Für diese und andere Fragen haben wir im Jahr 2020 die richtigen Antworten und Lösungen gefunden.

SCHRITT FÜR SCHRITT FÜR SCHRITT VORAN

Um künftig als aktiver Bestandhalter agieren zu können, mussten wir zunächst wichtige Weichen stellen und die Konzernstruktur entsprechend anpassen. Die entscheidenden rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für unsere Handlungsfähigkeit haben wir dabei mit der Integration der Fondsgesellschaften geschaffen. Diesen wichtigen Prozess haben wir in 2020 erfolgreich angestoßen, indem wir den Anteil der Fondsbeteiligungen Schritt für Schritt reduzieren und dadurch den Konzern schlanker, flexibler und entsprechend handlungsfähiger aufstellen. Regulierungs- und Investitionshemmnisse werden dadurch perspektivisch immer weniger, und wir machen den Weg frei für zukunftsweisende Investitionen und Nachverdichtungen im eigenen Bestand.

ZAHLEN EINER NEUEN STÄRKE.

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

¹ einschließlich passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonzolidierung

* 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.

Wir sind stolz darauf, sagen zu können: Die finanziellen Mittel zur Umsetzung der politischen Ziele im Berliner Wohnungsbau sind nun vorhanden. berlinovo ist ein kerngesundes Landesunternehmen, auf das Berlin im wahrsten Sinne des Wortes bauen und sich verlassen kann. In den vergangenen Jahren wurde die Schuldenlast deutlich gesenkt, so dass ein großer Spielraum für die Neufinanzierungen geschaffen werden konnte. Welche konkreten Mehrwerte wir heute liefern können, erfahren Sie hier.



DR. THORBEN LUBNAU, FINANCIAL SERVICES, BERLINOVO



Unsere neuen Finanzierungsstrukturen geben uns mehr Möglichkeiten bei Neubauprojekten."

WIR SIND FÜR DICH DA, BERLIN.

Wir befinden uns im Wandel von der reinen Gewinnorientierung zu einem Landesunternehmen, das sich der damit verbundenen sozialen Verantwortung in Berlin bewusst ist. Im Neugeschäft konzentrieren wir uns auf besondere Bereiche der Wohnraumversorgung. Diese soziale Verantwortung haben wir auch in unserem Gesellschaftsvertrag verankert. Unsere Aufgaben orientieren sich konsequent an den politischen Zielen für den Immobilienstandort Berlin. Anders gesagt: Unsere Stadt gibt die Richtung vor – mit ihren Möglichkeiten und Rahmenbedingungen. Wir verstehen uns als Dienstleister für die Menschen in unserer Stadt und konzentrieren uns dabei auf diejenigen, für die bezahlbarer Wohnraum essenziell ist. Mit dem Erwerb und der Errichtung von rund 9.000 neuen Apartments wollen wir im Auftrag des Landes unseren Bestand in diesem Bereich mehr als verdoppeln.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit stehen auch im Fokus der Finanzierungen, die wir bei Neugeschäftsaktivitäten meist über Förderprogramme der KfW für energieeffizientes Bauen realisieren. Ein großer Teil des Darlehensportfolios wurde 2019 refinanziert und ist langfristig zinsgebunden, so dass wir eine gute Balance zwischen niedrigen Zinsbelastungen und geringem Risiko einer Zinsänderung hergestellt haben.



Wir haben uns als attraktive Adresse bei unseren Finanzierungspartnern etabliert."

DR. THORBEN LUBNAU, FINANCIAL SERVICES, BERLINOVO

Darüber hinaus entwickeln wir spezielle Angebote für die Gestalter von morgen: für Fach- und Führungskräfte, die Berlin – genauso wie wir – voranbringen wollen. Systemrelevante Gruppen wie Polizei und Feuerwehr stehen ebenfalls im Fokus unserer Arbeit. Vor allem für deren Nachwuchskräfte haben wir in letzter Zeit innovative Immobilienkonzepte realisiert. Und natürlich haben wir auch den Gewerbestandort Berlin fest im Blick: Mit unseren Projekten sorgen wir dafür, dass der Nachfrageüberschuss in diesem Bereich in unserer Stadt gesenkt wird. Hier bekommen Sie einen genaueren Einblick in unsere **Neubau-Strategie**.

UNSER CREDO: SITUATIV KREATIV.

Künftig werden wir mehr gestalten und weniger verwalten. Wer diesen Anspruch erfüllen und ein echter Lösungspartner sein will, muss auch selbst kreativ werden, Trends aufnehmen und immer wieder Rahmenbedingungen formen, die innovative Immobilienlösungen möglich machen. Wir tun dies heute auf Basis von klar definierten Werten und mit einem hohen Maß an Verantwortungsgefühl gegenüber Berlin und den Menschen, die in und mit der Stadt leben. berlinovo geht die neuen Aufgaben mutig, kraftvoll und mit viel Kreativität an. Wir wollen der Wegbegleiter einer modernen Wohnungswirtschaft in der wachsenden Hauptstadt sein.

Inwiefern bei uns heute und in Zukunft das Thema „Nachhaltigkeit“ als gesellschaftsorientiertes Leitbild fungiert, erfahren Sie hier.

51,7 %

Weiterhin eine hohe Eigenkapitalquote als Zeichen unserer gesunden Bilanz.

24.687

Die Zahl der Mieteinheiten steigt um 5,1%.

3,32 Mrd. €

Unser Fair Value steigt um 8,7%.

WIR KÜMMERN UNS, BERLIN.



ALF ALEITHE, GESCHÄFTSFÜHRER BERLINOVO

„Wir haben Immobilien-Lösungen mit einem klaren Blick auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse von Berlin.“

3,9 Mio.

Einwohner soll Berlin 2030 haben. Die Einwohnerzahl der Hauptstadt wird in den nächsten zehn Jahren von ca. 3.770.000 auf ca. 3.925.000 Menschen ansteigen.

Immer mehr Menschen wollen in Berlin leben und arbeiten. Entsprechend steigt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und sozialer Infrastruktur. Hierfür braucht es Immobilien-Lösungen mit einem klaren Blick auf die Bedürfnisse des Landes Berlin. Lösungen, die auf Basis von gelebten Kooperationen und gebündelten Kompetenzen von Landesunternehmen entstehen. berlinovo ist bereit: Als spezialisierter Kooperationspartner für besondere Segmente werden wir unseren Beitrag leisten – mit Fokus auf Hauptstadtwohnen, Studierendenwohnen, Seniorenwohnen und Mitarbeiterwohnen für Landesunternehmen und Verwaltungen in Berlin.

Landeseigene Unternehmen wie berlinovo sind unsere ersten Ansprechpartner, wenn es um bezahlbaren Wohnraum geht.“

VIEL LOS – VIEL ZU TUN.

„Die Stadt, die niemals schläft“ – dieser Satz beschreibt eigentlich das Nachtleben von New York. Angesichts der vielen dynamischen Entwicklungen in und um Berlin könnte er allerdings auch gut zu dieser Metropolregion passen. Nur ein Beispiel von vielen ist die Bevölkerungsentwicklung. Entgegen dem deutschlandweiten Trend wird die Einwohnerzahl Berlins im Zeitraum von 2020 bis 2030 von ca. 3.770.000 auf ca. 3.925.000 Menschen ansteigen.¹ Allein die Anzahl der jährlichen Studienanfänger wird in diesem Zeitraum von ca. 22.000 auf ca. 42.000 steigen.² Aber nicht nur der Studienstandort Berlin boomt: Auch der hiesige Arbeitsmarkt besitzt eine große Anziehungskraft. Allein im Jahr 2020 gab es 340.000 Einpendler aus dem gesamten Bundesgebiet.³ Hinzu kommt die hohe Nachfrage nach altersgerechten Wohnkonzepten für den steigenden Anteil an Senioren – bis 2030 werden es bereits über 800.000 in Berlin sein⁴ – sowie neue Gesetzgebungen im Mietrecht, die u. a. den Wegfall von diversen Zuschlägen beinhalten. Fest steht: Vor allem Menschen mit geringem Einkommen werden es künftig noch schwerer haben, in Berlin eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Diese Veränderungen bringen neue Bedarfe mit sich. Bedarfe, denen wir uns Seite an Seite mit Politik, Gesetzgebung und anderen Landesunternehmen verpflichtet fühlen. Unsere Vision lautet: Mit zielgerichteten Neubauprojekten und Umwidmungen in unseren Beständen werden wir vorhandene und künftige Versorgungslücken im Berliner Wohnungsbau schließen. Diesen sozialen Auftrag haben wir im September 2020 auch durch eine entsprechende Satzungsänderung für uns manifestiert. Hier erfahren Sie mehr darüber, wie wir unser Unternehmen restrukturieren, um noch zielgenauer agieren zu können.

¹ Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2020, Stand 31.12.2020
² Vgl. Forschungsinstitut für Bildungs- und Sozialökonomie, Qualifizierung in und für Berlin 2030, Stand Januar 2019, S. 18
³ Vgl. Bundesagentur für Arbeit, Pendlerstatistik, <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/interaktive-Angebote/Pendlerstatistik/Pendlerstatistik-Nav.html>, Stand Juni 2020
⁴ Vgl. IAT, Wohnen für Ältere in Berlin 2030 (im Auftrag von berlinovo), Stand März 2020, S. 6; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030, Stand 10.12.2019, S. 9



WENKE CHRISTOPH, STAATSEKRETÄRIN FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN IN BERLIN

WER ARBEITET, MUSS WOHNEN: UNSERE NEUE APARTMENT- STRATEGIE.

In Zeiten, in denen nicht nur bezahlbarer Wohnraum, sondern auch Fachkräfte knapp sind, feiert ein Konzept aus den 60er und 70er Jahren ein Comeback: das Mitarbeiterwohnen. Damals waren es meist Staatsunternehmen, die ganze Mitarbeitersiedlungen schufen, um die soziale Bindung untereinander zu stärken. Dann die Kehrtwende in den 80er Jahren: Aktionärsinteressen rückten in den Vordergrund und die Bilanzen sollten um Immobilien „erleichtert“ und stattdessen Investitionen getätigt werden.

Jetzt geht es wieder in die andere Richtung. Unternehmen und Institutionen, insbesondere Verwaltungs- und Landesunternehmen, leiden unter einem Fachkräftemangel. Arbeitgeber profitieren im Wettbewerb um die besten Köpfe durch preiswerte Wohnangebote für Mitarbeitende und Bewerbende. Und genau hier schafft berlinovo Lösungsansätze durch neue bezahlbare Wohnangebote durch die Umwidmung im eigenen Apartmentbestand sowie durch Neubau und Ankauf von Projektentwicklungen.

DIE SEGMENTE UNSERER APARTMENTSTRATEGIE IM ÜBERBLICK:



MITARBEITENDE



STUDIENDE



HAUPTSTADT



SENIOREN

Unser Schwerpunkt liegt zukünftig auf dem Segment Mitarbeiterwohnen für Berliner Landesunternehmen und die öffentliche Verwaltung sowie deren Kooperationspartner. In Zahlen ausgedrückt: Rund 70 % (4.500 Apartments) unseres aktuellen Apartmentbestandes stellen wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Landesunternehmen und Verwaltungen zur Verfügung. Dabei bringen wir unsere ganze Erfahrung aus 55 Jahren ein, in denen wir uns der Unterbringung von zuziehenden Arbeitskräften gewidmet haben. Unsere Angebote, Services und Verträge passen wir individuell an die jeweiligen Bedarfe an – mit dem Ziel des Abschlusses von Kooperationsvereinbarungen.

Gleichzeitig wollen wir durch Ankauf und eigene Projektentwicklungen weitere Wohnungsangebote schaffen. Die ersten Schritte sind bereits getan: Neun Objekte befinden sich aktuell im Bau, acht in der Planung und 13 in der Konzeption – bei einem Gesamt-Investitionsvolumen in Höhe von 1,33 Mrd. €. Damit würde sich bis 2025 das Apartmentportfolio der berlinovo von aktuell 6.500 Einheiten auf rund 15.580 Einheiten mehr als verdoppeln.

Fazit: Mit unserer neuen Apartmentstrategie untermauern wir nachhaltig unsere Stellung als Servicepartner für Berlin!



CONSTANZE DÖHRING, IMMOBILIENMANAGEMENT APARTMENTS/WOHNEN, BERLINOVO

„Wir stehen im Dialog mit den landeseigenen Unternehmen und Verwaltungen zum Abschluss von Kooperationsvereinbarungen.“

Mitarbeiterwohnen

Hierunter verstehen wir die bevorzugte Vermietung von Apartments – in den letzten zwei Jahren vor allem für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Landesunternehmen. Bereits Ende 2019 realisierte berlinovo zum Beispiel rund 100 Apartments in Lichterberg, von denen ca. ein Drittel für Polizeianwärter reserviert wurde, die sich in der nahen Hochschule für Wirtschaft und Recht auf ihren Dienst vorbereiten.

Hauptstadtwohnen

Hierunter verstehen wir die Vermietung von möblierten Apartments zum vorübergehenden Gebrauch (max. zwölf Monate). Dieser kurzfristige Sonderbedarf entsteht z. B. bei einer zeitlich befristeten beruflichen Tätigkeit in Berlin. Auch Neuberlinerinnen und Neuberlinern helfen wir mit diesem Angebot, da der Zeitraum der Wohnungssuche bei Familiennachzug überbrückt werden kann. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Ministerien und Verbänden sowie Gastprofessorinnen und -professoren bieten wir dadurch ebenfalls temporäre Wohnlösungen.

360

barrierefreie Wohnungen entstehen in der Cecilienstraße, Marzahn-Hellersdorf. Seniorinnen und Senioren erhalten hier ein bedarfsgerechtes Angebot im Hinblick auf Infrastruktur, Mehrwert und Dienstleistungen.



VISUALISIERUNG NEUBAUPROJEKT CECILIENSTRASSE, BERLIN

3

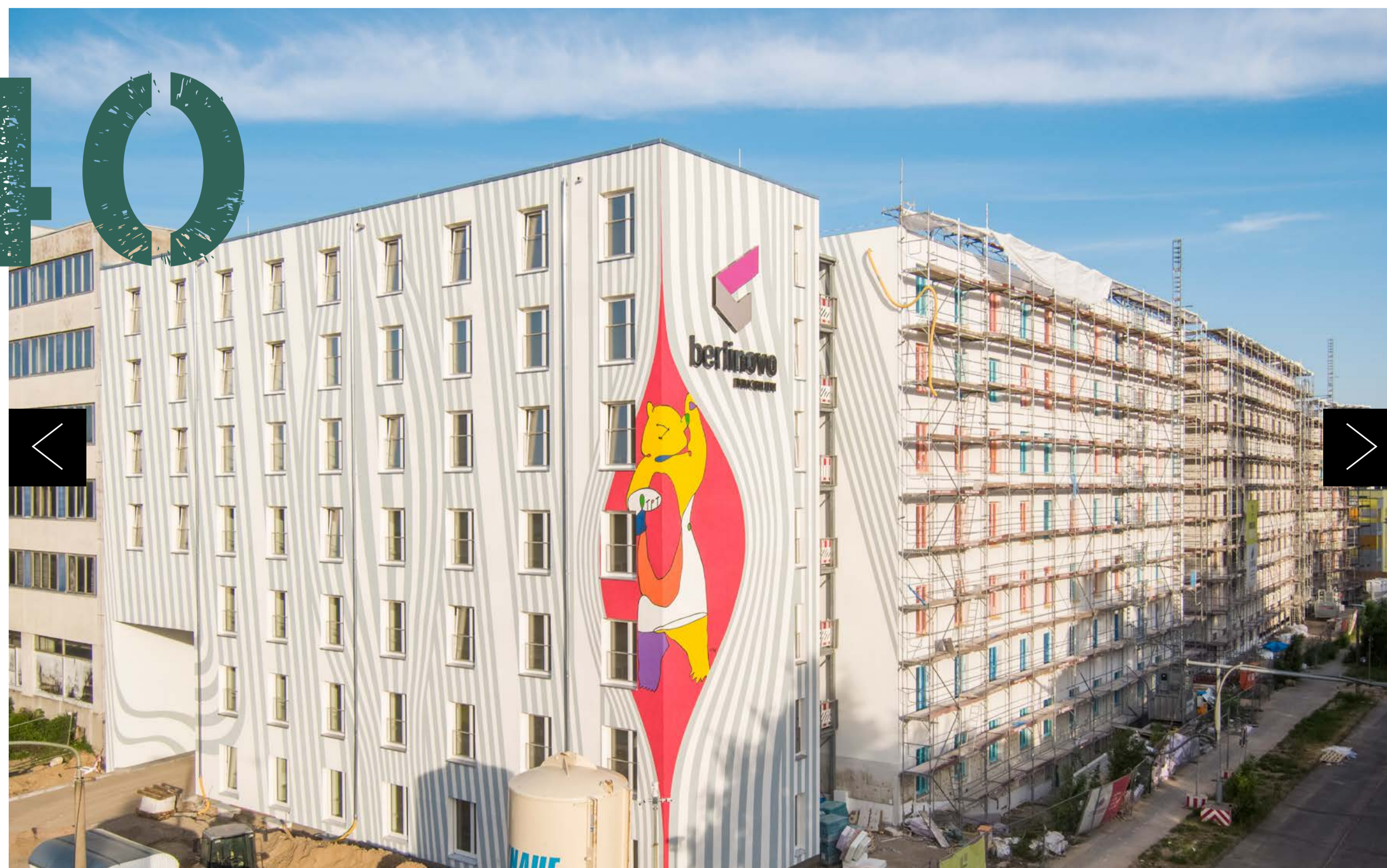
neue Baukörper in der Ringslebenstraße bieten Platz für neue Konzepte, für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Seniorinnen und Senioren und temporär ansässige Beschäftigte.



VISUALISIERUNG NEUBAUPROJEKT RINGSLIBENSTRASSE, BERLIN

440

Wohnplätze für Studierende in der Prenzlauer Promenade in Berlin-Pankow werden Ende 2021 fertiggestellt.



NEUBAUPROJEKT PRENZLAUER PROMENADE, BERLIN

5.000 m²

Bürofläche, rund 280 Wohnplätze für Studierende sowie eine Kita mit 80 Plätzen entstehen in der Walter-Friedländer-Straße in Berlin-Pankow bis zum Frühjahr 2022.



NEUBAUPROJEKT IN DER WALTER-FRIEDLÄNDER-STRASSE, BERLIN

GRÜNER WIRD'S NICHT? BEI UNS SCHON.



FRANZISKA WENDT, KOMMUNIKATION UND NACHHALTIGKEITSMANAGERIN, BERLINOVO

„Wir haben schon viele nachhaltige Entscheidungen getroffen!“

15

Chancenzimmer geben unserem Nachhaltigkeitsmanagement Struktur.

Als Unternehmen haben wir in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel vollzogen. Einen, der gleichermaßen unser Kerngeschäft wie auch unsere Ziele und Perspektiven weiterentwickelt hat. Mit Offenheit, Reflexion und Kreativität arbeiten wir fortlaufend an cleveren Lösungen, um als Immobilienunternehmen verantwortungsbewusst und nachhaltig einen Mehrwert zu schaffen. Für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir in 2019 die wichtigsten Indikatoren identifiziert, an denen wir unser nachhaltiges Handeln künftig messen werden. Unser klares Ziel lautet: Wir wollen Nachhaltigkeit langfristig in unserem Unternehmen verankern! Wir haben bereits damit begonnen, unser Engagement in diesem Bereich strategisch aufzusetzen. Unsere Selbstverpflichtung zur Nachhaltigkeit gibt uns unzählige Chancen, daran zu wachsen, neue Dinge auszuprobieren und Innovationen zu fördern, die unser Handeln nachhaltiger gestalten. [Hier](#) erfahren Sie mehr über unseren Weg zu einer nachhaltigen Berlinovo.

FÜR SCHWERPUNKTE BRAUCHTEN WIR STANDPUNKTE.

Bevor man in eine Richtung marschiert, muss man wissen, wo man steht. Deshalb haben wir Anfang 2019 zunächst mit einer detaillierten Ist-Analyse begonnen. So sind wir in zahlreichen Führungskräfte-Interviews der Frage nachgegangen, welche Art von Projekten und Maßnahmen bei Berlinovo überhaupt auf das Thema „Nachhaltigkeit“ einzahlt. Mit unseren Stakeholdern sind wir ohnehin in einem stetigen Dialog, um deren Bedürfnisse in konkrete Projekt-Planungen einfließen zu lassen. Jetzt bekommt dieser Austausch mit dem Thema Nachhaltigkeit noch eine weitere Dimension. Auf der Basis unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir unsere relevantesten Themen und Ziele formuliert und priorisiert:

bedarfsorientierte Immobilien für Berlin	gemeinsamer Mehrwert im Team	natürliches Gleichgewicht für die nächste Generation	verantwortungsvolles Handeln im Unternehmen	vernetztes Vielfalt im Quartier
<ul style="list-style-type: none"> Bestandserhaltung und -pflege sowie Neubau Kundenorientierung Produkt- und Prozessinnovationen Nachhaltiges Bauen Partizipative Projektentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> Mitarbeitende (Mitbestimmung, Work-Life-Balance, Flexibilisierung, Aus- und Weiterbildung) Gewinnung von Nachwuchskräften Mitarbeiterzufriedenheit Chancengerechtigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Erzeugung und Bezug von erneuerbaren Energien Energieverbrauch und -effizienz Klimaschutz, CO₂-Emission Umweltmanagement Betrieblicher Umweltschutz 	<ul style="list-style-type: none"> Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten Compliance & Antikorruption Risikomanagement Transparenz und Offenlegung Produkt- und Prozessinnovationen Effizienz Ökonomische Nachhaltigkeit Digitalisierung Stakeholdermanagement Lieferkette, Geschäftspartneranalyse 	<ul style="list-style-type: none"> Stadt- und Quartiersentwicklung Soziales Wohnraummanagement Gemeinwohl Partizipation und Dialoge

Fazit: Als landeseigenes Immobilienunternehmen, das sein Portfolio verantwortungsbewusst bewirtschaftet und strategisch weiterentwickelt, haben wir jede Menge Chancen, nachhaltig zu agieren – und genau das werden wir künftig noch fokussierter umsetzen.



MICHAEL OTTO, RECHT & BETEILIGUNGEN, BERLINOVO

„Wertschätzung ist die Grundlage und Voraussetzung für nachhaltiges Handeln.“

DA GEHT'S LANG: UNSER 1. BERICHT.

Nachhaltig Bauen, Wohnen und Arbeiten lautet der Titel unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts. Wir legen hierin offen, wie wir uns auf den Weg gemacht haben, unser Handeln unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu reflektieren und ein strukturiertes Nachhaltigkeitsmanagement aufzubauen. Auf Basis dieser Arbeit werden wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie in den kommenden Jahren weiterentwickeln. Wir sind uns bewusst, dass wir in einigen Bereichen noch ganz am Anfang stehen. Mit diesem Bericht möchten wir Ihnen zeigen, was wir bereits erfolgreich umsetzen konnten und wo wir Potenziale identifiziert haben, denen wir uns zukünftig widmen werden.

Hier finden Sie den Link zum Bericht auf der Datenbank des [Deutschen Nachhaltigkeitskodex](#).



ALF ALEITHE, GESCHÄFTSFÜHRER, BERLINOVO

„Wir erarbeiten aktuell eine Leitlinie für nachhaltiges Bauen.“

„NACHHALTIGKEIT BRAUCHT DIALOG.“

Ein Kurz-Interview mit Alf Aleithe, Geschäftsführer und Gesamtverantwortlicher für das Thema Nachhaltigkeit bei Berlinovo.

1. Wie kann ein Immobilienentwickler nachhaltig agieren?

Zunächst einmal fühlen wir uns als Landesunternehmen den konkreten Bedürfnissen der Menschen in unserer Region verpflichtet. Auf dieser Basis sind wir dabei, unser Berlinovo-Nachhaltigkeitslevel zu finden, das ökonomisch tragfähige Projektentwicklungen mit ökologischen Aspekten harmonisch vereint. Dieses Delta ist uns völlig bewusst – aber wir werden künftig alles dafür tun, es möglichst klein zu halten. CO₂-sparendes und nachhaltiges Bauen ist zum Beispiel schon längst in unseren Projektplänen angekommen. Das reicht uns aber natürlich noch nicht. Unser Ziel ist es, durch klar definierte Bewertungskriterien in der Projektentwicklung und im Bestandsmanagement eine neue Transparenz und Messbarkeit zu erzielen. Dafür wollen wir künftig ökologische, ökonomische und soziale Aspekte noch stärker einbeziehen. Konkret arbeiten wir zum Beispiel gerade an einer Leitlinie für „Nachhaltige Projektentwicklung“, die u. a. eine nachhaltige Vergabematrix und eine Partizipationsrichtlinie umfasst.

3. Konkret nachgefragt: Wo agiert Berlinovo denn schon nachhaltig?

Unsere größten Stärken liegen bislang sicherlich bei den gesellschaftlichen Indikatoren. Ein vertrauensvoller Umgang mit Mietern, Geschäftspartnern und Beteiligten aus der Politik ist für uns einfach essenziell und sollte immer unsere DNA sein. Und auch nach innen haben wir z. B. in puncto Arbeitnehmer- und Mitbestimmung sehr viel erreicht und Chancengleichheit schon vieles richtig gemacht. Ähnlich bei der Ökologie: Mit dem Einkauf von CO₂-neutraler Energie für das Energiestromprojekt in Hellersdorf haben wir zum Beispiel jüngst einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin geleistet. Gute Ansätze sehe ich auch schon beim Quartiersmanagement, z. B. durch die Etablierung von sechs Servicecentern in Wohnanlagen. Nachhaltigkeit braucht Dialog mit verschiedenen Anspruchsgruppen – darauf wird es aus meiner Sicht künftig ankommen.

„Modulare Bauweisen reduzieren am Ort der Herstellung und auf der Baustelle unnötige Verpackungen. Sie minimieren Emissionen und weitere störende Beeinflussungen der unmittelbaren Nachbarschaft. Auch das ist ein Aspekt zur gelebten Nachhaltigkeit.“

ANDRE HASSMANN, PROJEKTENTWICKLUNG & TECHNISCHES MANAGEMENT, BERLINOVO

2. Wo befindet sich der Berlinovo auf dem Weg zur Nachhaltigkeit?

Ich finde, wir sind gut gestartet und befinden uns mitten im spannenden Prozess, ein strategisches Nachhaltigkeitsmanagement bei uns zu implementieren. Alle zwei Monate trifft sich seit diesem Jahr ein „CSR Board“, das aus der Geschäftsführung, Führungskräften sowie der Konzernbetriebsratsvorsitzenden besteht. In diesem Gremium wollen wir das strategische Nachhaltigkeitszielbild der Berlinovo kontinuierlich weiterentwickeln. Daraus ergeben sich konkrete Nachhaltigkeitsprojekte auf definierten Themenfeldern. Ganz wichtig ist für uns die Messbarkeit. Wir arbeiten deshalb auch gerade an unserer Nachhaltigkeitskennzahlenpalette. Das Thema Nachhaltigkeit wird bei uns aus der Unternehmenskommunikation heraus koordiniert und gebündelt. Hier läuft alles zusammen.

Und was mich besonders freut: Wir haben nun auch eine „Nachhaltigkeits-AG“, in der sich einige engagierte Kolleginnen und Kollegen aus verschiedenen Bereichen dem Thema widmen und nachhaltige Projekte initiieren und voranbringen.

4. Welches Nachhaltigkeits-Thema liegt Ihnen besonders am Herzen?

Ganz klar die spannende Herausforderung: „Nachhaltiges Bauen“. Hier finden sich alle Dimensionen der Nachhaltigkeit. Diese in die richtige Balance zu bringen und dabei zwischen ökologischen, gestalterischen, sozialen und ökonomischen Ansprüchen abzuwägen, halte ich für eine der Kernaufgaben für uns bei Berlinovo. Man wird natürlich immer Prioritäten in die eine oder andere Richtung setzen müssen. Aber schon bei der ersten Projektidee müssen wir uns die Frage stellen: „Wie können wir es nachhaltig gestalten? Für unsere Mieterinnen und Mieter, für uns selbst und für das Land Berlin.“ Wir müssen uns dessen bewusst sein, dass wir einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltigere Gesellschaft leisten können – und das tun wir bei Berlinovo auch schon ganz konkret. Wir haben eine Reihe von spannenden Forschungsprojekten mit Hochschulen und Instituten laufen, wo wir uns zum Beispiel mit den Themen Deckenkonzepte oder einer nachhaltigen Fassadengestaltung beschäftigen. Auch eine Workshop-Reihe zum Thema „Wohnen in der Zukunft“ haben wir durchgeführt, um innovative Lösungen auszuloten. Für uns steht fest: Die ökologische Qualität einer Bauleistung wird für uns künftig ein wichtiges Kriterium sein. Hier sind wir gerade dabei, ein rechtssicheres Vergabemodell zu entwickeln.

Vor allem Anpassungsfähigkeit wird von jedem von uns gefragt sein, um neueste Bedarfe und Möglichkeiten aufgreifen zu können. Ob Bau, Bewirtschaftung oder Projektplanung: Alles greift ineinander und lernt voneinander. Auf dieses kreative Miteinander freue ich mich persönlich besonders.



UTE RÖSSE, PROPERTYMANAGEMENT, BERLINOVO

„Nachhaltigkeit in der Instandhaltung bedeutet, auf Dauer langlebig und umweltverträglich zu sein.“

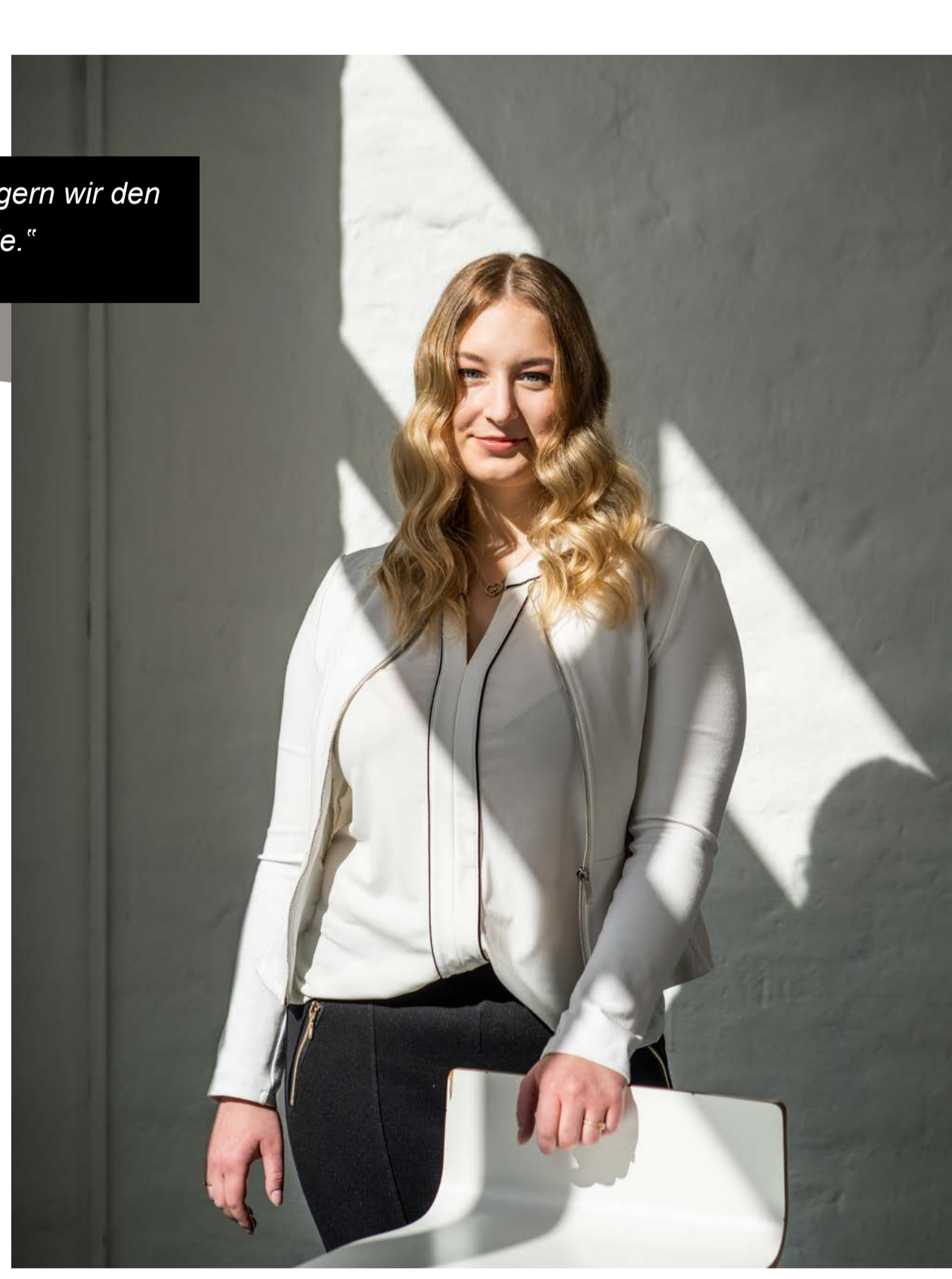
30

Apartmentanlagen sind mit selbstlernender Wetterprognosesensoren ausgestattet worden. 2021 wollen wir 15 % CO₂ einsparen.

GANZ SCHÖN CHANCENREICH...

Das Feld der Nachhaltigkeit ist groß und komplex. Umso wichtiger ist es, möglichst zielorientiert und mit maximaler Durchschlagskraft auf Basis des Kerngeschäfts zu agieren. Bei Berlinovo haben wir deshalb fünf Chancenzimmer identifiziert, wo der Wirkungsgrad für uns am höchsten ist.

„Mit Innovationen verringern wir den CO₂-Fußabdruck der Gebäude.“



MICHELLE HARDER, DUALE STUDENTIN FACHRICHTUNG IMMOBILIENWIRTSCHAFT, BERLINOVO

„Unsere Produkte sollen beides sein: grün und bezahlbar.“

JUTTA BROSSA, PORTFOLIOMANAGEMENT, BERLINOVO

11

Solarmodule wurden im Mieterstromprojekt Kaulsdorf installiert.



Kontakt

Sie haben Fragen zu unseren Chancenzimmern? Wenden Sie sich gern an Franziska Wendt. Telefon: +49 30 25441-1203 E-Mail: nachhaltigkeit@berlinovo.de