



**Mit Vibe
& Seele**

Unser Geschäftsjahr

2024

Da für Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

Vibe und Seele, Feingefühl und Leidenschaft: Für uns, die wir den Lebens- und Arbeitsraum von Menschen in den Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit stellen, öffnen diese Eigenschaften die Tür zu guten Lösungen im Sinne einer hohen Lebensqualität in unserer Stadt. So konnten wir im vergangenen Jahr damit fortfahren, die schöne Invalidensiedlung in Berlin-Frohnau mit ihrem denkmalgeschützten Bestand behutsam in die Zukunft zu holen. So konnten wir auch das Projekt „Holzmarkt 51“ auf die Beine stellen. Hier entsteht in Zusammenarbeit mit den Berliner Bäder-Betrieben ein „cooler“ neuer Kiezmittelpunkt. ▶



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

Mit dem Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr sind wir als Unternehmensleitung zufrieden. Unsere operativen Projekte entwickelten sich gemäß den Planungen. Wirtschaftlich steht unser Unternehmen weiterhin sehr solide dar. Sie suchen noch konkretere Zahlen zu unserem Geschäftsjahr 2024? Schauen Sie gern wie gewohnt auch in unseren Finanzbericht, den Sie zum Download im Online-Bericht unter www.2024.berlinovo-geschäftsbericht.de finden.

Jetzt wünschen wir Ihnen eine gute Zeit mit der Lektüre dieser Highlight-Broschüre und freuen uns darauf, auch in Zukunft „Mit Vibe & Seele“ gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern, Kund:innen und Mitarbeiter:innen für Berlin erfolgreich unterwegs zu sein.

Herzliche Grüße

Alf Aleithe
Geschäftsführer

Caroline Oelmann
Geschäftsführerin

Mit Vibe & Seele



- Editorial** _____ **1**
- Mit Vibe und Seele** _____ **4**
- Projekt Holzmarkt 51** _____ **6**
- Projekt Invalidensiedlung** _____ **14**
- Nachhaltige Finanzierung** _____ **22**
- Zukunftstrend Digitalisierung** _____ **26**
- Interview mit der Geschäftsführung** ___ **30**
- Geschäftsentwicklung 2024** _____ **34**
- Unser Portfolio 2024** _____ **40**
- Kontakt & Impressum** _____ **44**

Inhalt



490

Mitarbeiter:innen

gehören inzwischen zum berlinovo-Team,
darunter auch drei neue Bereichsleiter.

1.065

neue Wohneinheiten

mit 1.294 Plätzen konnten wir 2024 im Bereich Apartment
fertigstellen und in die Vermietung bringen.

1,5 Mrd. €

umfasst unser Neubauprogramm
für die nächsten zehn Jahre.

46,4 %

betrug unsere Eigenkapitalquote 2024 zum
Bilanzstichtag und bewegt sich damit weiterhin
auf einem hohen Niveau.

Welche Fähigkeiten braucht es, um für eine so vielfältige Stadt wie Berlin die richtigen Hebel zu bewegen?

Wir glauben, es braucht gebündelte Kraft genauso wie das richtige Feingefühl. Beides haben wir 2024 mehrfach unter Beweis gestellt.

Dem Kiez etwas zurückgeben

Wie wir mit anderen
Landesunternehmen
Potenziale heben

So viel mehr als ein **Schwimmbad**

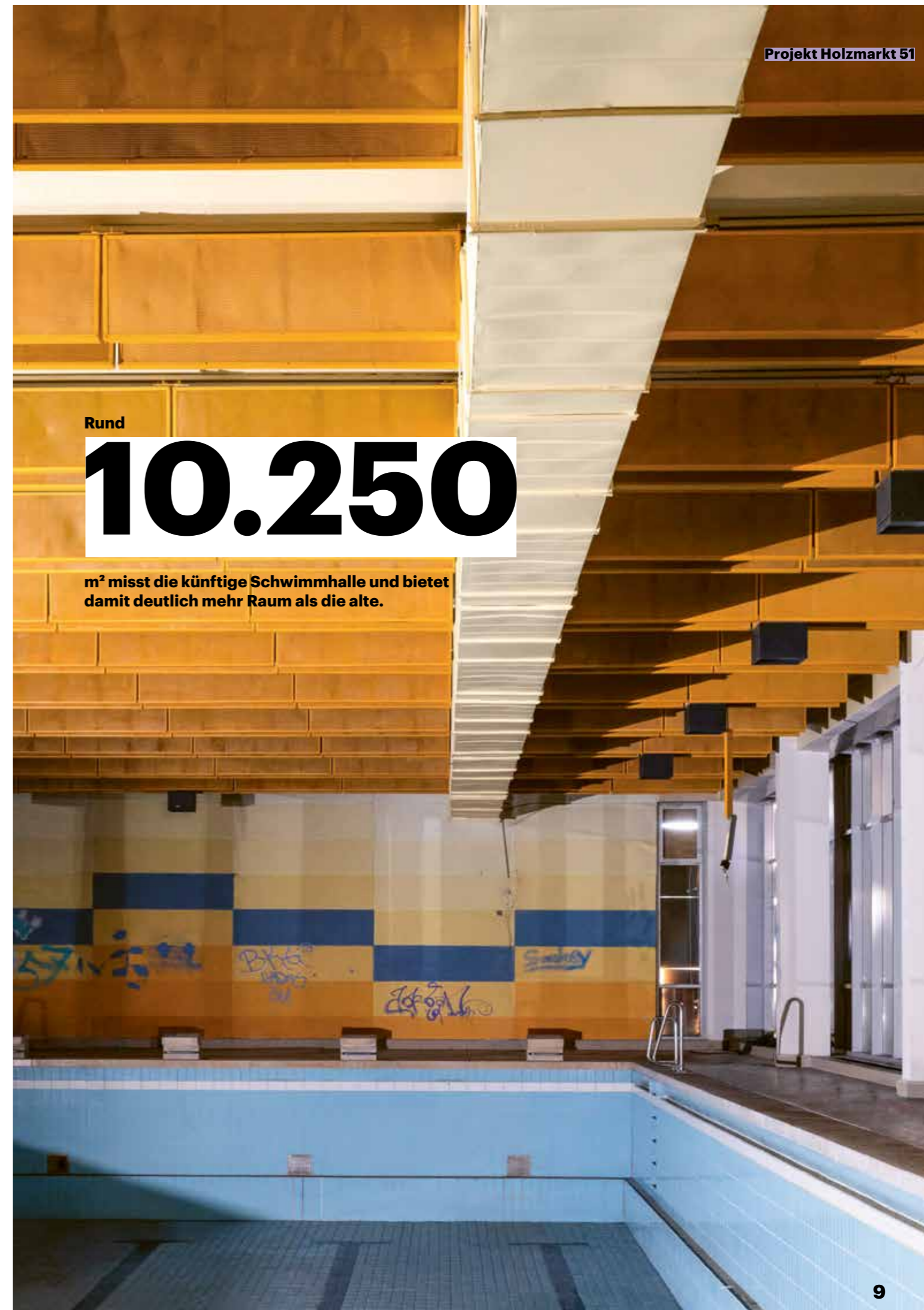
Am **Holzmarkt** wohnen
und arbeiten, in Berlin **eintauchen**

Rau und wild: Friedrichshain-Kreuzberg.
Überall ist richtig viel los, ein Stadtteil, der
sich entwickelt und erneuert. Und mitten-
drin ein Hallenbad.

Beziehungsweise war es das einmal. Umschlossen von breiten
Hauptstraßen und hohen Wohnungstürmen liegt an dem Ort,
wo ganz früher einmal Holz umgeschlagen wurde, die „Volks-
schwimmhalle Variante C“, die von 1979 bis 2018 ein beliebter
Kiezmittelpunkt war. Seit sieben Jahren liegt der Platz nun schon
ungenutzt da, ein Lost Place mit Gänsehaut-Faktor für manche.
Ein Ort mit gewaltigem Potenzial für die Stadt Berlin, die Berliner
Bäder-Betriebe und natürlich auch für uns.

Im Rahmen unseres sozialen Auftrags haben wir uns gefragt:
Wie kann man die öffentliche Schwimmhalle wiederbeleben und
gleichzeitig die begrenzte Fläche für weitere Nutzungen gewin-
nen, wie Studierendenwohnen und kieznahe, dringend benö-
tigte Dienstleistungen? Um diese Aufgabe anzugehen, begann
eine beispiellose Zusammenarbeit zweier landeseigener Unter-
nehmen mit den beiden Senatsverwaltungen für Finanzen sowie
Inneres und Sport Berlin.

**Damals wie heute wird die Schwimmhalle auch
für den Schul- und Vereinssport geöffnet sein.**



Rund

10.250

**m² misst die künftige Schwimmhalle und bietet
damit deutlich mehr Raum als die alte.**



„Holzmarkt 51 ist für uns ein Paradebeispiel für Kooperation in Berlin, sowohl auf inhaltlicher als auch prozessualer Ebene.“

Alf Aleithe
Geschäftsführer



Alf Aleithe im Gespräch mit Wolfgang Falk, Bereichsleiter Projektentwicklung & Technisches Management



Eine mehrdimensionale Partnerschaft, die alle bewegt

Mit langem Atem wurde über viele Instanzen ein gemeinsamer Finanzierungsplan und ein Architekturmodell auf die Beine gestellt, das Wohnen, Freizeit und Arbeit auf geniale Weise kombiniert.

Das Gebäude-Ensemble punktet mit begrünten Dächern, die für alle zugänglich sind, einem von der Straße aus erkennbaren Schwimmbadeingang, Wohnungen mit modularem Grundriss sowie flexiblen Büro- und Gewerbeflächen. Und das alles auf einem verhältnismäßig kleinen Grundstück von 6.350m². Stolz sind wir insbesondere auf das Hallenbad-Konzept, das den Bau zweier deutlich größerer Becken vorsieht, in denen parallel geschwommen werden kann. So eignet sich die Schwimmhalle auch für Schul- und Vereinssport, dessen Angebote in Berlin bekanntlich rar und wertvoll sind. Sogar der Parkplatz für Schulbusse wurde eingeplant. Ganz klar: Hier entsteht einer der markantesten Sonderbauten der sozialen Infrastruktur und ein echter Hingucker. Schließlich gelang es uns auch, die Eigenart des Kiezes in die Außenfassaden mit aufzunehmen: „Rough and wild“ wird's unter anderem durch die Verwendung abgedunkelter Farben und außen sichtbarer Schrauben.

Auch in anderer Hinsicht setzt das Projekt Holzmarkt 51 für berlinovo neue Maßstäbe: Denn wir agieren hier als Generalunternehmerin, die auch den Bau des Schwimmbades übernimmt und dann schlüssel- beziehungsweise schwimmfertig an die Berliner Bäder-Betriebe übergibt. Das beteiligte Team von berlinovo, zu dem seit dem 1. Februar 2025 auch Wolfgang Falk als neuer Bereichsleiter Projektentwicklung & Technisches Management gehört, kann diesen Moment jedenfalls kaum erwarten. Baustart ist voraussichtlich Anfang 2026.



Die „Volksschwimmhalle Variante C“ wurde 1979 eröffnet.



Die Seele eines Dorfes

Ein denkmalgeschütztes Quartier
behutsam entwickeln

Es war einmal ein König ...

Oder: Wie wir in Berlin-Frohnau Geschichte und Zukunft verbinden

Ja, es ist ein weiter Weg nach Frohnau. Aber wenn man die 20 Kilometer aus dem zentralen Berlin hinter sich gebracht hat, landet man in einem verwunschenen Ort, der alles wiedergutmacht.

Die Platanen wachsen hoch und grün, die Luft ist klar und frühlingshaft warm, man hört eine Blaumeise leise zwitschern, und durch liebevoll gepflegte Mietergärtchen lugen die imposanten, über 80 Jahre alten Wohnhäuser durch, bei denen im wahrsten Sinne des Wortes die Zeit stehen geblieben ist. Insgesamt 49 dieser schönen zweigeschossigen Klinkerbauten gehören zum Ensemble der Invalidensiedlung, die von einer Sporthalle und einem Gemeinschaftshaus komplettiert wird. Ihre Geschichte reicht weit zurück: 1748 errichtete der preußische König Friedrich II. in Berlin-Mitte ein Invalidenhaus für Versehrte, die im Krieg für die Heimat gekämpft hatten, sozusagen als Entschädigung. Mitte der 30er-Jahre wurde die Stiftung „Invalidenhaus Berlin“ jedoch unter die Obhut der Wehrmacht gebracht, das Gebäude sollte für die Ausbildung von Militärärzten genutzt werden. Gleichzeitig gab es den Erlass, für die Bewohner:innen des Hauses in waldreicher Umgebung am Stadtrand von Berlin eine Invalidensiedlung zu bauen. Das lauschige Frohnau in Reinickendorf erschien ideal. Hier wurden nun ab 1937 für den Nutzungszweck optimierte Mehrfamilienhäuser gebaut, die man heute als barrierearm bezeichnen würde. Wo gab es damals schon Hausstürampen für Rollstuhlfahrer:innen?

In den Jahrzehnten danach sammelte sich allerdings ein enormer Sanierungs- und Investitionsbedarf an. Eine Aufgabe, der sich die Stiftung wirtschaftlich nicht gewachsen sah, weshalb sie sich Ende 2021 auflöste. 2022 wurde die Siedlung dann an berlinovo übergeben. Und obwohl ab diesem Zeitpunkt die satzungsmäßige Widmung des Ortes aufgehoben wurde, soll die historische Substanz und der soziale Charakter dieses Ortes unbedingt erhalten bleiben.



Die Siedlung wurde schon in den 30er-Jahren barrierearm geplant.

54,2

Millionen € Gesamtkostenschätzung für Sanierung, Instandsetzung und Instandhaltung



Ein **einzigartiger** Ort der Ruhe und Hoffnung, der aus Tradition **bezahlbar** bleibt

Menschen, die sozial besonders ungeschützt sind, eine lebenswerte Heimat zu bieten und ihr Zusammenleben zu fördern, ist unser elementarer Auftrag.

Gleichzeitig wollen wir das Quartier behutsam in die Zukunft holen und auch für neue Bevölkerungs- und Altersgruppen öffnen. Hier könnten beispielsweise prima Familien mehrerer Generationen leben: Wir sind bereits in Gesprächen mit sozialen Trägern, die Betreutes Wohnen ermöglichen könnten.



Immer mittendrin: Herr Vondey in seinem
Altbau-Büro in der Invalidensiedlung



„Unsere Siedlung ist auch für junge Familien interessant. Schließlich gibt es hier eine Krippe, Kita und Sporthalle. Und die Schule ist gleich um die Ecke.“

Christopher Vondey
Haushandwerker Invalidensiedlung



Doch so schön die Siedlung und das grüne Umfeld, so kompliziert gestaltet sich ihre Sanierung: ein täglicher Spagat zwischen Denkmalschutz und den aktuellen Anforderungen an komfortables Wohnen. Eines der dringlichsten Themen ist die energetische Sanierung. Um den hohen Energiebedarf der über 80-jährigen Häuser zu reduzieren, müssen die Wände, also die Fassaden, die Dächer und die Keller gedämmt werden. Dank des Denkmalschutzes gestaltet sich das gar nicht so einfach. So darf etwa keine Außendämmung angebracht werden, die alten Doppelkistenfenster aus Holz dürfen nicht ausgetauscht werden. Erschwerend kommt hinzu, dass Sanierungsarbeiten in bewohntem Zustand stattfinden: Null Problemo beim Thema Keller oder Dach, aber spätestens bei den Badezimmern sind kreative Lösungen gefragt. Und gibt es die Möglichkeit der Nachverdichtung? Jein. Zwar gibt es bereits architektonische Ideen, die die Anmut des historischen Dorfes aufgreifen, seine Geschlossenheit bietet jedoch nur wenig Raum für zusätzliche Gebäude.

Ja, im idyllischen Frohnau gibt es für Berlinovo noch viele große Rätsel zu lösen. Eine Herausforderung, die wir gern annehmen. Auch, weil uns das Projekt mit seiner spannenden Historie tief berührt und ein wenig verzaubert hat.

Viel Geschichte: Die Siedlung stand bei ihrer Gründung unter der Obhut der Wehrmacht.



Klassische Holzfenster verleihen auch den bereits modernisierten Wohnungen Charme.



Vertrauen öffnet Wege

Wie wir mit klugen Strategien
unseren Erfolg sichern

Jeder Euro für Berlin

Geld für die Menschen einsetzen

Auch für uns als öffentliches Unternehmen ist wirtschaftliches Arbeiten höchstes Gebot. Unser sozialer Auftrag stellt uns sogar besonders in die Pflicht.

Seit Oktober letzten Jahres ist Nicholas Okech bei uns an Bord. Er ist Bereichsleiter Financial Services und kümmert sich darum, dass unsere Bilanzen stimmen und wir genügend Finanzmittel für die Umsetzung unserer Projekte haben. Für ihn verbindet sich mit der Aufgabe bei uns ein spannender Perspektivwechsel: „In der Privatwirtschaft sind die strategischen Ziele eng an wirtschaftliche Größen geknüpft. Hier bei berlinovo ist es andersherum: Wir arbeiten mit Geld, um damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen beziehungsweise anzubieten. Es geht also um den Menschen.“ Für den erfahrenen Betriebswirt ist das nach den vielen Jahren in der Privatwirtschaft irgendwie die bessere Sicht.

Die Präferenz für den sozialen Mehrwert ist ehrenvoll. Aber sie macht das wirtschaftliche Bauen und Vermieten nicht einfacher. Die Kosten bleiben und die Einnahmemöglichkeiten sind durch unser Bezahlbarkeitsversprechen begrenzt.

Wie schaffen wir das trotzdem? Zum einen suchen wir immer nach Möglichkeiten, effizienter, innovativer und nachhaltiger zu bauen. Zum anderen fokussieren wir uns im Rahmen unserer langfristigen Finanzstrategie auf die gezielte Nutzung von Fördermitteln und Zuschüssen. Dadurch können wir die Kapitalstruktur unserer Projekte nachhaltig optimieren: Indem wir Fördermittel in Anspruch nehmen, können wir das Eigenkapital entlasten und zugleich das Risiko minimieren.

„Ich hoffe, dass Banken in Zukunft das ‚S‘ in ‚ESG‘ genauso hoch bewerten wie das ‚E‘. Unsere Projekte zahlen auf beides ein.“

Nicholas Okech

Bereichsleiter Financial Services



Unser Claim „Da für Berlin“ gibt auch bei der Finanzierung den Kurs vor.

70

Menschen kümmern sich darum, dass bei berlinovo die Kasse stimmt.

Nicht OB, sondern WIE: neue Wege finden, unseren Auftrag zu erfüllen

Ein weiterer wichtiger Baustein unserer langfristigen Finanzierungsstrategie sind Schuldscheindarlehen. Eine bewährte Form der Kreditnahme, bei der institutionelle Investoren wie Banken, Versicherungen oder Pensionsfonds als Kapitalgeber antreten.

Konditionen solcher Darlehen – insbesondere die Zinssätze – werden wesentlich durch unsere Bonität beeinflusst. Unsere solide Kapitalstruktur mit hoher Eigenkapitalquote und vergleichsweise geringer Verschuldung sind hier äußerst hilfreich. Das bestätigt uns auch das Rating von S&P Global im Jahr 2024 mit „A-“. Diese unabhängige Einschätzung von Finanzexpert:innen wird von Investoren als verlässlicher Indikator geschätzt und stellt letztlich auch einen wirtschaftlichen Vorteil dar. Hinzu kommt, dass wir das Land Berlin im Rücken haben. Als 100%ige Tochter des Landes Berlin sind wir für Investoren aus mehreren Gründen attraktiv. Unsere Stabilität, gesellschaftliche Rolle und langfristige Perspektive machen uns zu einem interessanten Investment.

Ebenfalls hilfreich sind gute Beziehungen: Wir halten langjährige Kontakte zu diversen Investoren, die wir gut pflegen. Wir kennen und schätzen einander. Das erleichtert die Gespräche und beschleunigt den Weg zur Unterschrift enorm. Ein gutes Miteinander braucht es auch im Innenverhältnis. Das Team von Nicholas Okech besteht aus 70 Personen und kümmert sich um die operativen Finanzgeschäfte des Unternehmens. Gemeinsam als Team haben sie auch in diesem Jahr wieder den Jahresabschluss gestemmt und viel für die Stabilität unseres Unternehmens geleistet.

Was Nicholas Okech sich für die kommenden Jahre vorstellen kann? Seine Antwort: „Vertrauen und Zugang zu Investoren gewinnt man durch Transparenz im Reporting, offene Kommunikation, strategisches Denken und eine klare, überzeugende Vision. Wir werden in den kommenden Jahren kontinuierlich unser Reporting modernisieren und die Kommunikation mit unserem Investorenkreis weiter professionalisieren. Dabei setzen wir auf ein solides Geschäftsmodell und werden verschiedene Initiativen ergreifen, um neue Finanzierungsquellen zu erschließen und unseren Investorenkreis weiter auszubauen.“

Mensch, das ist die Zukunft

Wie wir 2040 arbeiten,
planen oder meeten



Fit machen für berlinovo **2040**

So **digital** gestalten wir unsere Arbeitswelt heute und **morgen**

Feierabend in der fernen Zukunft. Wie stellen wir uns den Alltag eines IT-Experten vor? Wird er lässig ins Wohnzimmer gebeamt? Taucht er in coole virtuelle Welten ab?

Viel wahrscheinlicher ist, dass Marcel Schlimper, unser neuer Bereichsleiter der Unternehmensentwicklung, einfach joggen geht. Die Natur genießen, die Bewegung spüren: Es gibt Dinge, die werden auch in 15 Jahren Priorität haben. Digitale Tools sind da, um unser analoges Leben zu bereichern, nicht mehr und nicht weniger. Eine Haltung, die genauso die Arbeitskultur bei berlinovo beschreibt. Egal, wo die technologische Reise hingeht: Der Wert von echten Begegnungen, ob im Konfi oder in der Kaffeeküche, wird bleiben.

Tatsächlich ist der Grund, warum wir bei berlinovo den Bereich IT/Digitalisierung in die Unternehmensentwicklung integrieren, der Mensch. Oder anders gesagt: die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen. Wir wollen mit digitalem Rückenwind unsere Prozesse verschlanken und einfacher machen und damit jede:n Einzelne:n bei uns entlasten. 2040 wird es für uns ganz normal sein, dass ständig wiederkehrende, zeitraubende Tätigkeiten zuverlässig automatisiert sind, doppelte Handgriffe sind passé. Die Frage, ob eine Katze in der Wohnung gehalten werden darf, wird unsere Mieter-App beantworten. Und schon viel früher werden wir unseren Job als erfüllender betrachten, weil wir uns auf die Felder konzentrieren können, bei denen unsere Expertise und unsere Entscheidungen wirklich gebraucht werden. Unsere Arbeitsprofile werden sich verändern, neue werden entstehen. So bekommen wir auch den demografischen Wandel in den Griff und schließen Lücken, die durch den Rentenantritt vieler Mitarbeiter:innen in den nächsten Jahren entstehen.

„Wir haben viele Ideen, wie man unsere IT-Landschaft optimieren kann. Diese Ideen wollen wir zusammenbringen.“

Marcel Schlimper
Bereichsleiter
Unternehmensentwicklung/IT



Caroline Oelmann und Marcel Schlimper im Gespräch



Die Zusammenarbeit vor Ort in unseren Büroräumen bleibt wichtig.

74%

der Unternehmen in Deutschland planen 2024, in KI zu investieren. (Bitkom Research)

Der **Anfang** ist gemacht: So kommen wir ans **Ziel**

Die Basis für die Zukunft ist schon heute der Aufbau einer einheitlichen Datenbasis.

Es gilt, **Insellösungen unserer Dienstleister und Datenbanken** zusammenzuführen, eine zentrale Plattform zu entwickeln, auf die jede:r zugreifen kann, die unser Business on demand unterstützt und die wir mit modernen KI-Tools und Cloud-Lösungen verknüpfen können. Marcel Schlimper hat da auch schon den nächsten Schritt im Sinn: „Einen zweiten Datenpool für alles, was man in Gebäuden messen kann, alle IoT-Daten, alle Nachhaltigkeitsdaten wie CO₂-Emissionen, alle Mieterdaten, alle Bewegungsdaten. Das wäre eine prima Grundlage z. B. für die Unternehmenskommunikation.“

Schon in diesem Jahr haben wir eine kleine Mondlandung vollbracht: Wir digitalisieren unsere Auftragsverwaltung, haben eine Mieter-App eingeführt, ermöglichen die mobile Schadenserfassung und den mobilen Mieterwechsel. Inklusive digitaler Einzugs- und Auszugsprotokolle, damit wir nicht mehr so viel Papier durch die Gegend tragen. Und was braucht es sonst noch, um uns für 2040 fit zu machen? „Ganz klar das richtige Mindset“, sagt Caroline Oelmann, „wir brauchen den Mut, die Dinge auszuprobieren und auch einmal Fehler zu machen.“ Und wenn es dann gelingt und wir den Mehrwert der Digitalisierung spüren, läuft eh alles glatt – in Richtung Zukunft.

Fertig ver„linkt“: Wie gestaltet man Entwicklungsräume in neuen Räumen, Frau Oelmann und Herr Aleithe?

„Mit Vibe und Seele“ ist das diesjährige Motto und Versprechen an Berlin und der Anspruch an Sie selbst. Inwiefern hilft dabei der Umzug in die neuen Geschäftsräume?

Caroline Oelmann – Für diejenigen, die unser altes Büro kennen und jetzt das neue sehen, erschließt sich die Antwort von selbst: Hier ist viel frische Luft für neuen Geist! Wir bewegen uns hier in hellen Büros mit Glastüren und auf offenen Flächen. Die Küchen haben wir bewusst im Eingangsbereich der Etagen eingerichtet. Dies erhöht die Gelegenheit zum Austausch und fördert das „Hallo“ im Vorbeigehen.

Alf Aleithe – Auf der Suche nach den passenden Räumlichkeiten haben wir uns viel angeschaut. Der Ort hier in der Linkstraße hat uns besonders durch seine Offenheit und die moderne Ausstattung überzeugt. Die Räumlichkeiten verkörpern mit den Materialien, aber gerade auch mit den Gemeinschaftsflächen ein großes Stück weit das, was wir z. B. für unsere Studierenden bauen.



Das Arbeiten in der Linkstraße inspiriert nicht nur unsere Geschäftsführung.

1,5

Milliarden € umfasst unser Neubauprogramm für die nächsten zehn Jahre.

Gerade erst im neuen Büro angekommen entwickeln Sie am Südkreuz zusammen mit der BSR ein neues Bürogebäudeensemble ...

AA – ... in das wir planen, dann auch selbst einzuziehen. Bau- und umwelttechnisch betrachtet wird das Projekt noch einmal ein Sprung: die eingesetzte Holz-Hybrid-Bauweise, ein Atrium in der Mitte – wir freuen uns, wenn es 2026 mit der Realisierung losgeht.

Wie sind Sie eigentlich mit der BSR zusammengekommen?

AA – Durch Initiative. Ich bin vor einigen Jahren an den BSR-Recyclinghöfen vorbeigefahren und habe mir gedacht: Das ist ja eine interessante Lage. Ich kann mir gar nicht vorstellen, dass das ewig so bleibt. Dann habe ich den B-Plan verfolgt, eines Tages zum Telefonhörer gegriffen und den Vorstand der BSR angerufen. Es brauchte dann doch noch etwas Zeit. Dann aber stimmten auch bei der BSR Bedarf und Zeitpunkt.

CO – Und jetzt entwickeln wir nicht nur das Projekt, sondern auch ein gemeinsames Narrativ für diesen Standort: Hier arbeiten zwei Landesunternehmen an einem Standort zusammen, der auch in einem übergeordneten Kontext sehr interessant ist. Am Südkreuz befindet sich auch der EUREF-Campus Berlin. Hier sind viele Firmen angesiedelt, die sich mit Zukunftsthemen wie der Energiewende und Kreislaufwirtschaft beschäftigen.

Das Thema Kooperationsfähigkeit zeichnet berlinovo aus. Gerade nimmt an einer anderen Stelle ein weiteres außergewöhnliches Projekt Fahrt auf, die Holzmarktstraße ...

AA – Genau, hier geht es jetzt richtig los. Es hat bis zur gemeinsamen Beschlussfassung etwas gedauert, aber jetzt sind alle Verträge geschlossen und die ersten Maßnahmen vor Ort haben bereits begonnen. Die Holzmarktstraße ist mit ihrem Mix aus Einzelhandel, Schwimmbad, Gewerbeflächen und Studierenden ein sehr vielfältiges Projekt, das die Urbanität an diesem Standort auf eine gute Weise stärkt. Eine gute Nutzungsmischung – ich denke, dass Berlin noch mehr solcher Projekte guttun würden.

CO – Für unser Team ist so ein Projekt, bei dem wir so viele Nutzungsarten unter einem Dach zusammenbringen, etwas sehr Besonderes. Hier können wir unser gesamtes Potenzial an Wissen und Fähigkeiten ausspielen. Das macht besonderen Spaß. Eine solche Gelegenheit haben wir selten.



„Die Zusammenarbeit mit anderen Landesgesellschaften liegt uns sehr am Herzen.“

Alf Aleithe

Geschäftsführung berlinovo

Das Geschäftsumfeld war auch für die Immobilienbranchen in den letzten Jahren schwierig. Wie bewerten Sie die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres?

CO – Im Jahr 2024 hat es auch uns erwischt. Wir haben vor allem bei den in der Hochpreisphase angekauften Projekten mit hohen Abschreibungen beziehungsweise Wertminderungen zu kämpfen. Da hatten wir im letzten Jahr noch Glück. Hinzu kamen andere Themen: Der Eintritt in einen Tarifvertrag ist für die Mitarbeiter:innen gut, muss aber wirtschaftlich gestemmt werden. Wir haben gestiegene Zinsen, gestiegene Baukosten und müssen in die Nachhaltigkeit der Gebäude investieren. In Summe hat uns das ein deutlich negatives Jahresergebnis beschert. Unabhängig davon bleibt berlinovo sehr stabil aufgestellt.



Sie sprechen das Thema Nachhaltigkeit an.

CO – Bei dem Thema verändert sich politisch gerade sehr viel. Ich glaube, es ist gut, dass die EU hier ein bisschen zurückgerudert ist, weil wir drohen, uns in der Bürokratie zu verlieren. Trotzdem werden wir den Klimapfad weiterverfolgen. Wir haben ja eine Verantwortung gegenüber den nachfolgenden Generationen. Forschung und Technik kommen Tag für Tag weiter. Das wollen wir nutzen. Über die bereichsübergreifende ESG-Zusammenarbeit entsteht in unserem Unternehmen ein ganz neuer Teamgeist zwischen den Bereichen. Diejenigen, die sonst gar nicht so viel miteinander zu tun haben, sitzen jetzt in Meetings zusammen und diskutieren. Das macht was Positives mit der ganzen Firma.

AA – Dabei halten wir nicht nur an dem „E“ fest, sondern auch an dem „S“. Wir haben nach wie vor ein Neubauprogramm von 1,5 Milliarden Euro für die nächsten zehn Jahre. Auch an dem Ziel von 40.000 neuen Apartmenteinheiten halten wir weiter fest, auch wenn der Realisierungshorizont bis 2028 sich inzwischen nicht mehr halten lassen wird. In den letzten Jahren haben wir gelernt, dass sich die Rahmenbedingungen schnell ändern können. Wir haben aber auch gelernt, am Ball zu bleiben. Wir wollen unseren Beitrag leisten, dass die Mieten hier in Berlin bezahlbar bleiben. Und wir wollen das Wohnungsangebot ausweiten. Dafür müssen wir mit möglichst kleinem Aufwand viele große Effekte erzielen.

Herr Aleithe, was bewegt Sie bei dem Thema Bau?

AA – Was die bestehenden Vorhaben betrifft, läuft es im Wesentlichen nach Plan. Wir konnten im vergangenen Jahr mehr als 1.000 Einheiten in die Vermietung nehmen. Über 1.600 Einheiten befinden sich derzeit im Bau, von denen wir rund 390 Einheiten im laufenden Jahr fertigstellen werden.

Was uns im Moment mehr bewegt, ist unsere Leistungsbreite: Zuletzt haben wir immer wieder gezeigt, dass wir in der Lage sind, sehr unterschiedliche Aufgaben zu lösen. Gleichzeitig liegt uns die Zusammenarbeit mit anderen Landesgesellschaften sehr am Herzen. Mit dem wirtschaftlichen Druck wird es aber für uns zumindest kurzfristig wichtiger werden, dass wir uns fokussieren – damit wir unseren Kernauftrag erfüllen und Skaleneffekte heben. Wir wollen Wohnungsangebote für Studierende, Beschäftigte des Landes und Senior:innen auf 40.000 Wohnungen ausbauen. Und daneben sind wir auch im gewerblichen Bereich engagiert. Statt in Reporting würden wir lieber in die Gebäude investieren.



„Hier ist viel frische Luft für neuen Geist!“

Caroline Oelmann
Geschäftsführung berlinovo

Dafür brauchen Sie gutes Personal. Wie gehen Sie mit den Herausforderungen des demografischen Wandels um?

CO – In den nächsten zehn Jahren gehen 130 Beschäftigte in den Ruhestand. Gleichzeitig wird jede:r Einzelne für das Unternehmen teurer, sodass wir nicht jede Stelle nachbesetzen können. Im ersten Schritt fokussieren wir uns deshalb darauf, bestimmte Prozesse zu automatisieren, damit sich die Mitarbeitenden auf das konzentrieren können, was sie am besten können. Gleichzeitig ist das Recruiting für uns zuletzt deutlich einfacher geworden. Als landeseigenes Unternehmen bieten wir gerade auch jungen Menschen, die vielleicht ein Haus bauen oder eine Familie gründen wollen, einen sicheren Arbeitsplatz. Und bei der Möglichkeit, in einem so schönen Büro wie diesem arbeiten zu können, sagt auch niemand Nein.

Kommen wir zum Falkenhagener Feld. Sicherlich sind die neuen Bestände noch nicht in dem Zustand, den Sie sich wünschen.

AA – Noch nicht, aber unser Team arbeitet daran. Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen müssen wir allerdings auch unsere Baukosten im Rahmen halten. Wir benötigen einen wirtschaftlichen Weg, um unsere Energiebilanz dorthin zu bringen, wo wir sie haben wollen. Und da ist es manchmal besser, sich ein oder zwei Jahre mehr Entwicklungszeit zu geben, weil es am Ende deutlich Baukosten spart.

CO – Und auch wenn wir beide vielleicht nicht ganz zufrieden mit dem aktuellen Stand sind, darf man nicht vergessen, dass wir auch in dieses Projekt im letzten Jahr rund 4,5 Millionen Euro investiert haben. Gerade in die Instandhaltung der Gebäude sind bereits viele Mittel geflossen.

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt weiter schwierig. Immerhin gibt sich der Senat mit dem Schneller-Bauen-Gesetz alle Mühe, auch berlinovo die Arbeit zu erleichtern. Wie schauen Sie darauf?

AA – Auch wenn wir jetzt vielleicht noch nicht die konkreten Auswirkungen eines Schneller-Bauen-Gesetzes sehen: Der Berliner Senat hat damit ein starkes Signal gesetzt, etwas verändern zu wollen, und das finde ich gut. Natürlich wird es wieder Kritiker:innen geben, die sagen, hier fehlt etwas und dort hätte etwas besser sein können, aber ich finde, dass es mutig war, sich der Aufgabe anzunehmen und zu sagen: Wir machen jetzt was anders.

CO – Mein Eindruck ist, dass der Senat die Probleme erkannt hat und man im Hintergrund parteiübergreifend zusammenarbeitet, ohne dass es in der Presse jedes Mal breit diskutiert wird. Das finde ich sehr erholsam für Berlin.

Die Aufgaben mit positiven Vibes annehmen. Das könnte ein guter berlinovo-Plan für 2025 und darüber hinaus sein.

CO – Das ist unser Plan. Wir wollen mit guter Laune und als Team durch den Alltag gehen und die Herausforderungen als Gelegenheit begreifen, uns weiterzuentwickeln. Als Führung werden wir unsere Mitarbeiter:innen auf der Reise mitnehmen und ihre Kompetenzen unterstützt durch ein erweitertes Leitungsteam stärken. Ich freue mich über unsere drei neuen Bereichsleiter, die die Arbeit in unserem Führungsteam mit frischem Wind und neuen Ideen bereichern. Wir sind wirtschaftlich gut und sehr stabil aufgestellt und werden über eine vorausschauende Finanzierungsstrategie unsere Neubaustrategie weiter ausbauen.

AA – Als starkes berlinovo-Team werden wir weiter für Berlin da sein. Wie erwähnt werden wir bis 2028 bis zu 1,4 Milliarden Euro allein für neue Immobilien verbauen. Dahinter steckt ein großartiges und hochmotiviertes Team, das sich auch von Regulatorik und Unwägbarkeiten nicht abschrecken lässt. Gerade jetzt in diesem schwierigen Umfeld können wir als landeseigene Unternehmen zeigen: Wir bauen noch in Berlin, weil wir sehr stabil aufgestellt sind – und weil wir es können.



Geschäfts-entwicklung 2024

Wert des Gesamtportfolios steigt um 1,0%

Zum 31. Dezember 2024 umfasst das Immobilienportfolio von berlinovo 184 Objekte (Vorjahr: 180 Objekte) mit rd. 32.500 Mieteinheiten (Vorjahr: 31.300 Mieteinheiten) und einer Mietfläche von rd. 2,44 Mio. m² (Vorjahr: 2,42 Mio. m²) sowie einer Sollmiete von rd. 280 Mio. € pro Jahr (Vorjahr: 261 Mio. € pro Jahr). Das Portfolio setzt sich aus rd. 19.400 Wohn- und rd. 2.000 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rd. 11.100 Apartments zusammen (Vorjahr: rd. 19.400 Wohn- und rd. 2.000 Gewerbeeinheiten sowie rd. 9.900 Apartments).

Trotz des schwierigen Umfelds konnte das Bestandsportfolio auch im Jahr 2024 weiterhin einen stabilen Wertbeitrag leisten. Im Vergleich zum Vorjahr ist der beizulegende Wert des Portfolios gemäß der Bewertung durch einen externen Immobiliensachverständigen zum 31. Dezember 2024 flächenbereinigt um 1,0% auf insgesamt 4.742 Mio. € gestiegen. Insbesondere die Wohn- und Apartmentimmobilien trugen mit einem Wertzuwachs von 86,8 Mio. € zur Wertstabilisierung bei. Dies entspricht einer Steigerung von 2,5%. Demgegenüber hat sich bei den Büroobjekten der Wert im Vergleich zum Vorjahr um 9,5% beziehungsweise 36,9 Mio. € verringert.

Vom oben genannten Gesamtportfolio entfallen auf das Neugeschäft (Ankäufe und Projektentwicklungen) 20 Objekte mit rd. 4.680 Mieteinheiten. Diese Immobilien erwirtschafteten 2024 auf rd. 100 Tm² Fläche eine Sollmiete von ca. 25,4 Mio. €. Unterjährige Zugänge durch Vermietungsbeginn sind hierbei anteilig berücksichtigt. Die Nutzungen konzentrieren sich auf Apartmentanlagen für Studierende, ergänzt durch Beschäftigtenwohnen und institutionalisiertes Wohnen. Das Teilportfolio wurde zum 31. Dezember 2024 durch einen externen Immobiliensachverständigen mit einem beizulegenden Wert von rd. 529,4 Mio. € bewertet, was einem Wertzuwachs von 4,8% entspricht.

Mehr als 1.000 Apartmenteinheiten fertiggestellt

In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir über unsere Tochterunternehmen in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Insofern war die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubauengagement und Ankauf auch im Jahr 2024 ein wichtiger Teil unserer Geschäftstätigkeit. 2024 haben wir 1.065 neue Einheiten mit 1.294 Plätzen fertiggestellt und in den Bestand übernommen.

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

Weitere Flächen für Neubau erworben

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

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

Leerstand bleibt auf sehr geringem Niveau

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die Leerstandsmietenquote 2024 bei 1,99% und somit nahezu unverändert auf dem Stand des Vorjahres (1,85%). Auch in den Berliner Wohnimmobilien ist die Leerstandsmietenquote 2024 mit 1,99% (Vorjahr: 1,83%) auf dem bereits geringen Niveau der vergangenen Jahre geblieben. Zum 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand bei 6,90 € (Vorjahr: 6,50 €) je Quadratmeter und Monat. Die höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus den im Laufe des Jahres erfolgten moderaten Mieterhöhungen im Bestand unter Beachtung der Festlegungen der Kooperationsvereinbarung berlinovo (KoopV berlinovo).

Im Apartmentbereich ist die Leerstandsmietenquote unverändert auf dem Stand des Vorjahres. Hierin inkludiert sind auch die Apartments, die im Geschäftsjahr fertiggestellt und in die Bewirtschaftung gewechselt sind. Diese unterliegen einer dementsprechenden Anmietphase. Es zeigt sich eine anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner:innen, in- und ausländische Studierende sowie Auszubildende. Um Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können, wird an der kontinuierlichen Umsetzung der Apartmentstrategie gearbeitet und das Segment Beschäftigtenwohnen in den nächsten Jahren weiter ausgebaut. Bis heute wurden mit insgesamt 23 Landesunternehmen und Senatsverwaltungen Vereinbarungen zur Zusammenarbeit abgeschlossen. Zum 31. Dezember 2024 lag die durchschnittliche Bruttowarmmiete bei 17,16 € (Vorjahr: 15,80 €) je Quadratmeter und Monat.

Die Mietentwicklung im Bereich Wohnen und Apartment steht im direkten Zusammenhang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen und der KoopV berlinovo, mit der berlinovo ihre Mitverantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin unterstreicht. In der Kooperationsvereinbarung werden mit Wirksamkeit vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2027 Regelungen zu leistbaren Mieten, Wohnungsneubau und sozialer Wohnraumversorgung getroffen. Dies umfasst u. a. Mietpreis- und Belegungsbindungen bei Neubauprojekten sowie Mieterhöhungsbegrenzungen im Bestand und die Begünstigung von Förderberechtigten bei Neuvermietung. Der Leerstand bleibt auf sehr geringem Niveau.

Entwicklung der wesentlichen Leistungskennzahlen

Zur nachhaltigen Steuerung unseres Unternehmens richten wir uns auch an für perspektivische Finanzierungen relevanten Finanzkennzahlen aus. Vor dem Hintergrund von Bonitätseinstufungen durch Kreditinstitute und das Rating durch die Agentur Standard & Poor's sind für uns insbesondere Kennzahlen zur Eigenkapitalausstattung und operativen Leistungsfähigkeit von Bedeutung. Zur Gewährleistung dieser Steuerung haben wir die Kennzahlen EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern), EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern sowie Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen), Zinsdeckungsgrad (EBITDA/nominaler Zinsaufwand ohne Effekt aus Neubewertung der Darlehen im Rahmen der Erstkonsolidierung) und LTV (Loan to Value, das Verhältnis der nominalen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienbestands vor Neubewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung) zum gutachterlich ermittelten Fair Value des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag von 4.809,4 Mio. € (Vorjahr: 4.699,4 Mio. €) und die Eigenkapitalquote als zentrale Steuerungsgrößen definiert.

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

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

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

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

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

Ertragslage

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

| berlinovo-Konzern | 2024 | | 2023 | | Veränderung | |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Ertragslage | | | | | | |
| Umsatzerlöse | 336.534 | 103,1 | 313.660 | 97,0 | 22.874 | 7,3 |
| Bestandsveränderung | -11.722 | -3,6 | 6.665 | 2,1 | -18.388 | n.a. |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 1.733 | 0,5 | 3.001 | 0,9 | -1.268 | -42,3 |
| Gesamtleistung | 326.544 | 100,0 | 323.327 | 100,0 | 3.218 | 1,0 |
| Übrige sonstige betriebliche Erträge ¹ | 31.807 | 9,7 | 39.905 | 12,3 | -8.098 | -20,3 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | 196.572 | 60,2 | 170.339 | 52,7 | 26.233 | 15,4 |
| Rohergebnis | 161.780 | 49,5 | 192.893 | 84,9 | -31.113 | -16,1 |
| Personalaufwand | 41.819 | 12,8 | 34.156 | 10,6 | 7.663 | 22,4 |
| Abschreibungen ¹ | 74.161 | 22,7 | 70.836 | 21,9 | 3.325 | 4,7 |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen ¹ | 39.378 | 12,1 | 43.023 | 13,3 | -3.645 | -8,5 |
| Steuern (ohne Ertragsteuern) | 455 | 0,1 | 59 | 0,0 | 396 | n.a. |
| Betriebsergebnis | 5.967 | 1,8 | 44.819 | 13,9 | -38.852 | -86,7 |
| Neutrales Ergebnis | -69.934 | | -33.823 | | -36.111 | n.a. |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis | -16.201 | | -21.640 | | 5.439 | -25,1 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | -80.167 | | -10.644 | | -69.523 | n.a. |
| Ertragsteuern | 8.610 | | 6.444 | | 2.166 | 33,6 |
| Konzernergebnis | -71.557 | | -4.200 | | -67.357 | n.a. |

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

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

Um

35

Millionen € stiegen unsere langfristigen Vermögenswerte.

Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

Investitionen und Finanzierung

Unser Konzern weist aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten umfangreichen Sondertilgungen einen niedrigen Verschuldungsstand auf.

Veränderungen im Zinsumfeld auf der Finanzierungsseite begegnen wir mit einer Zinssicherungsstrategie. Für Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges mit dem Fokus auf die größten Ausläufe 2029 und 2039 vereinbart.

Zur weiteren Liquiditätsbeschaffung haben wir 2023 über die berlinovo GmbH fortlaufende Refinanzierungen auf dem Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen sowie Namens- und Inhaberschuldverschreibungen über einen Nominalwert von 511 Mio. €. Die einzelnen Geschäfte wurden zum Großteil langfristig mit Laufzeiten bis teilweise 2064 abgeschlossen. Diese Liquiditätsstärkung ermöglichte es uns zusätzlich, die vorhandene Liquidität strategisch für die Umsetzung des Neugeschäfts in den Tochtergesellschaften einzusetzen. Um kurzfristige Zwischenfinanzierungen zu decken, verfügen wir über eine offene Kreditlinie von 100 Mio. €. Die Finanzierung der Gesellschaft und des Konzerns war im Geschäftsjahr 2024 durchgehend gewährleistet.

140,1

Millionen € beträgt der Cashflow aus Investitionstätigkeit.

Finanzlage

Der Cashflow des berlinovo-Konzerns stellt sich wie folgt dar:

| berlinovo-Konzern | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| | T€ | T€ |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit | 74.257 | 58.493 |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit | -140.078 | -167.573 |
| Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit | -52.614 | 434.245 |
| Nettozunahme (-abnahme) von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten | -118.435 | 325.165 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 725.864 | 400.699 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 607.429 | 725.864 |

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

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

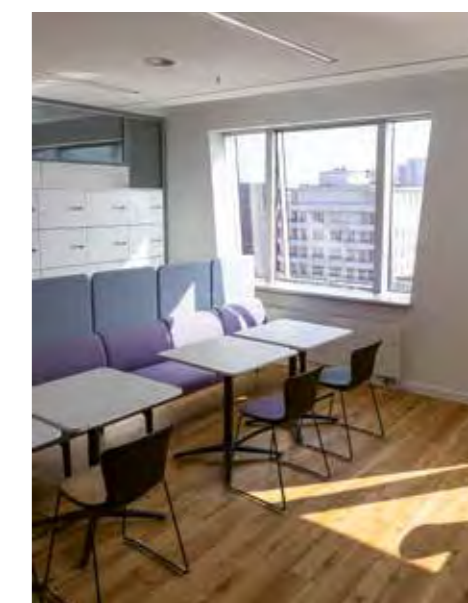


Ausblick

2025 konzentrieren wir uns weiter auf den Ausbau des Berliner Wohnungsbestands. Derzeit befinden sich rd. 2.300 Wohneinheiten im Bau. 2025 gehen voraussichtlich fünf Bauvorhaben mit weiteren rd. 1.150 Mieteinheiten in die Bewirtschaftung. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Seniorenwohnen, ergänzt durch Beschäftigten- und Studierendenwohnen. Darüber hinaus ist der Baubeginn für drei weitere Projekte mit ca. 300 Mieteinheiten vorgesehen.

Die gestärkte Liquiditätslage des Konzerns wirkt sich positiv auf die Umsetzung neuer Projekte aus. Die gezielte strategische Nutzung vorhandener Mittel ermöglicht einen flexiblen Einsatz in Abhängigkeit der Veränderungen am Zinsmarkt.

Für 2025 erwarten wir ein EBIT von rund 17 Mio. € und ein EBITDA von 89 Mio. €. Der LTV wird in einer Größenordnung von 35% prognostiziert. Für den Zinsdeckungsgrad ist ein Wert von 2,6 geplant. Aufgrund der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals wird eine Eigenkapitalquote etwa 44% betragen.



Konzern-portfolio

Konzernportfolio gesamt

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

Besuchen Sie auch unseren Online-Bericht: www.2024.berlinovo-geschäftsbericht.de

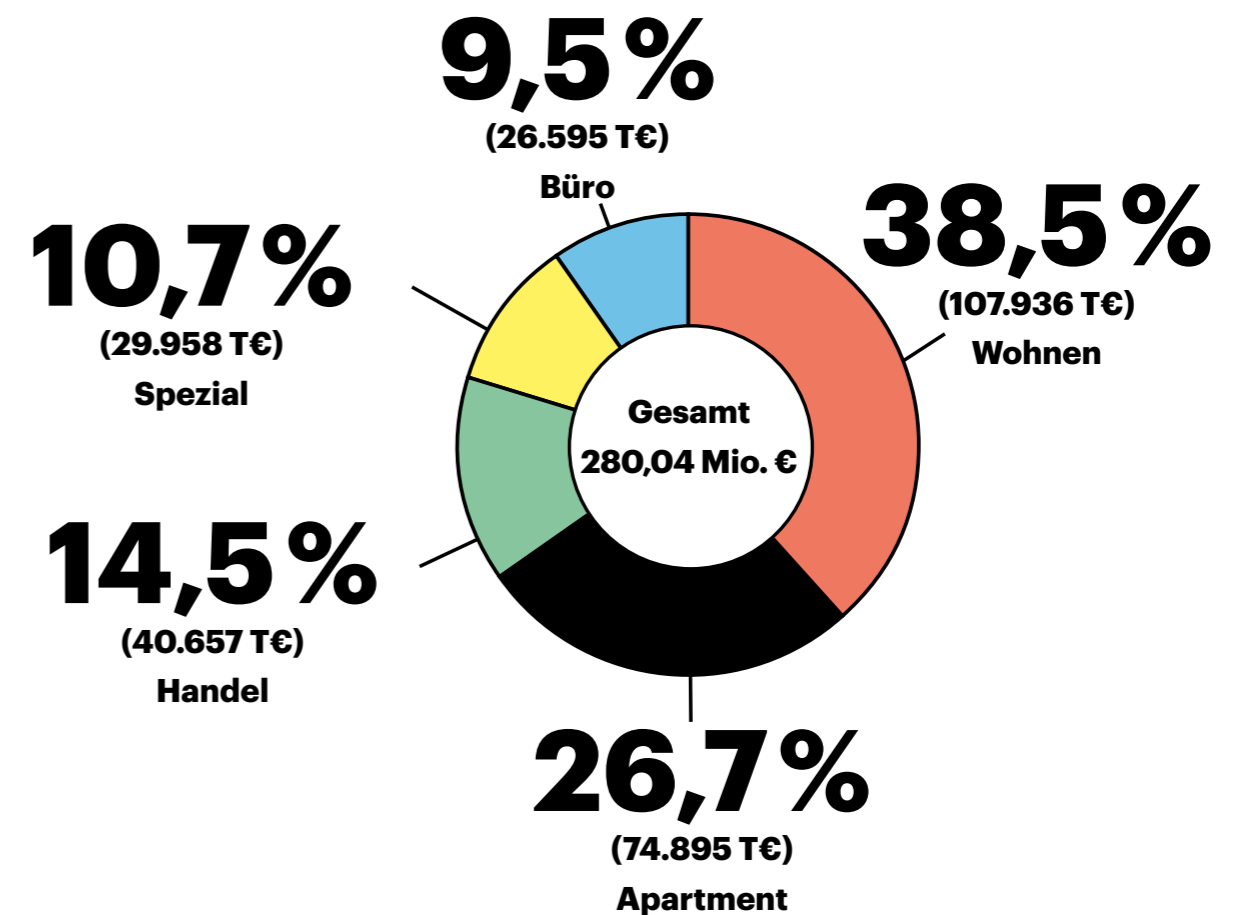
knapp

4,8

Mrd. € Bestandwert

Portfoliosplit nach Segmenten gesamt (Bestand, Neugeschäft und NEO)

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



Gesamtportfolio Konzern per 31.12.2024

Fair Value nach Regionen

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

Wertzuwachs im Bestandsportfolio (like-for-like)

Entwicklung des Fair Values

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

Anteil am Portfolio (in%)

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



182

Einzelobjekte deutschlandweit



Kontakt und Impressum

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Linkstraße 10
10785 Berlin

Unternehmenskommunikation

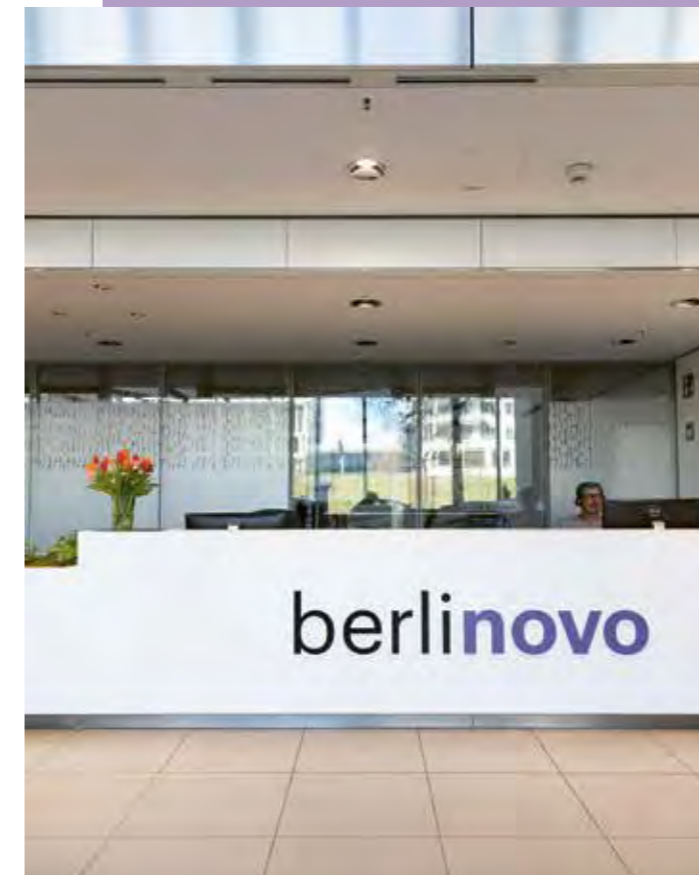
T +49 30 25441-1200
F +49 30 25441-1222
presse@berlinovo.de
www.berlinovo.de

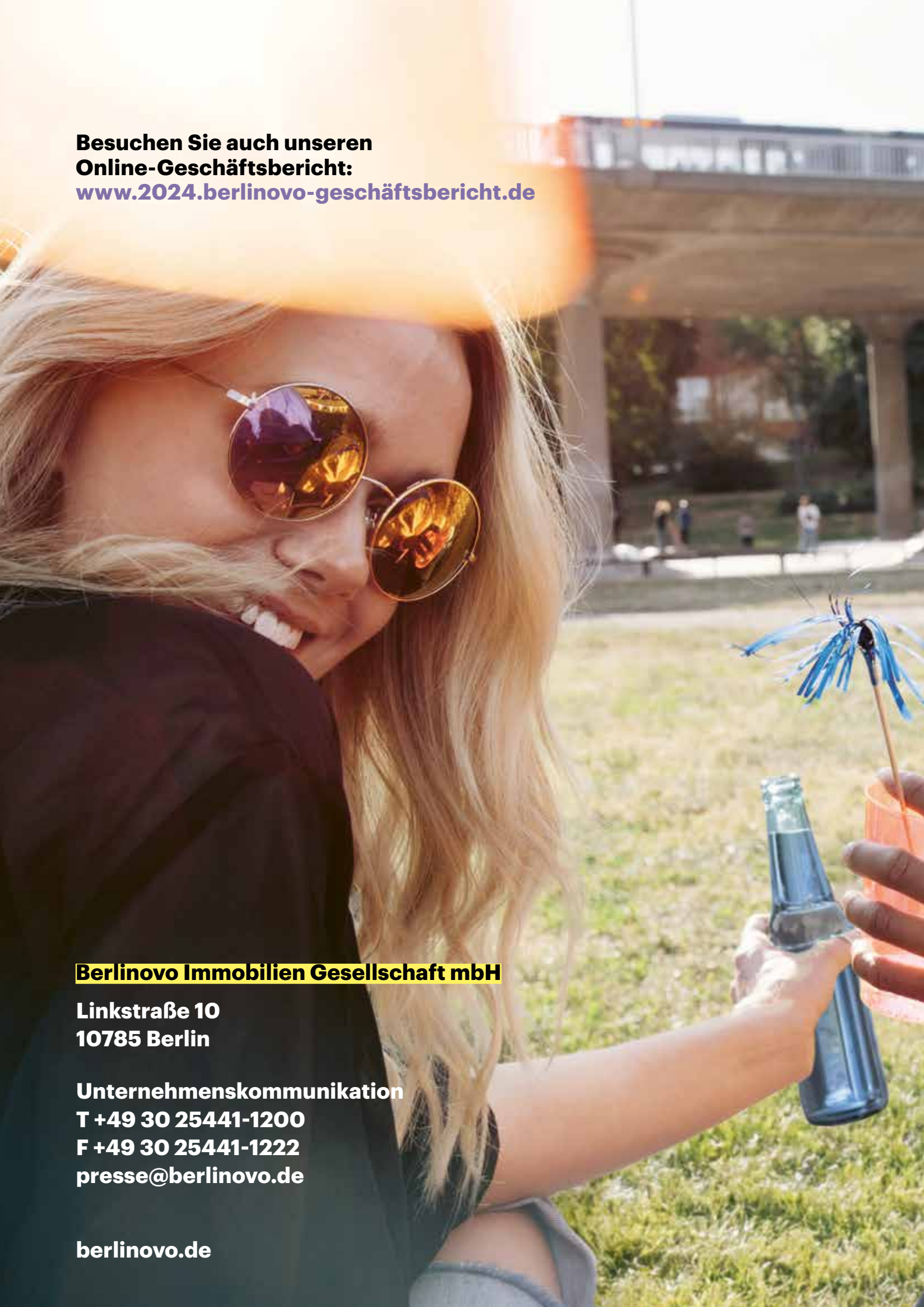
Impressum

Konzeption, Design und Realisierung
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie
Markus Altmann, Berlin
Inga Alice Lauenroth, Berlin
Plainpicture

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





**Besuchen Sie auch unseren
Online-Geschäftsbericht:
www.2024.berlinovo-geschäftsbericht.de**

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

**Linkstraße 10
10785 Berlin**

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

berlinovo.de