

berlinovo

**ONBOARDING**

Berlin

**Der wichtigste Job  
von allen.**



**Finanzbericht 2025**

- barrierearm -

berlinovo

## im Profil

DIE BERLINOVO  
IMMOBILIEN

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (berlinovo) ist ein landeseigenes Immobilienunternehmen, das über den Bau und die Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stabile Erträge erwirtschaftet. Als Dienstleister und strategischer Partner für das Land Berlin übernehmen wir soziale Verantwortung für besondere Bereiche der Wohnraumversorgung: Wir bieten Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum – genauso wie Studierenden, Senioren, Mitarbeitenden von landesnahen Unternehmen und Zielgruppen, die temporär eine Hauptstadtfunktion wahrnehmen. In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Zum Jahresstichtag bewirtschafteten wir mit 482 Mitarbeitenden 185 Einzelobjekte mit einem Bestandswert von rund 4,949 Mrd. €.

1

## UNTERNEHMEN

Überblick	4
Grußwort der Geschäftsführung	5
Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025	7
Organe 2025	11
Corporate Governance	12

2

## KONZERNLAGEBERICHT

A. Grundlagen des Unternehmens	14
B. Wirtschaftsbericht	21
C. Geschäftsverlauf	23
D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	36
E. Prognosebericht	43
F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex	44

3

## KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	46
Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung	48
Konzern-Eigenkapitalpiegel	49
Konzern-Kapitalflussrechnung	51
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025	53
Anlage I Anlagenspiegel	87
Anlage II Anteilsbesitzliste	88

4

## INFORMATIONEN

Personalangaben	94
Portfolioangaben	95
Kontakt und Impressum	100

# UNTERNEHMEN

<b>Überblick</b>	<b>4</b>
-----	
<b>Grußwort der Geschäftsführung</b>	<b>5</b>
-----	
<b>Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025</b>	<b>7</b>
-----	
<b>Organe 2025</b>	<b>11</b>
-----	
<b>Corporate Governance</b>	<b>12</b>
-----	

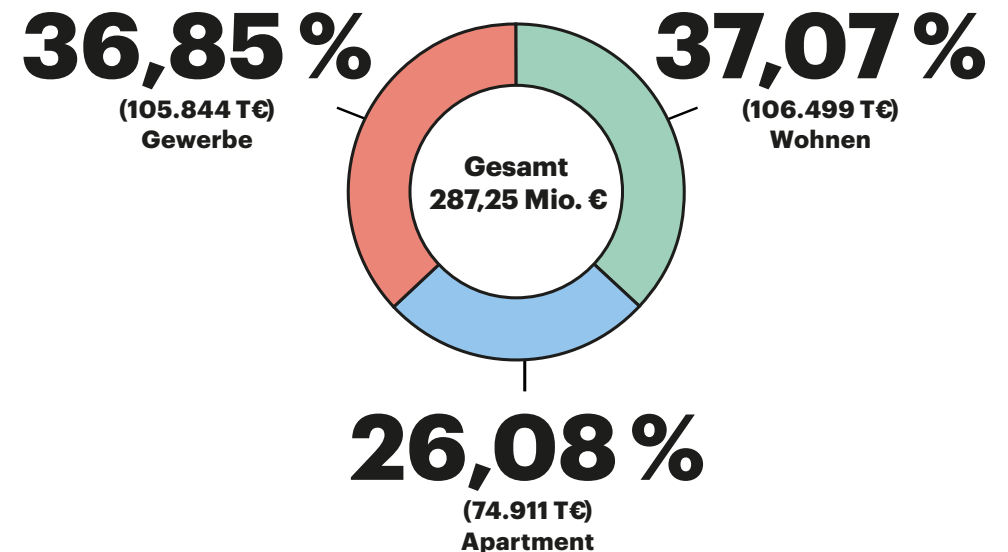
# ÜBERBLICK

## Konzernportfolio gesamt

		2025	2024	2023
Einzelobjekte	Anzahl	185	184	180
Mieteinheiten	Anzahl	32.783	32.577	31.276
Mietfläche	Mio. m <sup>2</sup>	2,44	2,44	2,42
Sollmiete gesamt p. a.	Mio. €	287,25	280,04	262,56
Umsatzerlöse im Konzern	Mio. €	344,8	336,6	313,7
Konzernjahresergebnis	Mio. €	24,7	-71,6	-4,2
Konzernbilanzsumme	Mio. €	4.528,6	4.522,7	4.608,0
Konzerneigenkapitalquote	%	46,9	46,4	47,0
Loan to Value (LTV)	%	32,0	36,3	39,6
Fair Value	Mrd. €	5,153	4,809	4,699

## Portfoliosplit nach verdichteter Flächennutzung gesamt (Bestand und Neugeschäft)

Basis Sollmiete Mieterliste per 31.12.2025  
Hochrechnung auf das Jahr in T€



# GRUSSWORT

## der Geschäftsführung



### Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Freunde und Geschäftspartner,

genießen Sie manchmal auch die wunderbare Atmosphäre Berlins? Das geschäftige Treiben auf den Plätzen? Die plaudernden Gäste in den Cafés? Die spielenden Kinder auf dem Schulhof? All dies und vieles mehr fügt sich Tag für Tag immer wieder aufs Neue zu dem zusammen, wonach wir uns alle sehnen: einer lebenswerten Stadt, in der wir uns unbekümmert bewegen und unser Leben entfalten können.

Hinter all dem stehen Menschen und Gruppen, über die wir im Alltag selten bewusst nachdenken. Sie kümmern sich mit oftmals übermäßigem Einsatz um unsere Gesundheit und sorgen für unsere Sicherheit. Sie ordnen gewissenhaft unseren Alltag und bereiten sich mit großem Fleiß darauf vor, in naher Zukunft irgendwo in unserer Stadt Verantwortung zu übernehmen. Berlin braucht diese Fachkräfte – heute, und morgen noch viel mehr.

Für uns, die **berlinovo**, ist das keine neue Erkenntnis. Mehr noch: Wir sind bereits seit 60 Jahren ein Teil der Lösung, indem wir gezielt Wohnraum für Arbeitskräfte schaffen, die unsere Stadt aufbauen, am Laufen halten und weiterentwickeln – in der Verwaltung, im Gesundheitswesen, bei

Polizei und Feuerwehr, in Schulen und Kitas. Auf der Microsite zum Geschäftsbericht finden Sie dazu gerne vertiefende Einblicke.

„**Onboarding Berlin**“ – unter diesem Leitgedanken wollen wir mit diesem Geschäftsbericht signalisieren: Wir haben das Thema auch heute noch ganz oben auf unserer Agenda. Wir tragen mit bezahlbarem neuem Wohnraum signifikant dazu bei, dass diese Fachkräfte sicher und gut in unserer Stadt ankommen können. Zurzeit stellen wir rund 5.600 Wohnungen für Landesbeschäftigte bereit. Bis 2029 werden etwa 1.200 weitere hinzukommen.

Blicken wir auf unsere **operative Entwicklung**. 2025 haben wir unsere Ziele erreicht. Die Bewirtschaftung entwickelt sich stabil und im Gewerbe sind gute Anschlussvermietungen gelungen. Darüber hinaus konnten wir – einschließlich des zu Jahresbeginn in die Vermietung gegangenen Teilprojekts Iranische Straße – drei Neubauprojekte mit rund 720 Einheiten in die Bewirtschaftung bringen. Rund 2.100 weitere Einheiten befinden sich derzeit im Bau.

Unsere erhöhte Aufmerksamkeit gehört derzeit den beiden Leuchtturmprojekten Holzmarktstraße und Südkreuz. Beide stehen für komplexe Abstimmungsprozesse, starke Partnerschaften und hohe städtebauliche Verantwortung. Gemeinsam mit den Berliner Bäder-Betrieben entsteht in der Holzmarktstraße ein lebendiges Ensemble

aus wiederbelebter Schwimmhalle, Studierendenapartments sowie Flächen für Arbeiten und Versorgung. Am Südkreuz entwickeln wir gemeinsam mit der BSR ein Standortprojekt, das klimaorientiertes Bauen, moderne Nutzungskonzepte und städtische Zukunftsideen miteinander verbindet. Diese Projekte zeigen, wie gefragt unser Know-how ist und wie wichtig Kooperationen für Berlin geworden sind.

Auch innerhalb der Organisation entwickeln wir uns konsequent weiter: Wir überprüfen Prozesse, bauen unsere digitalen Strukturen aus und stärken unsere Unternehmenskultur. Mit unseren neuen Führungsleitlinien navinovo schaffen wir ein gemeinsames Verständnis dafür, wie wir zusammenarbeiten und führen wollen. Jede:r bringt sich ein, jede:r gestaltet mit. Das ist nicht nur ein Leitbild, sondern ein gelebtes Versprechen im Alltag – für weniger Silos, mehr Austausch, weniger Komplexität und mehr Klarheit. Diese Entwicklung spüren wir im gesamten Unternehmen.

**Wirtschaftlich** war 2025 ein sehr solides Jahr für uns. Trotz gesteigener Aufwendungen lagen unsere Ertragsdaten über Plan. Gestützt durch einige Sondereinflüsse erreichte das EBITDA einen Wert von 152,0 Mio. €; das Betriebsergebnis stieg auf 43,9 Mio. €. Am Ende stand ein Konzernergebnis von 24,5 Mio. €. Dieses liefert uns – zusammen mit unserer guten Liquidität und den umfassenden

Finanzierungsmöglichkeiten – eine gute Grundlage dafür, auch im kommenden Jahr wieder für Berlin da sein können.

Unsere Bilanz bildet weiterhin ein starkes Fundament für die Umsetzung unserer Vorhaben: Der Portfoliowert (Fair Value) stieg im Stichtagsvergleich um 7% auf 5,2 Mrd. €. Der Loan to Value (LTV) lag bei 32,0%, die Eigenkapitalquote lag bei knapp 47%. Zusammen mit unserer operativen Leistungsfähigkeit führten diese Kennzahlen dazu, dass die Ratingagentur Standard & Poor's ihr sehr gutes Rating „A- mit positivem Ausblick“ auch 2025 bestätigte. Diese Stabilität schafft Sicherheit – gerade in einem Umfeld, das weiterhin anspruchsvoll bleibt.

Auch im vergangenen Jahr haben wir mit 77,3 Mio. € erheblich in den Werterhalt und die Wertsteigerung unserer Objekte investiert. Bei unserem Mitteleinsatz spielt Nachhaltigkeit weiterhin eine zentrale Rolle. In Anlehnung an die Ambitionen des Landes Berlin orientieren auch wir uns an dem Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand bis 2030 um 70%, bis 2040 um 90% und bis 2045 um 95% gegenüber 1990 zu

reduzieren. Im Jahr 2025 haben wir dafür unsere Klimaschutzstrategie weiter präzisiert.

Im laufenden Jahr knüpfen wir nahtlos an das Vorjahr an: Wir wollen mit dem Bau von 1.100 Wohnungen starten und rund 1.900 Einheiten in die Bewirtschaftung bringen. Wirtschaftlich werden wir unseren soliden Weg fortsetzen – mit positiven Ertragswerten und einer weiterhin sehr stabilen Bilanz.

Dass wir dieses hohe Tempo auch 2026 halten können, verdanken wir unseren rund 500 Mitarbeitenden, die mit Energie, Erfahrung und Freude an der Gestaltung unserer Zukunft entscheidend mitwirken. Dafür danken wir ihnen in großer Verbundenheit. Wir bleiben nah an den Menschen, für die wir bauen und arbeiten. Und wir bleiben da für Berlin – klar, verlässlich und mit viel Herz.

Unser Dank gilt ebenso unseren Partnern sowie dem Aufsichtsrat für die konstruktive Begleitung und das große Vertrauen im vergangenen Jahr. Wir freuen uns darauf, auch weiterhin auf Ihre Unterstützung bauen zu dürfen.

Es grüßen Sie herzlich



Alf Aleithe  
Geschäftsführer



Caroline Oelmann  
Geschäftsführerin

# Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2025

2025 blieb das Umfeld für die deutsche Wirtschaft weiterhin herausfordernd. Mit einem leichten Plus von 0,2% beim Wirtschaftswachstum hebt sich das Jahr leicht positiv von den beiden vorausgegangenen Rezessionsjahren ab. Stark rückläufig entwickelten sich hingegen die Industrieproduktion und der Bausektor, letzterer im Wesentlichen infolge eines kräftigen Rückgangs der Wohnungsbauinvestitionen<sup>1</sup>. Trotz weiterhin hohen Bedarfs ging die Zahl der Wohnungsfertigstellungen 2025 weiter zurück. Mit etwa 230.000 neu geschaffenen Einheiten steuerte der Wert auf einen historischen Tiefpunkt zu.<sup>2</sup>

Auch in Berlin blieb die Wohnungssituation unverändert angespannt. Das Land verfehlte das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel von jährlich 20.000 neuen Wohnungen erneut, diesmal um ca. 6.000 Wohneinheiten. Positiv ist festzuhalten, dass die Zahl der Baugenehmigungen im vergangenen Jahr zwar auf niedrigem Niveau, aber immerhin um mehr als 30% anstieg. Für 2026 rechnet der Senat damit, dass allein die landeseigenen Unternehmen mehr als 7.000 Wohnungen fertigstellen werden. Das sind 2.400 Einheiten mehr als im vergangenen Jahr. In der

laufenden vierjährigen Legislaturperiode 2022 bis 2025 wurden in der Stadt ca. 64.000 neue Wohneinheiten gebaut. Das entspricht einem Wohnraum für mehr als 130.000 Menschen. Im Vergleich zu den anderen Bundesländern kann sich Berlin damit deutlich positiv absetzen. Unabhängig davon bleibt weiterhin viel zu tun.<sup>3</sup>

Seit Dezember 2024 greift in Berlin das Schneller-Bauen-Gesetz (SGB). Es soll zu einer Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahren führen und damit zu einer Beschleunigung des Bauens. Zu den avisierten Bearbeitungsthemen zählen Fristenverkürzung, Entbürokratisierung und Digitalisierung. Das Programm „Einfach Bauen Berlin“ ist die operative Umsetzung, die untergesetzliche Standards und Maßnahmen entwickelt. Dazu zählt auch die Herstellung einer einheitlicheren Verwaltung. In Summe soll das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger werden – und damit auch das bezahlbare Wohnen fördern.

Im Geschäftsjahr setzte berlinovo ihren strategischen Kurs 2025 unverändert fort. Mit ca. 300 neuen Einheiten stellte das Unternehmen dem Berliner Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr erneut wertvollen Wohnraum für besondere Zielgruppen

zur Verfügung. Gleichzeitig investierte berlinovo weiter in die Substanz der bestehenden Immobilien. Mit den Investitionen, dem wachsenden Portfolio und sich leicht positiv entwickelnden Marktbewertungen erhöhte sich der Bestandwert des Portfolios um 8% auf rund 5,2 Mrd. €. Flächenbereinigt stieg der Portfoliowert um 1,7% auf rund 4,9 Mrd. €.

Nicht geplante Erträge, insbesondere Zuschreibungen, Erträge aus Derivaten, Rückstellungsaufösungen, führten dazu, dass berlinovo ein positives Ergebnis von 24,5 Mio. € verbucht. Mit seiner stabilen Bilanz, einer langfristigen Finanzierungsstruktur und seiner hohen Liquidität hat das Unternehmen alle Voraussetzungen, seine Wachstumsziele in den kommenden Jahren erfolgreich weiterzuverfolgen.

Operativ beschäftigte sich das Unternehmen im vergangenen Jahr intensiv mit der weiteren Beschleunigung der Geschäftsprozesse und einem entsprechenden Aufbau bzw. Ausbau der digitalen Infrastruktur.

Das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln.) legt für das Land Berlin eine Reduktion der Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2030 um 70%, bis 2040 um 90% und bis 2045 um 95% im Vergleich zum Jahr 1990 fest. Das Unternehmen nimmt sich der Aufgaben über drei Handlungsfelder an: der Dekarbonisierung der Energieträger, der Minderung der Energieverbräuche und der Einsparung von Emissionen durch Ressourcenschonung. Bis 2035 wird berlinovo gemäß den Planungen mehr als 180 Mio. € klimaschutzbezogene Investitionen tätigen.

<sup>1</sup> <https://www.cbre.de/press-releases/trotz-jahresendrally-blieb-der-deutsche-mmobilieninvestmentmarkt-unter-dem-niveau-von-2024>  
<sup>2</sup> <https://www.ad-hoc-news.de/boerse/news/ueberblick/deutscher-wohnungsbau-steuert-2025-auf-historischen-tiefpunkt-zu/68424744>

<sup>3</sup> <https://www.morgenpost.de/berlin/article410778634/berlin-reisst-wohnungsbauziel-deutlich-liegen-immer-noch-in-der-talsole.html>

## Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

Gemäß der uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Geschäftsjahr 2025 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung von berlinovo sowie mit ihrer strategischen Weiterentwicklung. Im Zuge dessen haben wir die Unternehmensleitung in ihrer Geschäftsführung kontinuierlich überwacht und sie bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten.

Im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen konnten wir uns von der uneingeschränkten Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Auch außerhalb der Sitzungen verfolgten wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens mit angemessener Aufmerksamkeit.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen unterrichtete die Geschäftsleitung uns regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form. Ihren Informationspflichten kam die Unternehmensleitung stets und in angemessener Tiefe nach. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen erteilten wir unsere Zustimmung, soweit dies nach Gesetz oder Statuten erforderlich war.

Zu den regelmäßig erörterten Berichts- und Austauschthemen zwischen Geschäftsleitung und Aufsichtsrat zählten:

- die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens
- der Stand der Unternehmensplanung (Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage) einschließlich Investitions- und Personalplanung

- die strategischen Arbeitsschwerpunkte des Unternehmens und die mittelfristige strategische Ausrichtung
- das Beteiligungsmanagement
- die Risikolage und das Risikomanagement
- die Neubautätigkeit im Konzern sowie
- bedeutsame Einzelgeschäfte

## Zusammensetzung Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat bestand im vergangenen Jahr aus acht Mitgliedern. Im Einzelnen gehörten dem Aufsichtsrat folgende Personen an:

- **Stefan Evers**,  
Senator für Finanzen von Berlin,  
Vorsitzender
- **Dr. Uwe R. Lissau**,  
Amtsgerichtspräsident a. D.,  
stellv. Vorsitzender
- **Carla Dietrich**,  
Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-  
Landesbezirk Berlin-Brandenburg
- **Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup**,  
Staatssekretär a. D.

- **Manja Schreiner**,  
Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin,  
Senatorin a. D.
  - **Alexander Slotty**,  
Staatssekretär der Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung, Bauen und Woh-  
nen von Berlin
  - **Sabine Usinger**,  
Rechtsanwältin und Notarin
  - **Agnes Maria Wildner**,  
Rechtsanwältin
- Nachdem am 20. Oktober 2025 ein Statusverfahren nach dem Drittelbeteiligungsgesetz eingeleitet wurde, werden nun die Vorbereitungen zur Bildung eines mitbestimmten Aufsichtsrats im Jahr 2026 vorgenommen.

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2025 bestellt:

- **Alf Franz Aleithe**
- **Caroline Oelmann**

## Arbeitsschwerpunkte

Zu den Arbeitsschwerpunkten der Sitzungen zählten die strategische und operative Umsetzung der Unternehmensstrategie mit zielgerichteten Neubauprojekten und Nachverdichtungen in den Beständen, Auswirkungen veränderter Situationen auf den Kapitalmärkten auf die Investitionsstrategie sowie die zukünftige Organisation- und Konzernentwicklung.

#### Weitere Arbeitsschwerpunkte waren:

- die Entwicklung der Neugeschäftstätigkeit und Begleitung von einzelnen Neubauprojekten
- die Kosten- und Terminentwicklung bei aktuellen Bauprojekten
- die Prüfung baulicher Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand
- die Veräußerung von Objekten im Rahmen der Portfoliobereinigung
- die Prüfung des Personalcontrollings einschließlich der Personalplanung sowie
- Evaluierung der Zinsoptimierung

#### Zusammenkünfte

-----

Unser Gremium trat im vergangenen Geschäftsjahr zu vier turnusmäßigen Aufsichtsratssitzungen zusammen. Darüber hinaus trafen wir zwei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren.

Die Teilnahme an den stattgefundenen Aufsichtsratssitzungen lag im abgelaufenen Geschäftsjahr im Durchschnitt bei 84,4%. Von den im gesamten Berichtszeitraum dem Gremium zugehörigen Aufsichtsratsmitgliedern nahmen ein Mitglied an 75% und zwei Mitglieder an 50% beschließenden Aufsichtsratssitzungen teil, gaben aber jeweils ihr Votum durch hinterlegte Stimmbotschaften ab.

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

#### Aufsichtsratssitzung vom 09.04.2025

##### (78. ordentliche Sitzung)

- Jahresabschluss von berlinovo zum 31.12.2024
- Entlastung der Geschäftsführung für 2024
- Zustimmung zur Finanzierung des Ankaufs eines Grundstücks mit Bauverpflichtung des Verkäufers für den Neubau einer Wohnanlage für Beschäftigte in Berlin-Marzahn
- Zustimmung zur Feststellung der Zielerreichung 2024 für die Geschäftsführung von berlinovo

#### Aufsichtsratssitzung vom 09.07.2025

##### (79. ordentliche Sitzung)

- Zustimmung zum Mietvertragsabschluss mit der Bestandsmieterin Libri GmbH in Bad Herzfeld
- Zustimmung zum Verkauf des Bau- und Gartenmarktes in Selb
- Zustimmung zur Beendigung des Anstellungsvertrags einschließlich Widerruf der Prokura der Bereichsleitung Interne Dienste
- Information zum Sachstand – Projekt Holzmarktstraße

#### Aufsichtsratssitzung vom 18.09.2025

##### (80. ordentliche Sitzung)

- Austausch mit dem Betriebsrat und Vorstellung Mitarbeiterbefragung
- Zustimmung zum Vorziehen des Optionsrechts der Landesbank Berlin AG gegenüber dem Fonds LBB 9 durch Asset Deal
- Vorstellung einer konsolidierten Personalplanung, rechtliche Stellungnahme zum Drittelbeteiligungsgesetz
- Information zur Besetzung der Stabsstellenleitung Corporate Services

#### Aufsichtsratssitzung vom 11.12.2025

##### (81. ordentliche Sitzung)

- Planung 2026 ff.
- Zustimmung zum Verkauf des Fachmarktes in Reutlingen
- Zustimmung zum Abschluss des Generalunternehmervertrags Projekt Südkreuz
- Zustimmung zur Festlegung von Zielwerten für die Finanzrisikosteuerung 2026
- Zustimmung zur Besetzung der Bereichsleitung Interne Dienste
- Information über die Fortschreibung Neugeschäft Modellprojekt Gewerbehöfe

#### Umlaufbeschlüsse im schriftlichen Verfahren

- Am 12.02.2025: Zustimmung zur Zielvereinbarung für die berlinovo-Geschäftsführung 2025
- Am 24.02.2025: Zustimmung zur Besetzung der Bereichsleitung Projektentwicklung & Technisches Management

## Abschlussprüfung

---

Die aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 14. Mai 2025 am 9. Januar 2026 als Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2025 beauftragte KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat den Jahresabschluss der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2025 sowie den entsprechenden Lagebericht einschließlich des zugrunde liegenden Rechnungswesens geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.


Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben die Prüfungsunterlagen vor den Sitzungen zur Einsicht erhalten. Sofern es Verzögerungen in der fristgerechten Zustellung gab, führte dies nicht zur Beeinträchtigung der inhaltlichen Vorbereitung. Unsere Fragen wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Nach eingehender Prüfung der Vorlagen ergaben sich für uns keine Einwendungen. Dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers stimmten wir deshalb zu.

## Schlusswort

---

Als begleitendes Kontrollgremium danken wir der Geschäftsführung für die erfolgreiche Führung des Unternehmens im Geschäftsjahr 2025. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihr besonderes Engagement in einem weiteren Jahr der Veränderungen. Der Arbeitnehmervertretung danken wir für die konstruktive Zusammenarbeit.

## Für das erfolgreiche Jahr



# 2025

**danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement.**

# Organe 2025

## Aufsichtsrat

### Stefan Evers

Senator für Finanzen von Berlin, Berlin, Vorsitzender

### Dr. Uwe R. Lissau

Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender

### Carla Dietrich

Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg

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

Staatssekretär a. D., Berlin

### Manja Schreiner,

Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin, Senatorin a. D.

### Alexander Slotty

Staatssekretär für Bauen und Amtschef, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin

### Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin, Berlin

### Agnes Maria Wildner

Rechtsanwältin, Berlin

## Geschäftsführung

### Alf Aleithe

Seit dem 2. Januar 2019

Alf Aleithe ist Diplomkaufmann und 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.

Von 2008 bis 2018 verantwortete Alf Aleithe als Prokurist in der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH den Bereich Fondsmanagement. 2012 wurde Alf Aleithe zum Geschäftsführer der IBV Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft von berlinovo bestellt.

### Caroline Oelmann

Seit dem 15. August 2023

Die Immobilienfachwirtin ist eine ausgewiesene Immobilienexpertin und blickt auf eine langjährige Berufspraxis zurück. Die gebürtige Berlinerin wechselt von der Heimstaden Deutschland GmbH zu berlinovo. Bei der Heimstaden war sie Country Managerin und Geschäftsführerin von Heimstaden Deutschland.

Dort begleitete sie seit 2020 das Unternehmen beim operativen Aufbau des Geschäfts und verantwortete erfolgreich den deutschen Standort. Zuvor leitete sie das Property Management Ost bei der ZBI Immobilien AG.

# Corporate Governance

## Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

---

### Anlage zum Konzernlagebericht und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

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.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der berlinovo GmbH erklären, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 29. Oktober 2024 im Geschäftsjahr 2025 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde.

### Geschäftsleitung (BCGK 2.2 Abs. 31)

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

### (BCGK 2.4 Abs. 52)

Bei einem Mitglied der Geschäftsführung ist kein Abfindungs-Cap geregelt. Die Vorgaben des BCGK werden jedoch im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrags berücksichtigt.

Berlin, 11.02.2026

Stefan Evers



Vorsitzender des Aufsichtsrats



Alf Aleithe  
Geschäftsführung



Caroline Oelmann  
Geschäftsführung



# KONZERN- LAGEBERICHT

<b>A. Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>14</b>
-----	
<b>B. Wirtschaftsbericht</b>	<b>21</b>
-----	
<b>C. Geschäftsverlauf</b>	<b>23</b>
-----	
<b>D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung</b>	<b>36</b>
-----	
<b>E. Prognosebericht</b>	<b>43</b>
-----	
<b>F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex</b>	<b>44</b>
-----	

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

# A. Grundlagen des Unternehmens

## A.1 Konzernstruktur

In der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin (im Folgenden auch „berlinovo“ oder „berlinovo GmbH“), sind im Wesentlichen Immobiliendienstleistungen sowie Fondsgeschäftsführung und -management gebündelt. Als Geschäftsbesorgerin übernimmt sie darüber hinaus wesentliche Funktionen (IT, Recht, Rechnungswesen etc.) für ihre Tochtergesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2025 bestanden Ergebnisabführungsverträge mit fünf Gesellschaften:

- Berlinovo Apartment GmbH (BAp), Berlin,
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH (IBV), Berlin,
- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH (IBG), Berlin,
- Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (BWi), Berlin,
- Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH (BGi), Berlin (bis 1. August 2024 Berlinovo Ruschestraße GmbH).

Im Vergleich zum Vorjahr kam es aufgrund einer Verschmelzung zur Veränderung der Ergebnisabführungsverträge.

Die **berlinovo GmbH** als Mutterunternehmen hält – direkt und indirekt – die in der Anlage II zum Konzernanhang aufgeführten Anteile an verbundenen Unternehmen und

Beteiligungen. Der Konsolidierungskreis umfasst inklusive der Muttergesellschaft 48 (Vorjahr: 52) Gesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Rahmen eines Verschmelzungsvertrags vom 1. Juli 2025 mit Nachtrag vom 8. Juli 2025 und der Zustimmungsbeschlüsse vom 1. Juli 2025 und 8. Juli 2025 die Berlinovo Wohnimmobilien GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 178349 B) durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo Grundstark GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 238145 B) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2025 verschmolzen (Eintragung im HR am 15. Juli 2025). Die Berlinovo Grundstark GmbH wurde zum 1. Juli 2025 in Berlinovo Wohnimmobilien GmbH umbenannt.

Die Verschmelzung wurde zum Buchwert vorgenommen, ohne dass daraus ergebniswirksame Effekte resultieren. Die verschmolzene Gesellschaft beschäftigte keine Mitarbeiter.

Aufgrund der Verschmelzung zum 1. Januar 2025 ist die Vergleichbarkeit im Sinne des § 265 Abs. 2 HGB zum Vorjahr durch unveränderte Vollkonsolidierung nicht eingeschränkt.

Des Weiteren gab es im Geschäftsjahr 2025 drei Anwachsungen:

- Die Theseus Immobilien Management GmbH & Co. – Objekt Kamp-Lintfort KG, Berlin, ist auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin, zum 1. April 2025 zu Buchwerten angewachsen.
- Die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG-Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn, Berlin, ist auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –, Berlin, zum 1. April 2025 zu Buchwerten angewachsen.
- Die Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG, Berlin, ist auf die Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –, Berlin, zum 1. April 2025 zu Buchwerten angewachsen.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat **berlinovo** Wahlrechte genutzt und bei 2 (Vorjahr: 2) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet.

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. Bei einem (Vorjahr: einem) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da dieses für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die einzige Beteiligung mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% (Vorjahr: 1) wird im Berichtsjahr nicht als assoziiertes Unternehmen klassifiziert; die **berlinovo GmbH** übt keinen maßgeblichen Einfluss aus.

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 6 (Vorjahr: 6) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird.

## A.2 Geschäftsmodell

Die **berlinovo GmbH** ist eine 100%ige Beteiligungsgesellschaft des Landes Berlin. Als Immobiliendienstleisterin erbringt sie Leistungen des Portfolio-, Asset-, Property- und Fondsmanagements für das Bestandsportfolio des **berlinovo-Konzerns**.

Als strategischer Immobilienpartner des Landes Berlin plant, realisiert und bewirtschaftet der **berlinovo-Konzern** bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum im Berliner Stadtgebiet. Der **berlinovo-Konzern** fokussiert sich neben dem klassischen Wohnen auf verschiedene Zielgruppen, insbesondere Studierende, Senior:innen sowie Beschäftigte in der öffentlichen Verwaltung und in Landesunternehmen. Neben der Optimierung und Sanierung des Bestandsportfolios mit Ausrichtung auf die gesellschaftlichen Klimaziele sollen mit zielgerichteten Neubauprojekten und ressourcenschonenden Umwidmungen in den Beständen die vorhandenen und künftigen Versorgungslücken im Berliner Wohnungsbau im Sinne der **berlinovo-Zielgruppen** geschlossen werden.

Zentrale Aufgabe und Ziel ist es, die Menschen in der Hauptstadt mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Normiert durch den im Jahr 2022 auch in §2 Abs. 5 angepassten Gesellschaftsvertrag und die daraus resultierende Kooperationsvereinbarung zwischen der **berlinovo GmbH** und dem Land Berlin (KoopV **berlinovo**) soll **berlinovo** einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot in Berlin an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment leisten. Mit der KoopV **berlinovo** stellt sich das Unternehmen den sozialen und stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen der wachsenden Stadt.

Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten des **berlinovo-Konzerns** liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Überregional werden nur noch wenige, vorwiegend gewerbliche Immobilien gehalten. Das Gewerbeportfolio umfasst Büro-, Handels- und Spezialimmobilien.

### Ergebnis und finanzielle Leistungsindikatoren

Die Tätigkeitsfelder des **berlinovo-Konzerns** umfassen im Wesentlichen die Immobilienbestandshaltung, Immobiliendienstleistungen sowie Fondsmanagement und -geschäftsführung.

Die Qualität und der Erfolg der von der **berlinovo GmbH** erbrachten Dienstleistungen schlagen sich zunächst im Wesentlichen unmittelbar in den Tochtergesellschaften nieder. Deren Ergebnisse beeinflussen maßgeblich die finanzielle Ausstattung und die Innenfinanzierungskraft des **berlinovo-Konzerns**.

Zur nachhaltigen Steuerung ist eine Ausrichtung an auch für perspektivische Finanzierungen relevanten Finanzkennzahlen sinnvoll. Vor dem Hintergrund von Bonitätseinstufungen durch Kreditinstitute und das Rating durch die Agentur Standard & Poor's sind insbesondere Kennzahlen zur Eigenkapitalausstattung und operativen Leistungsfähigkeit von Bedeutung. Zur Gewährleistung dieser Steuerung hat der **berlinovo-Konzern** die Kennzahlen EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern), EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern, Ab- und Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen), Zinsdeckungsgrad (EBITDA/nominaler Zinsaufwand ohne Effekt aus Neubewertung der Darlehen im Rahmen der Erstkonsolidierung) sowie LTV (Loan to Value, Verhältnis der nominalen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienbestands vor Neubewertung im Rahmen der Erstkonsolidierung zum gutachterlich ermittelten Fair Value des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag 5.152,9 Mio. € (Vorjahr: 4.809,4 Mio. €) sowie die Eigenkapitalquote als zentrale Steuerungsgrößen definiert.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Kennzahl	2025	2024
EBITDA	152,0 Mio. €	80,0 Mio. €
EBIT	40,4 Mio. €	-64,2 Mio. €
EK-Quote	46,9 %	46,4 %
Zinsdeckungsgrad	6,0	2,5
LTV	32,0 %	36,3 %

Das EBITDA mit 152,0 Mio. € liegt über dem geplanten EBITDA von 89,0 Mio. €. Das liegt im Wesentlichen an nicht geplanten Erträgen aus Derivaten, Erträgen aus unfertigen Leistungen, geringeren Aufwendungen aus Instandhaltung sowie Rückstellungsaufösungen.

Das EBIT liegt mit 40,4 Mio. € ebenfalls über den geplanten 16,8 Mio. €. Die wesentlichen Treiber sind die vorgenannten Punkte. Die Plan-Ist-Abweichung reduziert sich jedoch trotz Zuschreibungen durch höhere außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

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

Es wurde eine Eigenkapitalquote von 44,4% erwartet. Die tatsächliche Eigenkapitalquote liegt mit 46,9% leicht über Vorjahresniveau und ist damit höher als geplant, da weniger Fremdfinanzierungen aufgenommen wurden.

Der LTV stellt die Relation von Verschuldung zu Immobilienwert dar. Da die Fremdfinanzierung deutlicher unter Plan liegt als der Immobilienwert, liegt er um 3% unter dem geplanten Wert von 35%.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

### Ziele und Strategien

Als strategischer Partner für das Land Berlin nimmt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortliche Rolle am Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung und Sanierung des Bestandsportfolios im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft dabei besonders im Neugeschäft im Rahmen der Daseinsvorsorge. Mittelfristig will der **berlinovo-Konzern** 40.000 Wohneinheiten in Berlin aufbauen. Mit der Neuausrichtung hin zu einer aktiven, bestandshaltenden und projektentwickelnden Unternehmensgruppe entwickelt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften Immobilienprodukte, mit denen sie die dynamische Entwicklung der Stadt und deren Bedarf an bezahlbaren Wohnlösungen unterstützt.

### Nachhaltigkeit in Zeiten konstanter Veränderung

Mit der Verabschiedung des Omnibus-Pakets zur Vereinfachung verschiedener EU-Rechtsakte (CSRD, EU-Taxonomie, CSDDD) haben sich die Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung für **berlinovo** erneut verändert. Gemäß den Vorgaben des Landes Berlin gilt für das Unternehmen zukünftig der europäische VSME-Standard für kleine und mittlere Unternehmen. Die entsprechenden Berichtsinhalte werden zukünftig jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Auch bei

weiteren nachhaltigkeitsrelevanten Gesetzen und EU-Richtlinien, wie dem Gebäudeenergiegesetz, sind Anpassungen von der Politik bereits angekündigt.

In diesen Zeiten konstanter Veränderung bleibt Nachhaltigkeit für **berlinovo** eine feste Konstante. Allen Unsicherheiten zum Trotz bauen wir unser Engagement fortlaufend und systematisch aus. Neben der Bereitstellung von Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten für besondere Zielgruppen hat sich unser Auftrag in den vergangenen Jahren deutlich erweitert. Das Quartiersmanagement – als Vermittlungsinstanz zwischen Mieter:innen und lokal ansässigen Akteuren wie Stadtteilzentren oder Ämtern – ist mittlerweile ebenso zu einem festen Bestandteil geworden wie der Klimaschutz. Darüber hinaus haben wir in unserer Wesentlichkeitsanalyse 2024 zusätzliche umweltbezogene Themen für uns identifiziert: Wasser, Kreislaufwirtschaft und Biodiversität. Sie alle leisten einen direkten Beitrag zum Klimaschutz und verbesserten die Lebensqualität in unseren Quartieren. Auch unserem Anspruch, unsere Unternehmensführung stetig weiterzuentwickeln, haben wir im Jahr 2025 Sorge getragen.

### Strategien, Ziele und Maßnahmen in den drei ESG-Bereichen Umwelt, Soziales, Governance

Im Bereich Umwelt steht der Klimaschutz weiter im Zentrum. Ausgangspunkt bleibt für uns das Berliner Klimaschutz und Energiewendegesetz (EWG Bln). Dieses legt für das Land Berlin eine Reduktion der Kohlendioxidemissionen bis zum Jahr 2030 um 70 %, bis 2040 um 90 % und bis 2045 um 95 % im Vergleich zu 1990 fest und gilt für **berlinovo** als Landesunternehmen indirekt. Auf diese Zielstellung hinarbeitend haben wir in der aktuellen Berichtsperiode unsere Klimaschutzstrategie weiter präzisiert. Für das Immobilienportfolio umfasst sie im Wesentlichen die drei Handlungsfelder: Dekarbonisierung der Energieträger, Minderung der Energieverbräuche sowie Einsparung von Emissionen durch Ressourcenschonung. Hinzu kommt die Einrichtung eines klimaneutralen Fuhrparks. Für jedes Handlungsfeld haben wir indes eine Maßnahmen- & KPI-Planung mit den Führungskräften erarbeitet. Zur Fortschrittsüberprüfung trifft sich der besagte Kreis der Bereichs- und Stabsstellenleiter regelmäßig in der AG Umsetzung Klimaschutzstrategie. In diesem Rahmen werden mit der Geschäftsführung der Stand der Umsetzung sowie notwendige nächste Schritte besprochen und nachverfolgt.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Mit Blick auf das Portfolio ergeben sich daraus individuelle Maßnahmen zur Zielerreichung. Wie bereits in der Berichtsperiode 2024 offengelegt, haben wir für den gesamten Bestand mithilfe eines KI-gestützten Ansatzes entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen modelliert. Im Jahr 2025 wurden diese Maßnahmen im Rahmen der Einzelobjektplanung plausibilisiert, angepasst und bereits erste Projekte in die Umsetzung gebracht. Damit verfügen wir über ein präzises Bild der wirtschaftlich und ökologisch sinnvollsten Maßnahmen in Bezug auf Kosten und Nutzen. Im Fokus der Umsetzung stehen weiterhin die energetisch am schwächsten eingestuften Objekte im Sinne eines „Worst-First“-Ansatzes. Sie binden zugleich den größten Anteil unserer ESG-Investitionen. Für den Sanierungszeitraum der Einzelobjekte wurde neben dem Zielpfad zur Klimaneutralität außerdem der sinnvollste Startzeitpunkt mit Blick auf den Lebenszyklus des Gebäudes berücksichtigt. Der im Jahr 2025 erreichte Fortschritt wird im Folgenden für ausgewählte Objekte dargestellt.

Die denkmalgeschützte Invalidensiedlung in Frohnau mit insgesamt 49 Wohngebäuden sowie ergänzenden Gemeinschaftsflächen soll umfassend saniert werden. Geplant sind u. a. die Dämmung von Keller- und obersten Geschossdecken, die Ertüchtigung der historischen Holzfenster sowie die Modernisierung der veralteten Wärmeversorgung.

Aktuell werden zwei Optionen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung vertieft geprüft: ein dezentrales Konzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und Spitzenlastkessel sowie ein zentrales Nahwärmenetz auf Basis erneuerbarer Energien. Ziel ist eine Wärmeversorgung mit mindestens 75% erneuerbaren Energien und der perspektivischen Möglichkeit, auf 100% umzustellen. Die Maßnahmen zahlen neben der Dekarbonisierung der Energieträger auch auf die Steigerung der Energieeffizienz ein.

#### **Dekarbonisierung des Gewerbestandortes Bad Tölz**

Im Gewerbeobjekt Moraltpark in Bad Tölz wurde die Wärmeversorgung erfolgreich von Erdgas auf Fernwärme umgestellt. Ab dem 2. Dezember 2025 wird das vielseitig genutzte Fachmarktzentrum mit 20.444 m<sup>2</sup> Mietfläche vollständig mit Fernwärme aus einem zu rund 90% erneuerbaren Energiemix versorgt. Die Maßnahme, die teilweise durch KfW-Mittel gefördert wurde, führt zu einer nahezu klimaneutralen Wärmeversorgung und damit zu einer deutlichen CO<sub>2</sub>-Reduktion.

Beim Neubauprojekt Dröpkeweg setzen wir von Beginn an auf eine klimaneutrale Betriebsweise gemäß DIN 18599. In der entstehenden Seniorenwohnanlage mit 147 barrierefreien Wohnungen wird ein Energiekonzept umgesetzt, das Wasser- und Luftwärmepumpen, PVT-Module sowie eine Grauwasseranlage zur

Ressourcenschonung kombiniert. Das Projekt ermöglicht einen nahezu klimaneutralen Betrieb, reduziert CO<sub>2</sub>-Emissionen und senkt zugleich die Betriebskosten der Mieter:innen durch Grauwasserrecycling mit Wärmerückgewinnung. Die Energieversorgung erfolgt über ein Contracting-Modell mit Eigenstromproduktion und Ökostromzuschlag.

Zur Steigerung der Energieeffizienz im Portfolio setzen wir seit dem Jahr 2020 in unseren Apartmentanlagen ein System zur Intelligenten Heizungssteuerung ein. Zum Jahresende 2025 haben wir mit der Ausweitung auf den gesamten Berliner Wohnungsbestand begonnen. Die eingesetzte Technologie ermöglicht es, die Vorlauftemperaturen der Heizungsanlagen durch eine KI-gestützte Steuerung frühzeitig und wetterabhängig anzupassen.

Darüber hinaus liefert das System Echtzeitdaten zu den Verbräuchen von Fernwärme und Gas, erkennt atypische Verbrauchsmuster sowie Störungen in den Anlagen – und meldet diese automatisch. Dadurch können sowohl Kosten als auch Wartungsaufwand reduziert werden. Unser Ziel ist es, eine Energieeinsparung von mindestens 15% im gesamten Wohnungsbestand zu erreichen.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Was die neu identifizierten Themenfelder Wasser und Biodiversität betrifft, haben wir den Schwerpunkt im Jahr 2025 auf die Durchführung einer Wasserstress- und Biodiversitätsanalyse gelegt, um auf Basis solider Daten strategisch sinnvolle Maßnahmen abzuleiten, die als Grundlage für die Weiterentwicklung der Themen im Jahr 2026 gelten.

Im Bereich Soziales richten wir unseren Blick zunächst auf unsere Mitarbeitenden. Ohne ihren tagtäglichen Einsatz könnte berlinovo ihrem Auftrag nicht gerecht werden. Entsprechend haben wir für unsere Belegschaft im Jahr 2025 erneut ein breites Spektrum an Fort- und Weiterbildungsangeboten auf den Weg gebracht. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Weiterentwicklung unserer Führungskultur. Unsere Bereichs- und Stabsstellenleitungen sowie die Geschäftsführung haben, begleitet von der Energy Factory St. Gallen, ein umfassendes Leadership-Programm durchlaufen. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung einer Leadership-Roadmap, in deren Rahmen unternehmensweite Führungsprinzipien erarbeitet und schrittweise implementiert werden. Diese sollen langfristig eine nachhaltige Transformation der Führungs- und Unternehmenskultur von berlinovo ermöglichen. Ergänzend dazu haben die Abteilungsleitungen ein darauf abgestimmtes Führungstraining absolviert.

Darüber hinaus haben wir auch unser Angebot zur Förderung des Wohlbefindens sowie der mentalen und physischen Gesundheit erweitert. Ein zentraler Schritt war die Einführung unseres neuen Gesundheitspartners Wellhub. Alle Beschäftigten erhalten über die Plattform kostenlosen Zugang zu einem umfassenden Netzwerk von über 5.000 Fitnesspartnern und mehr als 40 Gesundheits-Apps. Das Angebot reicht von Sport- und Entspannungsformaten bis hin zu Programmen für Achtsamkeit, Schlaf und Ernährungscoaching.

Auch für unsere Mieter:innen haben wir im Berichtszeitraum eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Um lebenswerte, sozial stabile und zukunftsfähige Wohnumfelder zu fördern, hat das Team Quartiersmanagement sein Tätigkeitsfeld im Berichtsjahr sukzessive erweitert. Ziel ist es, noch gezielter auf gesellschaftliche und ökologische Herausforderungen in unseren Quartieren zu reagieren. Dafür wurden neue inhaltliche Schwerpunkte gesetzt: Die Förderung von Demokratie und sozialem Zusammenhalt wurde u. a. durch niedrigschwellige Beteiligungsformate und nachbarschaftliche Begegnungsangebote – wie Kiezspaziergänge und Nachbarschaftsfeste – gestärkt. Auch in den Bereichen Bildung, Bewegung und Kultur wurden Maßnahmen intensiviert, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und Teilhabe weiter auszubauen. U. a. wurde eine Kooperation mit dem Deutschen Theater geschlossen, um ein Stück Kulturteilhabe für Kinder direkt in die Quartiere zu bringen.

Darüber hinaus hat das Quartiersmanagement Projekte zur Steigerung der Biodiversität sowie zur Klimaanpassung im öffentlichen Raum initiiert und begleitet. Dazu zählen Begrünungsmaßnahmen, eine nachhaltige Gestaltung des Wohnumfelds sowie Informationsangebote zu klimaresilientem Verhalten, z.B. im Rahmen unseres Projekts „Gemeinsam Gärtnern“ mit unserem Kooperationspartner Ackerpause in der Alte Hellersdorfer Straße.

Unsere Governance-Strukturen wurden im Geschäftsjahr 2025 ebenfalls gezielt weiterentwickelt und zentrale Elemente einer verantwortungsvollen Unternehmensführung gestärkt. Wesentliche Maßnahmen umfassten die Aktualisierung und Schärfung bestehender Risikoanalysen – sowohl im Bereich Geldwäsche als auch im weiteren Compliance-Kontext – sowie die Vorbereitung einer Zertifizierung des Compliance-Management-Systems nach IDW PS 980 und den Standards des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft. Mit der Einführung neuer digitaler Systeme wie der Vermietungssoftware Wohnungshelden wurden zudem Transparenz und Gleichbehandlung in der Wohnungsvergabe weiter erhöht. Außerdem wurde das Hinweisgebersystem weiter professionalisiert und um anonyme Meldemöglichkeiten ergänzt. Auch die menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten wurden konzernweit strukturell verankert. In diesem Zusammenhang haben wir neben der Durchführung einer abstrakten Risikoanalyse eine Menschenrechtserklärung sowie einen Supplier Code of Conduct verabschiedet. Insgesamt tragen diese Schritte dazu bei, Integrität, Transparenz und eine regelkonforme Unternehmensführung weiter zu stärken und die Governance-Strukturen an wachsende Anforderungen anzupassen.

### Mitarbeitende

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigt der **berlinovo-Konzern** 482 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit (Vorjahr: 490).

Seit seinem Bestehen strebt der **berlinovo-Konzern** als landeseigenes Immobilienunternehmen die Gleichstellung von Frauen und Männern auf allen Hierarchieebenen und in allen Arbeitsbereichen an. Die Geschäftsführung des **berlinovo-Konzerns** wird paritätisch von einer Frau und einem Mann verantwortet. Zwei weibliche und vier männliche Führungskräfte bilden die zweite Führungsebene (Bereichsleitung), was einer Frauenquote von 42% entspricht. Zum 31. Dezember 2025 setzt sich der Aufsichtsrat aus vier weiblichen und vier männlichen Mitgliedern zusammen.

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 2025 stellt sie 20 (Vorjahr: 18) Ausbildungs-/duale Studienplätze mit dem Ausbildungsziel Immobilienkauffrau/-kaufmann, Kauffrau/-mann für Büromanagement bzw. Bachelor of Arts Immobilienwirtschaft sowie Bachelor of Engineering Bauingenieurwesen und Bachelor of Arts Kommunikation und PR zur Verfügung. Mit ihrem Engagement für die Ausbildung betreibt die **berlinovo GmbH** im Rahmen der Personalentwicklung eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung.

Auch im Jahr 2025 wurde in Bildungsmaßnahmen und Fortbildungsprogramme investiert, um alle Mitarbeitenden in ihren Aufgaben zu stärken und zu fördern. Im Jahr 2025 haben in der **berlinovo GmbH** mehr als 275 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an ca. 186 Bildungsmaßnahmen teilgenommen. Insgesamt wurden rund 500 T€ für die betriebliche Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung gestellt.

# B. Wirtschaftsbericht

## B.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Die derzeit von der US-Zollpolitik dominierte internationale Handelspolitik schafft erhebliche Unsicherheiten auf den Weltmärkten, die sich belastend auf die deutsche Wirtschaft auswirken und eine nachhaltige Erholung erschweren. Das Bruttoinlandsprodukt (kurz: BIP) ist im 3. Quartal 2025 gegenüber dem 2. Quartal 2025 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – unverändert geblieben, nachdem es zuvor gesunken war.<sup>1</sup> Für das Gesamtjahr gehen Experten von einem stagnierenden BIP aus. Ursächlich dafür sind sowohl die schwache private Investitionstätigkeit in Deutschland als auch die schwache Exportwirtschaft.<sup>2</sup>

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – lag im November 2025 bei +2,3% und bewegt sich damit in etwa auf Vorjahresniveau. Der Preisauftrieb bei Dienstleistungen wirkt hierbei weiterhin erhöhend auf die

Inflationsrate, die Preisentwicklungen bei Energie und Nahrungsmitteln wirken dagegen dämpfend.<sup>3</sup> Der Preisauftrieb für Bauleistungen hat sich beruhigt. Das ist vor allem auf normalisierte Lieferketten und die Entspannung bei der Verfügbarkeit von Baumaterialien zurückzuführen. Nach aktuellen Berechnungen dürften die Baupreise 2025 um 3,3% zulegen, womit sie sich weiter der allgemeinen Inflation annähernd.<sup>4</sup> Nichtsdestotrotz wird der Anstieg der Baukosten die allgemeine Teuerungsrate auch im Jahr 2025 in nahezu allen Feldern (Instandhaltungsarbeiten, Ausbauarbeiten und Rohbauleistungen) voraussichtlich übertreffen und vor allem den Wohnungsneubau bremsen. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau haben sich die Baupreise insgesamt um fast 47% erhöht (4. Quartal 2019 zu 2. Quartal 2025). Ein derartiger Preisanstieg wurde seit Beginn der Aufzeichnungen der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahren noch nie registriert. Die im GdW Bundesverband

deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (kurz: GdW) zusammengeschlossenen Unternehmen rechnen für 2025 daher mit einem Rückgang der Neubauinvestitionen um 20%. Auch die Bestandsinvestitionen der GdW-Unternehmen werden 2025 voraussichtlich um rund 11% unter dem Vorjahresergebnis liegen.<sup>5</sup>

Die Stagnation der deutschen Wirtschaft spiegelt sich auch auf dem Arbeitsmarkt wider. Im 3. Quartal 2025 waren rund 46,0 Mio. Menschen in Deutschland erwerbstätig. Für 2025 ist damit ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Auch verglichen mit dem 3. Quartal 2024 sank die Zahl der Erwerbstätigen damit leicht. Dies war der erste Beschäftigungsrückgang gegenüber dem Vorjahr seit dem 1. Quartal 2021. Während die Erwerbstätigenzahl in den Dienstleistungsbereichen wuchs (+0,4%), sank die Erwerbstätigkeit außerhalb der Dienstleistungsbereiche stärker (1,5%). Insbesondere im produzierenden Gewerbe ging die Erwerbstätigenzahl im 3. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal weiter kräftig zurück (-1,9%) und auch im Baugewerbe sank die Beschäftigung um 0,7%.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Destatis Pressemitteilung Nr. 418 vom 25.11.2025

<sup>2</sup> Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Pressemitteilung vom 12.11.2025

<sup>3</sup> Vgl. Destatis Pressemitteilung Nr. 447 vom 12.12.2025

<sup>4</sup> Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Fachbeitrag „Baupreise steigen“ vom 31.10.2025

<sup>5</sup> Vgl. GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 aus November 2025

<sup>6</sup> Vgl. Destatis Pressemitteilung Nr. 418 vom 25.11.2025

## B.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

### Die Situation in der Wohnungswirtschaft Berlin

Der Berliner Wohnungsmarkt steht weiterhin vor großen Herausforderungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bremsen die Bauaktivität, während die Inflation die finanzielle Lage vieler Haushalte belastet hat. Obwohl das Bevölkerungswachstum nachließ, bleibt die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum eine wichtige Aufgabe, nachdem der Neubau seit mehreren Jahren hinter der politischen Zielsetzung zurückblieb. Nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen fehlen inzwischen 100.000 Wohnungen. Allein um die erwarteten Neuankömmlinge unterzubringen, müssten 20.000 Wohnungen p. a. gebaut werden. Die Zahl der Baugenehmigungen bleibt damit u. a. ein kritischer Engpass für den Berliner Wohnungsmarkt. Hoffnung bieten das „Schneller-Bauen-Gesetz“ und die Berliner Verwaltungsreform, deren positive Effekte zur Beschleunigung der Genehmigungsverfahren mittelfristig spürbar sein werden. Im Verlauf der ersten Monate des Jahres 2025 deutete sich bereits an, dass allmählich eine Talsohle bei den Baugenehmigungen erreicht ist und sich eine Trendwende zu wieder steigenden Baugenehmigungen abzeichnet. So wurden von Januar bis Oktober 2025 rund 30 % mehr genehmigte Wohnungen gemeldet als im Vorjahreszeitraum, rund 83 % entfallen davon auf den Neubau.<sup>7</sup> Neben dem Bau von neuen Wohnungen nimmt auch der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen weiterhin eine wichtige Rolle ein, um bezahlbaren Wohnraum in der Hauptstadt anbieten zu können.

<sup>7</sup> Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baugenehmigungen in Berlin Oktober

Bedeutsam für die Preisentwicklung insgesamt blieb die Entwicklung der Nettokaltmiete. Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen verteuerten sich im Jahresdurchschnitt um 2,1% und stiegen damit, wie in vielen Jahren zuvor, in geringerem Umfang als die allgemeine Inflation (+2,3%).<sup>8</sup> Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin hat der Senat auf die wachsenden finanziellen Belastungen der Mieterinnen und Mieter reagiert und Maßnahmen zum Mieterschutz ergriffen. U. a. hat der Berliner Senat 2023 eine Kooperationsvereinbarung mit berlinovo geschlossen, die mit der Begrenzung der Mieten die soziale Ausrichtung unseres Unternehmens weiter schärft. Die Berliner Regulierungsvorhaben haben den Anstieg der Neuvertragsmieten für Bestandswohnungen gebremst und auch die Angebotsmieten sind im ersten Halbjahr 2025 gemäß JLL in eine Seitwärtsbewegung übergegangen und lagen im Median bei 19,49 €/m<sup>2</sup> (18,80 €/m<sup>2</sup> bei Bestandgebäuden; 22,10 €/m<sup>2</sup> bei Neubauten), somit

<sup>8</sup> Vgl. Destatis Pressemitteilung Nr. 447 vom 12.12.2025

deutlich über den berlinovo-Neuvermietungs-mieten. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde ein Neuvermietungs-niveau erreicht, das sich der Grenze des derzeit Leistbaren angenähert hat.<sup>9</sup> Langfristig betrachtet sind darüber hinaus die Energieträger ein wesentlicher Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 203 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seitdem nur um 41 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+62 %).<sup>10</sup>

Die Aussichten bewegen sich daher im Spannungsfeld stark belasteter privater Haushalte durch die hohe Inflation der vergangenen Jahre und vervielfachte Heizkosten sowie ein niedriges Wohnungsangebot durch den verminderten Neubau. Inwiefern weitere politische Reglementierungen den Berliner Mietwohnungsmarkt zusätzlich beeinflussen, bleibt abzuwarten.

<sup>9</sup> Vgl. JLL Immobilien-Marktbericht Region Berlin und Leipzig, August 2025

<sup>10</sup> Vgl. GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2025/2026 aus November 2025

## C. Geschäftsverlauf

### C.1 Wertentwicklung des betreuten Portfolios

Zum 31. Dezember 2025 umfasst das Immobilienportfolio des berlinovo-Konzerns 185 Objekte (Vorjahr: 184 Objekte) mit rund 32.800 Mieteinheiten (Vorjahr: 32.500 Mieteinheiten) und einer Mietfläche von rund 2,44 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 2,44 Mio. m<sup>2</sup>) sowie einer Sollmiete von rund 290 Mio. € pro Jahr (Vorjahr: 280 Mio. € pro Jahr). Das Portfolio setzt sich aus rund 19.600 Wohn- und rund 2.000 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 11.200 Apartments zusammen (Vorjahr: 19.400 Wohn- und rund 2.000 Gewerbeeinheiten sowie rund 11.100 Apartments).

Trotz des schwierigen Umfelds konnte das Bestandsportfolio auch im Jahr 2025 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 2025 flächenbereinigt um 1,7% auf insgesamt 4.888 Mio. € gestiegen. Insbesondere die Wohn- und Apartmentimmobilien trugen mit einem Wertzuwachs von 94,4 Mio. € zur Wertstabilisierung bei. Dies entspricht einer Steigerung von 2,6%. Demgegenüber haben sich bei den Spezialobjekten die Werte im Vergleich zum Vorjahr um 4,3% bzw. 17,1 Mio. € verringert, im Wesentlichen getrieben durch die Wertanpassungen bei vier Logistik- und Lagerimmobilien (-11,8 Mio. € bzw. -12,5%).

### C.2 Neubautätigkeit, Ankauf und Veräußerungen von Objekten

In den kommenden Jahren baut der berlinovo-Konzern seinen Bestand weiter aus. Dazu investiert berlinovo über ihre Tochterunternehmen in Berliner Immobilienprojekte und beteiligt sich maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten. Insofern war die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubauengagement und Ankauf auch im Jahr 2025 ein wichtiger Teil der Geschäftstätigkeit des berlinovo-Konzerns.

Im Jahr 2025 konnten folgende Neubaulprojekte fertiggestellt und in Betrieb genommen werden:

Projekt	Assetklasse	Anzahl Plätze	Anzahl Einheiten
Christoph-Kolumbus-Straße 5, 5a, 7, 9	Seniorenwohnen	74	74
Ringslebenstraße 1, 2a, 2b	Seniorenwohnen	225	225

# 94,4

Mio. € betrug der Wertzuwachs unserer Wohn- und Apartmentimmobilien im Jahr 2025.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Im Geschäftsjahr 2025 hat berlinovo mithin 299 neue Einheiten fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen. Des Weiteren wurde in der Assetklasse Studierendenwohnen der erste Bauabschnitt der Iranischen Straße mit 421 Plätzen im Dezember 2025 fertiggestellt. Der Bewirtschaftungsbeginn erfolgt im Januar 2026.

Zur Erweiterung des Portfolios wurden 2025 darüber hinaus zwei Grundstücke mit Bauverpflichtung (Buschkrugallee und Allee der Kosmonauten) erworben, wodurch perspektivisch rund 300 weitere Einheiten zur Verfügung gestellt werden können. Der Nutzen-Lasten-Wechsel steht noch aus.

Daneben wurde das Bestandsportfolio durch den Verkauf von zwei Gewerbeimmobilien weiter optimiert. Im Jahr 2025 wurden damit Verkaufserlöse für veräußerte Objekte in Höhe von 23,1 Mio. € realisiert. Für einen Verkauf (Bau- und Gartenmarkt in Bayern) erfolgte der Nutzen-Lasten-Wechsel bereits im Geschäftsjahr, das andere Objekt (Bürogebäude in Berlin) geht im Folgejahr an den neuen Eigentümer über.

### C.3 Vermietung

#### Wohnimmobilien

Im Bereich Wohnen, der neben klassischen Mietwohnanlagen auch einzelne im Bundesgebiet gelegene Wohn- und Geschäftshäuser umfasst, liegt die durchschnittliche Leerstandsmietenquote 2025 bei 2,64%. Im Vergleich zum Vorjahr (1,99%) hat sich die durchschnittliche Leerstandsmietenquote erhöht aufgrund unterjähriger Zugänge

von Berliner Neubauprojekten. Das spiegelt sich ebenso bei der durchschnittlichen Leerstandsmietenquote 2025 der Berliner Wohnimmobilien wider, die mit 2,66% über dem Vorjahr (1,99%) liegt. Der Leerstand bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und spiegelt die angespannte Situation des Berliner Wohnungsmarktes wider.

Die Sollmiete aus Wohnungen wird mit 114,0 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 109,9 Mio. €). Zum 31. Dezember 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Wohnungsbestand bei 7,16 € (Vorjahr: 6,90 €) je Quadratmeter und Monat. Die höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus den im Laufe des Jahres erfolgten Mieterhöhungen nach §558 BGB im Bestand unter Beachtung der Festlegungen der Kooperationsvereinbarung berlinovo (KoopV berlinovo).

Im Bereich Apartment ist die durchschnittliche Leerstandsmietenquote segmenttypisch höher als im Bereich Wohnen und im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken. Weiterhin zeigt sich eine anhaltend hohe Nachfrage durch Neuberliner, in- und ausländische Studierende und Auszubildende.

Um insbesondere Wohnungsbedarfe der Landesunternehmen besser bedienen zu können, soll an der kontinuierlichen Umsetzung der Apartmentstrategie gearbeitet und das Segment Beschäftigtenwohnen in den nächsten Jahren weiter ausgebaut werden. Bis heute wurden mit insgesamt 23 Landesunternehmen und Senatsverwaltungen Vereinbarungen zur Zusammenarbeit abgeschlossen.

Die Sollmiete aus dem Apartmentbereich wird mit 74,8 Mio. € ausgewiesen (Vorjahr: 69,8 Mio. €). Zum 31. Dezember 2025 lag die durchschnittliche monatliche Bruttowarmmiete bei 17,52 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 17,16 €/m<sup>2</sup>).

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 KoopV berlinovo 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 Begünstigung von Förderberechtigten bei Neuvermietung.

### Gewerbeimmobilien

Im Gewerbebestand konnten 154 (Vorjahr: 154) Verträge über rund 97 Tm<sup>2</sup> (Vorjahr: 62 Tm<sup>2</sup>) Mietfläche mit einer Jahresnettokaltmiete von rund 9,58 Mio. € (Vorjahr: 7,25 Mio. €) vermietet werden, wobei hiervon rund 89% (Vorjahr: 70%) auf die Bindung von Bestandsmietern entfielen. Im Durchschnitt wurden je Abschluss rund 633 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 400 m<sup>2</sup>) zu einer Miete von 8,19 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 9,78 €/m<sup>2</sup>) vermietet.

Die Vermietungsstände der Gewerbeimmobilien liegen bundesweit seit vielen Jahren konstant auf einem sehr hohen Niveau. Der Berliner Gewerbebestand weist weiterhin nahezu Vollvermietung auf.

### C.4 Instandhaltung, Investitionen und Bewirtschaftungskosten

Das laufende Investitions- und Instandhaltungsprogramm des **berlinovo-Konzerns** zielt auf die Werterhaltung und -steigerung der bewirtschafteten Objekte ab. Die Gesamtaufwendungen lagen im Jahr 2025 bei 77,3 Mio. € bzw. 31,59 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 83,6 Mio. € bzw. 34,29 €/m<sup>2</sup>).

Im Hinblick auf die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 wurde die Analyse des Bestandsportfolios hinsichtlich des aktuellen energetischen Ist-Zustands fortgeschrieben. Auf dessen Grundlage wurde im Geschäftsjahr eine multidimensionale und ganzheitliche Investitionsstrategie für energetische Maßnahmen im Gebäudebestand des **berlinovo-Konzerns** abgeleitet, die stetig weiterentwickelt und deren Umsetzung fortlaufend vorangetrieben wird.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsoptimierung wurden im Geschäftsjahr 2025 laufende Projekte fortgesetzt und neue Projekte eingeleitet. Zu den wesentlichsten Projekten gehörten die Implementierung des zum 1. Januar 2025 geschlossenen Rahmenvertrags zur Gasversorgung und die Sicherstellung der Versorgung der Bestände, der Ausbau der Glasfasernetze sowie weitere Maßnahmen zur Unterstützung der Mobilitätswende sowie abschließende Maßnahmen zur Erstellung der Ausschreibung des Infrastrukturellen Facility Managements (IFM). Die Ausschreibung über die portfolioübergreifenden Leistungen der zertifizierten Überwachungsstellen an den Aufzügen, Fahrtreppen und Fahrsteigen von **berlinovo** konnte im August 2025 bezuschlagt und der Vertrag unter dem Aspekt der Digitalisierung erfolgreich implementiert werden.

Zur Erhöhung der Ordnung und Sauberkeit der Quartiere wurde erstmalig die Ausschreibung Müllmanagement durchgeführt und bezuschlagt. Zusätzlich kommen wir mit dieser Rahmenvereinbarung unseren Verpflichtungen bezüglich Reporting und Nachhaltigkeit nach. Die Implementierung der ab dem 1. Januar 2026

geltenden Rahmenvereinbarung für den Berliner Bestand, der zukünftig durch drei Dienstleister betreut wird, konnte erfolgreich begonnen werden. In der Rolle der öffentlichen Auftraggeberin wurde erstmalig das Projekt zur Ausschreibung der Wärmemessdienstleistungen inklusive Rauchwarnmelder unter dem Aspekt der Digitalisierung und Optimierung begonnen. Die zu schließende Rahmenvereinbarung wird mit Datum 1. Januar 2027 beginnen.

Eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung wird auch in den Neubauprojekten angestrebt. Zur Optimierung der Bewirtschaftungskosten wurden die neu in Bewirtschaftung gegangenen Mietwohnanlagen für Senioren und Beschäftigte in der Christoph-Kolumbus-Straße 5, 5a, 7, 9 und Ringslebenstraße 1, 2a+b mit einer PV-Anlage bzw. Luftwasserwärmepumpe ausgestattet.

Zur Absicherung eines Kostenrisikos aus Betriebskosten (insbesondere Strom, Gas, Öl, Fernwärme) werden in der Assetklasse Studierendenwohnen bereits seit 2022 Staffelmietverträge inklusive Bruttowarmmieten abgeschlossen. Die Staffelhöhen werden fortlaufend hinsichtlich der Betriebskostenentwicklung überprüft und angepasst. Gleichzeitig werden auch hier regelmäßig Maßnahmen zur Verbrauchsoptimierung durchgeführt, die die Wohnbudgets der Studierenden entlasten sollen.

## C.5 Ertragslage

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

berlinovo-Konzern	2025		2024		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Ertragslage</b>						
Umsatzerlöse	344.790	97,8	336.534	103,1	8.257	2,5
Bestandsveränderung	5.823	1,7	-11.722	-3,6	17.455	n.a.
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.970	0,6	1.733	0,5	237	13,7
<b>Gesamtleistung</b>	<b>352.583</b>	<b>100,0</b>	<b>326.544</b>	<b>100,0</b>	<b>26.039</b>	<b>8,0</b>
Übrige sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	44.972	12,8	31.807	9,7	13.165	41,4
Aufwendungen für bezogene Leistungen	188.299	53,4	196.572	60,2	-8.273	-4,2
<b>Rohergebnis</b>	<b>209.256</b>	<b>59,3</b>	<b>161.780</b>	<b>49,5</b>	<b>47.476</b>	<b>29,3</b>
Personalaufwand	45.732	13,0	41.819	12,8	3.912	9,4
Abschreibungen <sup>1</sup>	75.990	21,6	74.161	22,7	1.829	2,5
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	43.826	12,4	39.378	12,1	4.448	11,3
Steuern (ohne Ertragsteuern)	-231	-0,1	455	0,1	-685	n.a.
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>43.939</b>	<b>12,5</b>	<b>5.967</b>	<b>1,8</b>	<b>37.972</b>	<b>n.a.</b>
Neutrales Ergebnis	-3.516		-69.934		66.418	-95,0
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-25.187		-16.201		-8.987	55,5
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>15.236</b>		<b>-80.167</b>		<b>95.404</b>	<b>n.a.</b>
Ertragsteuern	9.226		8.610		616	7,2
<b>Konzernergebnis</b>	<b>24.463</b>		<b>-71.557</b>		<b>96.020</b>	<b>n.a.</b>

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

<sup>1</sup> ohne neutrales Ergebnis

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Umsatzerlöse des berlinovo-Konzerns haben sich wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>			
Bewirtschaftungstätigkeit	341.229	332.852	8.377
Betreuungstätigkeit	1.944	2.077	-133
Andere Lieferungen und Leistungen	1.617	1.605	12
	<b>344.790</b>	<b>336.534</b>	<b>8.257</b>

Die Umsatzerlöse sind im Jahr 2025 um 8,3 Mio. € auf 344,8 Mio. € gestiegen. Das ist hauptsächlich auf die gestiegenen Mieterlöse von 10,0 Mio. € zurückzuführen, welche aufgrund des weiter gewachsenen Immobilienbestands erwirtschaftet wurden. Die Mietnebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr um 1,7 Mio. € gesunken.

Die Gesamtleistung des berlinovo-Konzerns hat sich um 26,0 Mio. € von 326,5 Mio. € auf 352,6 Mio. € gesteigert. Neben den gestiegenen Umsatzerlösen sind die Bestandsveränderungen im Vergleich zum Vorjahr um 17,5 Mio. € höher ausgefallen, da im Vorjahr Einmaleffekte aus der Abrechnung von Betriebskosten mehrerer Jahre enthalten waren. Ferner waren im Vergleich zum Vorjahr 0,2 Mio. € höhere aktivierte Eigenleistungen zu verzeichnen.

Das Rohergebnis ist von 161,8 Mio. € auf 209,3 Mio. € um 47,5 Mio. € gestiegen. Ursächlich dafür sind neben den Veränderungen der Gesamtleistung (26,0 Mio. €) im Wesentlichen die gestiegenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrales Ergebnis) (13,2 Mio. €) und die gesunkenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (8,3 Mio. €).

Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge (ohne neutrales Ergebnis) sind im Jahr 2025 von 31,8 Mio. € auf 45,0 Mio. € gestiegen und setzen sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	17.337	10.502	6.835
Periodenfremde Erträge	10.668	1.246	9.422
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	6.820	6.567	253
Zuwendungen nach EWPBG und StromPBG	230	6.261	-6.031
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	1.999	2.672	-673
Übrige sonstige betriebliche Erträge	7.918	4.559	3.359
	<b>44.972</b>	<b>31.807</b>	<b>13.165</b>

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen haben sich von 196,6 Mio. € auf 188,3 Mio. € um 8,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr vermindert. Ursächlich hierfür sind verminderte Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit, die sich wie folgt zusammensetzen:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Bewirtschaftungstätigkeit</b>	186.527	195.353	-8.826
Betriebskosten	100.962	104.736	-3.774
Instandhaltung	77.261	83.649	-6.388
Sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen	8.303	6.967	1.336
Betreuungstätigkeit	0	7	-7
Andere Lieferungen und Leistungen	1.772	1.212	560
	<b>188.299</b>	<b>196.572</b>	<b>-8.273</b>

Das **Betriebsergebnis** ist von 5,9 Mio. € auf 43,9 Mio. € um 38,0 Mio. € gestiegen. Wesentlich für die Veränderungen sind die dargelegten Veränderungen im **Rohergebnis** von 47,5 Mio. €. Darüber hinaus haben sich die **Personalaufwendungen** im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Mio. € auf 45,7 Mio. € erhöht. Das begründet sich im Wesentlichen mit einer Tarifierhöhung zum 1. Februar 2025 um 2,6% entsprechend dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, welcher mit Beginn des Geschäftsjahres 2024 eingeführt wurde. Darüber hinaus haben sich die **planmäßigen Abschreibungen** um 1,8 Mio. € erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (ohne neutrales Ergebnis) stiegen im Jahr 2025 um 4,4 Mio. € auf 43,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr und setzen sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
IT-Kosten	6.049	5.379	670
Abschreibungen und WB auf Forderungen	5.853	3.304	2.549
Raum- und Gebäudekosten	5.195	4.524	671
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	5.075	39	5.037
Rechts- und Beratungsaufwendungen	3.593	4.203	-610
JA-Kosten und Steuerberatung	3.159	3.399	-239
Werbung/Repräsentation	2.640	1.878	762
Personalbezogene Sachkosten	2.459	2.783	-323
Periodenfremde Aufwendungen	1.902	742	1.159
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.775	2.070	-295
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	1.121	1.521	-400
Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate	0	3.951	-3.951
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.004	5.585	-582
	<b>43.826</b>	<b>39.378</b>	<b>4.448</b>

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Das **neutrale Ergebnis** ist von -69,9 Mio. € um 66,4 Mio. € auf -3,5 Mio. € gestiegen. Die Veränderungen stellen sich wie folgt dar:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Neutrales Ergebnis</b>			
Gewinne aus Derivaten	32.068	88	31.980
Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen	17.077	22.276	-5.199
außerplanmäßige Abschreibungen auf Geschäfts- oder Firmenwert	0	-6.670	6.670
außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	-52.660	-85.627	32.967
	<b>-3.516</b>	<b>-69.934</b>	<b>66.418</b>

Das **Finanz- und Beteiligungsergebnis** hat sich um 9,0 Mio. € vermindert und betrug im Geschäftsjahr 2025 -25,2 Mio. € (Vorjahr: -16,2 Mio. €). Es setzt sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Konzern	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Finanzerträge</b>			
Zinserträge aus Fest- und Tagesgeldern	10.614	18.722	-8.108
Sonstige	1.140	2.362	-1.222
	11.754	21.084	-9.330
<b>Finanzaufwendungen</b>			
Aufzinsung von Rückstellungen	130	116	14
Avalprovisionen	59	40	19
Zinsen §233a AO	0	1	-1
Finanzaufwendungen Darlehen	9.738	10.336	-598
Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen	19.925	20.273	-347
Aufwendungen für Inhaberschuldverschreibungen	5.542	5.466	76
Zinsen Swap Payer	178	-178	356
Sonstige	1.370	975	395
	36.941	37.028	-87
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.187</b>	<b>-15.944</b>	<b>-9.243</b>
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	0	0
Abschreibungen auf Beteiligungen des Anlagevermögens	0	256	-256
<b>Beteiligungsergebnis</b>	<b>0</b>	<b>256</b>	<b>-256</b>
	<b>-25.187</b>	<b>-16.201</b>	<b>-8.987</b>

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** veränderten sich im Jahr 2025 um 0,6 Mio. € auf 9,2 Mio. € (Vorjahr: Ertrag 8,6 Mio. €). Es handelt sich im Wesentlichen um Rückforderungsansprüche aus vorausgezahlter Körperschaft- und Gewerbeertragsteuer der Vorjahre sowie aus einbehaltenen Kapitalertragsteuern einschließlich Solidaritätszuschlag auf Zinserträge (6,1 Mio. €) und um Aufwendungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer des laufenden Jahres (-2,6 Mio. €). Darüber hinaus wurden aktive und passive latente Steuern aufgelöst (5,7 Mio. €).

Der **Jahresüberschuss** von 24,5 Mio. € ist im Vergleich zum Vorjahr (-71,6 Mio. €) um 96,0 Mio. € besser ausgefallen und ist insbesondere auf geringere außerplanmäßige Wertkorrekturen auf den Immobilienbestand (34,4 Mio. €), höhere Gewinne aus Derivaten (32,0 Mio. €), höhere Bestandsveränderungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (17,5 Mio. €) sowie geringere Zinserträge (9,3 Mio. €) zurückzuführen.

Das **EBITDA** ist von 80,0 Mio. € auf 152,0 Mio. € um 72,0 Mio. € gestiegen. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus dem gestiegenen Rohergebnis (47,5 Mio. €), aus Gewinnen aus Derivaten (32,0 Mio. €), gestiegenen Personalaufwendungen (-3,9 Mio. €) sowie gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-4,4 Mio. €). Das EBIT umfasst darüber hinaus die verringerten plan- und außerplanmäßigen Wertkorrekturen auf die immateriellen Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen (32,6 Mio. €) und hat sich von -64,2 Mio. € auf 40,4 Mio. € um 104,6 Mio. € erhöht.

## C.6 Vermögenslage

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

berlinovo-Konzern	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung*	
	T€	%	T€	%	T€	%
<b>Vermögen</b>						
<b>Langfristiges Vermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	916	0,0	719	0,0	198	27,5
Sachanlagen	3.776.429	83,2	3.713.466	82,1	62.963	1,7
Finanzanlagen	19.818	0,4	19.984	0,4	-166	-0,8
	<b>3.797.163</b>	<b>83,7</b>	<b>3.734.168</b>	<b>82,6</b>	<b>62.995</b>	<b>1,7</b>
<b>Mittelfristiges Vermögen</b>	<b>70.731</b>	<b>1,6</b>	<b>60.449</b>	<b>1,3</b>	<b>10.282</b>	<b>17,0</b>
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>						
Vorräte	67.578	1,5	61.726	1,4	5.853	9,5
Kurzfristige Forderungen	47.884	1,1	44.804	1,0	3.080	6,9
Flüssige Mittel	532.054	11,7	607.429	13,4	-75.376	-12,4
Rechnungsabgrenzungsposten	13.202	0,3	14.118	0,3	-916	-6,5
	<b>660.718</b>	<b>14,6</b>	<b>728.077</b>	<b>16,1</b>	<b>-67.359</b>	<b>-9,3</b>
	<b>4.528.613</b>	<b>100,0</b>	<b>4.522.694</b>	<b>100,0</b>	<b>5.919</b>	<b>0,1</b>
<b>Kapital</b>						
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.121.696</b>	<b>46,9</b>	<b>2.097.639</b>	<b>46,4</b>	<b>24.057</b>	<b>1,1</b>
<b>Lang- und mittelfristiges Kapital</b>						
Passiver Unterschiedsbetrag	337.378	7,4	344.198	7,6	-6.820	-2,0
Lang- und mittelfristige Rückstellungen	5.983	0,1	6.413	0,1	-431	-6,7
Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	1.665.179	36,7	1.764.373	39,0	-99.194	-5,6
	<b>2.008.540</b>	<b>44,3</b>	<b>2.114.984</b>	<b>46,8</b>	<b>-106.444</b>	<b>-5,0</b>
<b>Kurzfristiges Kapital</b>						
Kurzfristige Rückstellungen	57.243	1,3	68.290	1,5	-11.046	-16,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten	309.795	6,8	204.560	4,5	105.235	51,4
Rechnungsabgrenzungsposten	1.327	0,0	1.472	0,0	-145	-9,9
Passive latente Steuern	30.012	0,7	35.749	0,8	-5.737	-16,0
	<b>398.377</b>	<b>8,8</b>	<b>310.071</b>	<b>6,9</b>	<b>88.306</b>	<b>28,5</b>
	<b>4.528.613</b>	<b>100,0</b>	<b>4.522.694</b>	<b>100,0</b>	<b>5.919</b>	<b>0,1</b>

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

Die **Bilanzsumme** des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahresstichtag um 5,9 Mio. € und damit um 0,1% erhöht.

Die **langfristigen Vermögenswerte** stiegen infolge der Bautätigkeit um 63,0 Mio. € auf 3.797,2 Mio. € und bestehen im Wesentlichen aus **Sachanlagen** in Höhe von 3.776,4 Mio. € (Vorjahr: 3.713,5 Mio. €). Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 52,7 Mio. € und gegenläufig Zuschreibungen in Höhe von 17,1 Mio. € vorgenommen.

Die **Sachanlagen** setzen sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Konzern	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Sachanlagevermögen</b>			
Grundstücke und Bauten	3.456.590	3.423.851	32.740
mit Wohnbauten	2.473.862	2.442.793	31.069
mit Geschäfts- und anderen Bauten	917.039	954.173	-37.135
ohne Bauten	65.629	26.764	38.864
Bauten auf fremden Grundstücken	61	120	-60
Technische Anlagen und Maschinen	538	613	-75
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.875	20.516	-640
Anlagen im Bau	203.432	219.906	-16.474
Bauvorbereitungskosten	22.444	6.225	16.218
Geleistete Anzahlungen	73.549	42.354	31.195
	<b>3.776.429</b>	<b>3.713.466</b>	<b>62.963</b>

Die **Finanzanlagen** betragen zum Bilanzstichtag 19,8 Mio. € (Vorjahr: 20,0 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen Anzahlungen auf Anteile in Höhe von 15,3 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) sowie festverzinsliche Bundesanleihen in Höhe von 3,5 Mio. €.

Die **mittelfristigen Vermögenswerte** beinhalten die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern in Höhe von 70,7 Mio. € und sind um 10,3 Mio. € zum Vorjahr gestiegen.

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten sind dagegen um 67,4 Mio. € auf 660,7 Mio. € zurückgegangen. Dieser Rückgang beruht im Wesentlichen auf der Verringerung der liquiden Mittel um 75,4 Mio. € und ergibt sich vor allem aus Investitionen in das Sachanlagevermögen, der Rückführung von Krediten sowie einer im Vergleich zum Vorjahr geringeren Refinanzierung.

Darüber hinaus haben sich die **Vorräte** zum Bilanzstichtag um 5,9 Mio. € auf 67,6 Mio. € (Vorjahr: 61,7 Mio. €) erhöht und beinhalten hauptsächlich die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Die **kurzfristigen Forderungen** haben sich von 44,8 Mio. € auf 47,9 Mio. € erhöht. Hier sind im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche (28,0 Mio. €) und Forderungen aus Vermietung (8,0 Mio. €) enthalten.

Das **lang- und mittelfristige Kapital** hat sich von 4.212,6 Mio. € um 82,4 Mio. € auf

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

4.130,2 Mio. € vermindert. Es beinhaltet das Eigenkapital (2.121,7 Mio. €), die passiven Unterschiedsbeträge (337,4 Mio. €), Rückstellungen (6,0 Mio. €) sowie Verbindlichkeiten (1.665,2 Mio. €).

Das **Eigenkapital** des Konzerns hat sich um 24,1 Mio. € erhöht und liegt bei 2.121,7 Mio. € (Vorjahr: 2.097,6 Mio. €). Diese Erhöhung ist auf den Jahresüberschuss von 24,5 Mio. € zurückzuführen, der einen Gewinnanteil von 0,3 Mio. € für nicht beherrschende Gesellschafter enthält. Die Eigenkapitalquote hat sich von 46,4% auf 46,9% erhöht.

Der **passive Unterschiedsbetrag** wird ergebniswirksam grundsätzlich planmäßig über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine Auflösung in Höhe von 6,8 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €).

Die **lang- und mittelfristigen Rückstellungen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 0,4 Mio. € auf 6,0 Mio. € vermindert und beinhalten Rückstellungen für Pensionen, Jubiläen und Altersteilzeit.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

berlinovo-Konzern	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	109.000	109.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.180.554	1.278.494	-97.940
davon Schuldscheindarlehen	59.000	70.000	-11.000
davon Inhaberschuldverschreibungen	10.000	10.000	0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	374.986	376.239	-1.253
davon Schuldscheindarlehen	31.000	31.000	0
davon Namensschuldverschreibungen	291.000	291.000	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	639	639	0
	<b>1.665.179</b>	<b>1.764.373</b>	<b>-99.194</b>

Hinweise zur Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie zu deren Konditionen finden sich im Anhang, Abschnitt 5.7.

Das **kurzfristige Kapital** hat sich im Geschäftsjahr von 310,1 Mio. € um 88,3 Mio. € auf 398,4 Mio. € erhöht. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den erhaltenen Barsicherheiten für Derivate (84,9 Mio. €; Vorjahr: 10,3 Mio. €). Es beinhaltet weiterhin kurzfristige Rückstellungen (57,2 Mio. €), kurzfristige Verbindlichkeiten (309,8 Mio. €), passive Rechnungsabgrenzungsposten (1,3 Mio. €) sowie passive latente Steuern (30,0 Mio. €).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

berlinovo-Konzern	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Anleihen	3.270	3.270	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	88.987	73.921	15.066
davon Schuldscheindarlehen	0	11.000	-11.000
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.331	13.332	-1
Erhaltene Anzahlungen	71.865	69.003	2.862
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.814	24.991	-6.177
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.832	3.090	-258
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen	40	80	-40
Sonstige Verbindlichkeiten	110.657	16.874	93.783
	<b>309.795</b>	<b>204.560</b>	<b>105.235</b>

Der Passivüberhang der latenten Steuern hat sich um 5,7 Mio. € auf 30,0 Mio. € vermindert, die Veränderung wurde erfolgswirksam in den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ausgewiesen.

Für bestehende Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen verweisen wir auf den Anhang, Abschnitt 5.11.

## C.7 Finanzlage

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

berlinovo-Konzern	2025	2024
	T€	T€
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	64.745	74.257
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Investitionstätigkeit	-143.414	-140.078
Nettozahlungsmittelzufluss/-abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-7.340	-52.614
Nettozunahme (-abnahme) von Zahlungsmitteln und Zahlungsmittel-äquivalenten	-86.009	-118.435
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	607.429	725.864
Nicht frei verfügbare Mittel	10.634	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>532.054</b>	<b>607.429</b>

Der Zahlungsmittelzufluss des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 64,7 Mio. € und wurde zum Großteil durch höhere Zuflüsse aus dem Vermietungsgeschäft beeinflusst. Zudem wirkten sich der Rückgang der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sowie niedrigere Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 1,2 Mio. € positiv auf die Liquidität aus. Demgegenüber standen gestiegene Personalaufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, die den Zahlungsfluss minderten.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** betrug im Geschäftsjahr 143,4 Mio. € und war, wie bereits im Vorjahr, durch die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 177,8 Mio. € geprägt. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus den Abgängen von Sachanlagevermögen in Höhe von 23,1 Mio. €. Darüber hinaus realisierte der **berlinovo-Konzern** Einnahmen aus Zinserträgen in Höhe von 11,5 Mio. €.

Der **Cashflow aus Finanzierungstätigkeit** wies im Geschäftsjahr 2025 einen Nettomittelabfluss von 7,3 Mio. € aus und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert (52,6 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr höhere Auszahlungen für die Tilgungen von Krediten in Höhe von 84,1 Mio. € sowie Zinszahlungen von 34,7 Mio. € stattgefunden haben. Demgegenüber standen Einzahlungen für hinterlegte Barsicherheiten in Höhe von 79,8 Mio. € sowie Zahlungseingänge für Barausgleiche aus der Auflösung von Zinsswaps in Höhe von 31,7 Mio. €.

Die zahlungswirksamen Veränderungen des Finanzmittelfonds betragen insgesamt -86,0 Mio. € nach -118,4 Mio. € im Vorjahr. Die Verbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

### C.8 Investitionen und Finanzierung

Die strategische Ausrichtung sieht vor, dass die **berlinovo GmbH** zukünftig die Finanzierungen des Konzerns bündelt.

Dem steigenden Zinsumfeld wirkt die **berlinovo GmbH** durch eine Derivatestrategie zur Absicherung gegen steigende Zinsen entgegen. Für Bestandsdarlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte mit Laufzeiten bis einschließlich 2059 als Pre-Hedges mit dem Fokus auf Ausläufe vereinbart. Nach dem Zinsanstieg im Jahr 2025 wird erwartet, dass das Zinsumfeld mindestens auf dem gleichen Niveau bleibt bzw. weiterhin leicht ansteigt. Daher bleibt das aktuelle Zinsniveau herausfordernd. Investitionen ins Neugeschäft werden in erster Linie aus Eigen- und Fremdkapital in Kombination mit Fördermitteln wirtschaftlich umsetzbar.

Die **berlinovo GmbH** profitiert aktuell von der zuvor gesicherten Liquiditätsausstattung, die in den vergangenen Jahren über den Kapitalmarkt in Form von Schuldscheindarlehen, Namens- und Inhaberschuldverschreibungen aufgenommen wurde. Die einzelnen Geschäfte wurden zum Großteil langfristig mit Laufzeiten bis teilweise 2064 abgeschlossen. Diese Liquiditätsstärkung ermöglichte **berlinovo**, die vorhandene Liquidität strategisch für die Umsetzung des Neugeschäfts einzusetzen. Des Weiteren wurden für die zukünftige Liquiditätssicherung bereits jetzt Darlehen in Form von Namensschuldverschreibung mit einer Auszahlung im Jahr 2027 in Höhe von 150 Mio. € aufgenommen und korrespondierende Zinssicherungsgeschäfte aufgelöst.

Um kurzfristige Zwischenfinanzierungen zu decken, verfügt die **berlinovo GmbH** über eine offene Kreditlinie von 100 Mio. €.

Die Finanzierung des Konzerns war im Geschäftsjahr 2025 durchgehend gewährleistet.

## C.9 Gesamtaussage der Geschäftsführung

---

Die Geschäftsführung beurteilt die Lage des Konzerns insgesamt weiterhin als zufriedenstellend. Der **berlinovo-Konzern** erzielte ein positives Jahresergebnis.

Das Jahresergebnis des **berlinovo-Konzerns** von 24,5 Mio. € ist deutlich höher als im Vorjahr mit einem negativen Konzernergebnis von 71,6 Mio. € und höher als prognostiziert. Maßgeblicher Faktor für die Abweichung von der Prognose waren hierbei Sondereffekte wie Erträge aus Derivaten, Steuererstattungen, Erträge aus unfertigen Leistungen, Rückstellungsaufösungen sowie Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Unter Berücksichtigung der bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts vorliegenden Erkenntnisse haben sich keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Die wirtschaftliche Lage des Konzerns wird daher auch zum Aufstellungszeitpunkt weiterhin als zufriedenstellend eingeschätzt.

Durch die langfristigen Finanzierungsmodelle und die hohe Eigenkapitalquote sieht die Geschäftsführung den **berlinovo-Konzern** in einer sehr guten Position, in den kommenden Jahren für die Stadt Berlin zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können.

# D. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

## D.1 Management der Chancen und Risiken

Der **berlinovo-Konzern** ist in einem sich ständig wandelnden Markt tätig. Neue gesetzliche Rahmenbedingungen, Innovationen bezüglich des Neubaus sowie der Instandhaltung von Gebäuden und der steigende Fokus auf Nachhaltigkeit und Klimaneutralität führen zu einem dynamischen Marktumfeld, welches mit Chancen und Risiken verbunden ist. Als Risiko wird ein mögliches Ereignis oder eine Entwicklung definiert, welche eine negative Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung oder Abweichung von Zielen haben könnte. Als Chance wird ein mögliches Ereignis oder eine Entwicklung definiert, welche eine positive Auswirkung auf die erwartete wirtschaftliche Entwicklung oder Abweichung von Zielen haben könnte.

Das zentrale Risikomanagement der **berlinovo GmbH** verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Risikomanagement-Prozesse und der Berichterstattung an die Gremien des **berlinovo-Konzerns** und ist geschäftsbesorgend für alle Tochterunternehmen tätig. Unterstützt

wird es dabei durch das quartalsweise tagende Risk Committee, welches 2024 im Konzern implementiert wurde. Die Risikofassung erfolgt in einem einheitlichen Risikomanagementsystem (RMS) unter Zugrundelegung der Risikostrategie und des Risikohandbuchs. Die Risikostrategie orientiert sich dabei an der Unternehmensstrategie, die auf den Fortbestand und das kontinuierliche Wachstum des Unternehmens ausgerichtet ist. Risiken, die eine Unternehmensgefährdung darstellen können, sind zu vermeiden. Das Handbuch fixiert die gesellschaftsspezifischen Grundsätze des RMS und setzt diese auf Basis der gesetzlichen und unternehmens- bzw. konzerninternen Anforderungen um. Weiterhin definiert das Handbuch Rahmenbedingungen für die Bewertung, Steuerung und Kontrolle der Risiken mittels einheitlicher Prozesse und Methoden und grenzt die Funktionen und Verantwortlichkeiten voneinander ab. Das Handbuch wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert.

2025 wurde das RMS langfristig um ein Excel-Tool ergänzt, welches Simulationen zur Bestimmung der Risikotragfähigkeit und Sensitivitätsanalysen der Risiken ermöglicht. Die Regelungen und Verfahrensweisen erstrecken sich über alle Gesellschaften innerhalb des **berlinovo-Konzerns**.

Der Schwerpunkt liegt auf der konzernweiten Identifizierung, Analyse und Bewertung operationeller Risiken. Im Rahmen der halbjährlichen bzw. quartalsweisen Aktualisierung des Risikoinventars durch die fachverantwortlichen Risk-Owner, die sich über alle Abteilungen erstrecken, werden die Risiken zweidimensional hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit (in Prozent) und Schadensauswirkung (in €, bezogen auf die Liquidität bzw. auf das Betriebsergebnis des Unternehmens) nach Gegenmaßnahmen quantitativ bewertet (Brutto-Netto-Betrachtung) und in der Risikomatrix hinterlegt. So können die Risiken überwacht und deren Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des Unternehmens minimiert werden.

Für die Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen gelten folgende Eingruppierungen im Konzern:

	Minimum	Maximum
<b>Bezeichnung</b>	%	%
sehr unwahrscheinlich	1	<15
unwahrscheinlich	15	<30
möglich	30	<50
wahrscheinlich	50	<85
sehr wahrscheinlich	85	100

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Auswirkungsklassen sind:

Bezeichnung	Minimum	Maximum
	T€	T€
sehr gering	0	500
gering	501	1.000
mittel	1.001	5.000
hoch	5.001	10.000
sehr hoch	>10.000	offen

Aus der Zuordnung zu den Eintrittswahrscheinlichkeiten und Auswirkungsklassen ergibt sich die nachfolgende farbliche Bewertungsmatrix:

	Risikostufen	Maßnahmen- erfordernis
	unwesentlich	keine Maßnahmen
	mittel	Maßnahmen und ab 1 Mio. € Ad-hoc-Berichterstattung
	schwerwiegend	Sofortmaßnahmen und Ad-hoc-Berichterstattung

Auswirkungen in T€	Eintrittswahrscheinlichkeit in %				
	0 – 15% sehr unwahrscheinlich	15 – 30% unwahrscheinlich	30 – 50% möglich	50 – 85% wahrscheinlich	85 – 100% sehr wahrscheinlich
sehr hoch (> 10.000)					
hoch (5.001 – 10.000)					
mittel (1.001 – 5.000)					
gering (501 – 1000)					
sehr gering (0 – 500)					

Es handelt sich um eine Brutto-Risiko-betrachtung. Über die Maßnahmenverrechnung werden die Nettowerte ermittelt, die Grundlage für die Beurteilung im Rahmen der Risikotragfähigkeitsanalyse sind. Dies bedeutet, dass alle bereits getroffenen Maßnahmen zur Risikominimierung in die Risikobewertung einfließen. Die Risiken sind dabei in die drei Risikostufen schwerwiegend (rot), mittel (gelb) und unwesentlich (grün) unterteilt, um so eine hohe Transparenz und visuelle Übersichtlichkeit darzustellen. Das Risikomanagement des berlinovo-Konzerns hat zum Stichtag 31. Dezember 2025 alle von den Risikoverantwortlichen gemeldeten Risiken in allen Kategorien überprüft und keine bestandsgefährdenden Risiken feststellen können.

Im Anschluss an die Risikoinventuren werden daraus Handlungsempfehlungen und gezielte Gegenmaßnahmen abgeleitet. Risiken mit einer potenziellen Schadenshöhe größer 5 Mio. € (brutto) bzw. die zehn größten im Konzern vorhandenen Risiken werden quartalsweise überwacht und der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat berichtet. Außerdem wird die Geschäftsführung halbjährlich mittels eines Risikoberichts über den aktuellen Stand aller Risiken informiert.

## D.2 Chancen

Als strategischer Partner für das Land Berlin nimmt die **berlinovo GmbH** mit ihren Tochtergesellschaften eine verantwortungsvolle Rolle in der Wohnungspolitik des Landes Berlin ein. Neben der Optimierung und Sanierung des Bestandsportfolios mit Ausrichtung auf die gesellschaftlichen Klimaziele im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien liegt die Zukunft beim Neugeschäft in der Daseinsvorsorge, welche zielstrebig vorangetrieben werden soll.

Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung durch Zuwanderung, Veränderungen in der Altersstruktur und in den Wohn- und Lebensformen wird eine anhaltend hohe Wohnungsnachfrage mit entsprechendem Druck auf die Mieten erwartet.<sup>8</sup>

Das seit einigen Jahren bestehende Angebotsdefizit auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt, insbesondere im mittleren und unteren Preissegment, stellt die Basis für Neubauprojekte dar. Aus der Erweiterung des Bestands – im Geschäftsjahr 2025 sind 720 Mieteinheiten fertiggestellt worden, für das Folgejahr 2026 sind weitere rund 1.600 Plätze geplant – generiert der **berlinovo-Konzern** weitere Umsatzerlöse. Durch Schaffung von neuem Wohnraum für die besonderen Bedarfe des Landes Berlin wird dem Unternehmen die Möglichkeit eröffnet, weitere Potenziale auf dem sich stetig wandelnden Wohnungs- und Immobilienmarkt Berlin zu nutzen.

Beim Wohnungsneubau setzt der **berlinovo-Konzern** einen Schwerpunkt auf in der Stadt erforderliche besondere Wohnformen und stellt Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung. Er trägt damit zu einer ausgewogenen Wohnraum- und Quartiersentwicklung bei. Die Kooperation mit dem Land Berlin zur Sicherstellung bezahlbarer Mieten für WBS-berechtigte Haushalte bietet die Chance, die soziale Verantwortung zu stärken und die Mieterbindung zu erhöhen. Die sogenannte „Berliner Mischung“ – das Schaffen lebendiger Quartiere – ist für **berlinovo** ein wichtiger Ansatz. So agiert der **berlinovo-Konzern** strategisch wachstumsorientiert im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung mit langfristiger Perspektive. Chancen ergeben sich aus gegenüber der Planung niedrigerem Leerstand, einer schnelleren Vermarktung und einer optimalen Projektumsetzung mit möglichst kurzen Bauzeiten.

Zudem setzt sich die **berlinovo GmbH** für die Gemeinschaft in Berlin ein. Ziel ist es, Quartiere generationsübergreifend lebenswert zu gestalten sowie langfristige Zufriedenheit, Sicherheit und sozialen

Zusammenhalt zu fördern. Neben der Realisierung von sozialen Projekten erarbeitet die **berlinovo GmbH** ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept, welches in den Folgejahren sukzessive umgesetzt wird und Vermarktungschancen verbessern kann. Dies soll zu einer ganzheitlichen Bewirtschaftung mit höherer Mieterzufriedenheit und -bindung führen.

Die **berlinovo GmbH** unterstützt die Ziele des Landes Berlin hinsichtlich Asbestfreiheit, Klimaneutralität und Ressourceneffizienz. Nachhaltigkeit bietet viele Chancen für die Geschäftsentwicklung. Den Immobilienbestand nachhaltig zu entwickeln und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch klimaneutralere Energieversorgung zu reduzieren, wird zur Energiewende beitragen. Die Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz von Immobilien und die Bezahlbarkeit der Mieten sichern große Chancen für alle Beteiligten. Investitionen in intelligente Energienetze, energieeffiziente Gebäude und regenerative Energien können sich durch ersparte Finanzierungs- und Betriebskosten langfristig positiv auf die Wirtschaftlichkeit der Immobilien auswirken.

Der bewirtschaftete Immobilienbestand des Konzerns ist nach Art und Lage der Objekte diversifiziert. Der Schwerpunkt der Immobilienaktivitäten liegt in Berlin und wird maßgeblich von den Assetklassen Wohnen und Apartment geprägt. Verbesserungen der in den vorwiegend außerhalb Berlins liegenden Gewerbeobjekten erzielten Erträge stärken die Investitionskraft des **berlinovo-Konzerns** zum Ausbau des Berliner Wohnangebots für besondere Zielgruppen.

<sup>8</sup> vgl. RIWIS Steckbrief Wohnen: Berlin

Die Digitalisierung ist ein wesentlicher Chancentreiber, um Unternehmensprozesse zu automatisieren, Effizienzen in der Verwaltung der wachsenden Bestände zu steigern, Kosten zu reduzieren, Arbeitsweisen zu flexibilisieren und auch neue Geschäftsmodelle zu entwickeln.

### D.3 Risiken

Damit ein Zusammenwirken der im Konzern erfassten Risiken erkennbar ist, werden die Einzelrisiken in Risikokategorien zusammengefasst. Im Anschluss erfolgt mittels Monte-Carlo-Simulation auf Basis der Nettowerte (Bruttowerte abzüglich Maßnahmen) die Aggregation der Risiken. In die Simulation fließt zusätzlich zu den beiden Bewertungsdimensionen Eintrittswahrscheinlichkeit (in %) und Auswirkung (in €) die Häufigkeit (Anzahl eventueller Risikoeintritte) ein.

Um die Auswirkung der eingeschätzten Risiken auf eine zukünftige Unternehmensentwicklung besser beurteilen zu können, wird zusätzlich auf Basis der Simulationsergebnisse eine Sensitivitätsanalyse der Einzelrisiken vorgenommen, um so die tatsächlich wichtigen Risiken und deren Einfluss auf die zukünftige Unternehmensentwicklung zu ermitteln.

Die Betrachtung der einzelnen Risikokategorien im Vergleich zum Vorjahr zeigt, dass durch kontinuierliches Monitoring der in den Risikokategorien zusammengefassten Risiken und das Umsetzen von Maßnahmen eine weiter positive Entwicklung des Risikovolumens zu verzeichnen ist. In einigen Risikokategorien ist aber auch eine Erhöhung des Risikovolumens festzustellen (z. B. bei den immobilien-spezifischen Risiken und den Personalrisiken). In anderen Kategorien konnte eine Verringerung erreicht werden,

z. B. bei den rechtlichen und unternehmerischen Risiken oder den Risiken der Informationstechnologie. Insgesamt ist eine Absenkung des Risikovolumens gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Risikokategorie	Risikostufe	Auswirkung auf:
Unternehmerische Risiken	Gelb	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Immobilien-spezifische Risiken	Gelb	
Projektrisiken (intern u. extern)	Gelb	EBIT, EBITDA, EK-Quote, LTV
Personalrisiken	Gelb	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Interne Prozessrisiken	Grün	EBIT, EBITDA
Informationstechnologie	Grün	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Rechtliche Risiken	Grün	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Beteiligungs- und Bilanzrisiken	Grün	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Compliance-Risiken	Grün	EBIT, EBITDA, EK-Quote
Finanzrisiken	Grün	EK-Quote, Zinsdeckungsgrad, LTV

Im Folgenden werden Ausführungen zu den bedeutendsten Risikokategorien des berlinovo-Konzerns und seiner Tochterunternehmen dargestellt.

#### Unternehmerische Risiken (Strategie, Politik, Markt und Konjunktur)

Die strategische Ausrichtung der Unternehmen im berlinovo-Konzern wird nach wie vor eng zwischen der Geschäftsführung und dem Gesellschafter abgestimmt. Die Auswirkung der identifizierten Risiken wird insgesamt als „mittel“ eingestuft.

Aus der aktuellen Markt- und geopolitischen Situation können sich Risiken (z. B. Markt- und Konjunkturrisiken) ergeben. Hierzu gehören u. a. Lieferkettenproblematiken aufgrund von Sanktionsrestriktionen oder fehlenden Kapazitäten, die zu Kostensteigerungen und Zeitverzögerungen bei Bauprojekten führen können. Durch regelmäßiges Monitoring des Kostensteigerungsrisikos und quartalsweise Forecast-Berechnungen mit der Anpassung auf die aktuellen Konditionen werden die Auswirkungen berücksichtigt und bei Bauprojekten nach Möglichkeit auf den Lieferanten übertragen, damit es nicht zu einer Ergebnisschmälerung im Konzern kommt. Auch wird versucht, durch regelmäßige Marktanalysen und unseren Vergabeprozess Kostensteigerungsrisiken zu umgehen oder so gering wie möglich zu halten und aktuelle Marktentwicklungen bei der Vergabe zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Wohnungsmieten in den kommenden Jahren erheblich durch politische Vorgaben beeinflusst. Diese Mietbegrenzung mindert die Einnahmeseite und damit auch die Rentabilität der als Investitionen für Neubauvorhaben vorgesehenen Eigenmittel. Durch die Begrenzung der Ertragschancen werden Risiken aus Preissteigerungen im Baubereich verstärkt und wirken sich auf die Rentabilität der Bauvorhaben und die Erträge aus.

#### **Unternehmerische Risiken (Nachhaltigkeit bei berlinovo)**

Vor dem Hintergrund regulatorischer Anforderungen sowie wachsender gesellschaftlicher Erwartungen im Bereich Nachhaltigkeit ergeben sich für berlinovo sowohl Chancen als auch Risiken. Als landeseigenes Wohnungsunternehmen trägt berlinovo eine besondere Verantwortung gegenüber Politik, Gesellschaft und ihren

Mieter:innen. Auch wenn berlinovo aktuell nicht der gesetzlichen Berichtspflicht nach der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) unterliegt, ist das Unternehmen durch den Gesellschafter – das Land Berlin – zur Anwendung des freiwilligen EU-Berichtsstandards für kleine und mittlere Unternehmen (VSME) ab dem Geschäftsjahr 2026 verpflichtet. Die damit verbundene vertiefte Auseinandersetzung mit ESG-Risiken erfolgt proaktiv und strukturiert, u. a. im Rahmen der im Jahr 2024 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

Ein wesentliches Risikofeld ergibt sich aus den Klimazielen des „Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes“, das eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 70 % bis 2030, 90 % bis 2040 und 95 % bis 2045 vorsieht. Die Erreichung dieser Vorgaben erfordert umfangreiche Investitionen in den Gebäudebestand, insbesondere im Bereich der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Die Herausforderung liegt dabei nicht nur in der technischen Umsetzung umfangreicher Sanierungs- und Umrüstungsmaßnahmen, sondern auch in der potenziellen Überlastung des Fach- und Dienstleistungsmarktes. Daraus resultieren terminliche und kapazitative Risiken, die die Zielerreichung insbesondere bis 2030 gefährden können.

Darüber hinaus sind zur Umsetzung der Klimaschutzstrategie erhebliche Investitionen erforderlich. Diese können, abhängig von externen Rahmenbedingungen, temporär das Konzernergebnis beeinflussen. Ein weiteres identifiziertes Risikofeld betrifft den digitalen Transformationsbedarf im Gebäudemanagement. Die automatisierte Erhebung und Analyse relevanter Energie- und ESG-Daten ist Grundlage für fundierte Steuerungsentscheidungen und die effiziente Umsetzung von Maßnahmen. Verzögerungen oder Lücken in der Digitalisierung können daher sowohl operative Risiken als auch Effizienzverluste nach sich ziehen. Dies kann sich u. a. auf das Monitoring der CO<sub>2</sub>-Emissionen auswirken und möglicherweise Korrekturen und Neubewertungen in der Zukunft nach sich ziehen.

#### **Unternehmerische Risiken (Steuern und Abgaben)**

Steuerliche Risiken entstehen aus der Geschäftstätigkeit als Immobilienunternehmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Grundstücken und Projekten (z. B. Grunderwerbsteuer) oder der Bewirtschaftung der Bestände (Grundsteuer, Verkehrsteuer, Ertragsteuer) und beeinflussen die Ertragsseite des Konzerns.

Um diesen Risiken zu begegnen, besteht ein konzernweites Tax Compliance-Management-System (Tax CMS), welches kontinuierlich weiter ausgebaut wird. Die Prozesse der Steuerfindung werden regelmäßig umfassend analysiert und angepasst, die Bruttoerträge bestimmt und Maßnahmen zur Risikominderung bzw. zur Vermeidung hinterlegt.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

### Projektrisiken aus Neubauaktivitäten und immobilien-spezifische Risiken

Projektrisiken und immobilien-spezifische Risiken werden jeweils mit einer mittleren Auswirkung eingeschätzt.

Der **berlinovo-Konzern** unterliegt den Risiken aus der Bestandshaltung, wie z. B. Leerstand, Nebenkostenabrechnungen, Forderungsausfällen, Insolvenzen und Verzögerungen im Rahmen von Anschlussvermietungen.

Ein vergleichsweise hohes Risikopotenzial ergibt sich weiterhin aus kontinuierlich steigenden Bewirtschaftungskosten (sowohl kalte als auch warme Betriebskosten) im Vergleich zu früheren Jahren. Dies betrifft **berlinovo** sowohl mittelbar im Hinblick auf die steigenden Kostenbelastungen und mögliche Forderungsausfälle bei Mietern (beides hat Auswirkung auf das Ergebnis und die Liquidität), die ihre Mieten einschließlich Heiz- und Betriebskosten nicht mehr aufbringen können, als auch ganz unmittelbar selbst in den Assetklassen Studierenden-, Beschäftigten- und Hauptstadtwohnen, in denen entweder Brutto-Warmmieten veranschlagt oder die Betriebskosten pauschal angesetzt werden. Um den steigenden Kosten entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, werden verschiedene Projektideen, wie z. B. der Einsatz von Smart Metering, verfolgt. In der Assetklasse Studierendenwohnen werden (künftige) Betriebskostensteigerungen über Staffelmietverträge aufgefangen.

Risiken ergeben sich überdies zunehmend für die Unternehmung und ihre Pflichterfüllung als ordnungsgemäßer Hausverwalter aufgrund der stetig steigenden kaufmännischen und technischen Bewirtschaftungsobliegenheiten sowie hinzukommenden gesetzlichen Informations- und Umsetzungspflichten gegenüber Eigentümern und Mietern zu Heizverbräuchen, Kostenentwicklungen etc. (Umsetzung Heizkostenverordnung, EED-Novelle, EEG, TKG, CO<sub>2</sub>KostAufG, GEG u. a.). Diese sind in den bestehenden Strukturen im Unternehmen (IT-Systeme, Stand der Digitalisierung, Informationshoheit über Kennzahlen) nur unter hohem zusätzlichem Aufwand (Personal, Programmierungs- und Entwicklungskosten, Zeit) zu erfüllen. Auch bedarf es fachkundigen kaufmännischen und bautechnischen Personals, welches am Markt derzeit schwer zu rekrutieren ist, um diese zusätzlichen Anforderungen umzusetzen. Vor diesem Hintergrund gestaltet es sich aktuell herausfordernd, den Immobilienbestand für die Mieter warmmietenneutral zu bewirtschaften. Das Ergebnisrisiko steigender, nicht weiterbelastbarer Betriebskosten trägt **berlinovo**.

Aufgrund des Baualters unserer Bestandsimmobilien besteht über alle Assetklassen hinweg ein erheblicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf an der Gebäudesubstanz sowie an der technischen

Gebäudeausrüstung. Dieser Bedarf wird durch anhaltend knappe Baukapazitäten sowie die seit Jahren kontinuierlich steigenden Baupreise beeinflusst. Investitionen zur Beseitigung von Gefahrstoffen – insbesondere Asbest – innerhalb von Gebäuden sind planerisch in der jährlichen Einzelobjektplanung (EOP) enthalten. Die entsprechenden Erhaltungsaufwendungen belasten das Ergebnis. Zeitliche Verlagerungen der Aufwendungen beeinflussen das (Konzern-)Jahresergebnis und können zu Planabweichungen führen.

Ebenso wird gemäß den Regularien zur Erreichung der anspruchsvollen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele hin zur CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045 ein zusätzlicher Investitionsbedarf das Unternehmen belasten. In diesem Zusammenhang ist eine kontinuierliche Überprüfung der avisierten Maßnahmen hinsichtlich Notwendigkeit, Aktivierbarkeit und Einwerbung möglicher Fördermittel erforderlich.

Es besteht ein Risiko, dass geplante Abverkäufe von Immobilien nicht erfolgreich realisiert werden können und Wertrisiken durch außerplanmäßige Abschreibungen berücksichtigt werden müssen. Der Einfluss auf die Liquiditätsausstattung von **berlinovo** ist vor dem Hintergrund einer überschaubaren Zahl geplanter Verkäufe jedoch gering.

Im Gegenzug steigen die Risiken, die in der Finanzierung (z. B. Zinsänderungsrisiken) und Realisierung des Neugeschäfts liegen. Sie konkretisieren sich im Konzern in der Bewertung der Immobilien. Änderungen des Marktinzins beeinflussen den Marktwert der Immobilien. Zinserhöhungen können zu außerplanmäßigen Abschreibungen, Zinssenkungen zu Wertaufholung führen, soweit in früheren Jahren außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen wurden. Außerplanmäßige Abschreibungen und Wertaufholungen werden zum Bilanzstichtag bilanziert.

Aus den geplanten Projekten zur Errichtung von Wohnraum für Studierende und Beschäftigte sowie der Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren können sich auch weiterhin typische 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. Die Leerstandsrisiken im Rahmen der Erstvermietung, insbesondere im Segment des Seniorenwohnens, sind angesichts des insoweit schwierigen Marktumfelds gestiegen.

Die Erhöhung ergab sich aus dem gestiegenen Projektvolumen (Ankäufe von Grundstücken für Neubauvorhaben, komplette Bauprojekte und Nachverdichtungen im Bestand) und gestiegenen Preisen für Roh- und Baustoffe. Aus der weiterhin krisengeprägten geopolitischen Lage (z. B. Ukraine) und einer Zunahme der regulativen

Miet- und Klimapolitik könnten sich weitere Risiken für das Bestandsportfolio sowie Projektentwicklungen ergeben. Hieraus können sich Veränderungen sowohl geplanter Investitionsbudgets als auch künftiger Kapitalströme ergeben, die im Rahmen der Risikoeinschätzung in den Konzerngesellschaften Berücksichtigung finden.

#### **Personalrisiken (Personalverfügbarkeit)**

Die Auswirkung der Personalrisiken liegt insgesamt im mittleren Bereich.

Hier sind schon jetzt der Effekt der hohen Anzahl von Renteneintritten von Mitarbeitenden in den nächsten zehn Jahren und die steigende Anzahl von Projekten, verbunden mit einer wachsenden Anzahl von zu bewirtschaftenden Einheiten, spürbar. Um der steigenden Nachfrage an Fachkräften und einem gewissen Mangel adäquat zu begegnen, erfolgt die zentrale Erfassung, Nachverfolgung und Neubewertung der Risiken durch die Personalabteilung. Durch gezielte Planung von Gegenmaßnahmen soll eine Risikominimierung erzielt werden. Vakante Stellen wirken sich zunächst mindernd auf das Konzernergebnis aus, da Kosten für Zeitarbeitskräfte und Berater anfallen können, um eine steigende Arbeitsbelastung abzufedern. Gleichzeitig ergibt sich die Chance durch zielgerichtete

Ausbildung von eigenen Azubis und dualen Studenten sowie abgestimmten Personalentwicklungsmaßnahmen der Mitarbeiter, diese für berlinovo zu gewinnen und langfristig an das Unternehmen zu binden. Dafür wurde ein Personalentwicklungskonzept erarbeitet; es beinhaltet neben der intensiven Fortbildung und Weiterentwicklung der Führungskräfte aller Führungsebenen ein Angebot von Teamentwicklungsmaßnahmen, Teamevents und der Förderung von Nachwuchskräften.

#### **Zusammenfassung**

Im Ergebnis der Risikoidentifikation zum 31. Dezember 2025 wurden keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert und die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist für den Prognosezeitraum vollumfänglich gegeben.

Grundlagen des Unternehmens  
Wirtschaftsbericht  
Geschäftsverlauf  
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung  
Prognosebericht  
Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

## E. Prognosebericht

### Prognose für das Geschäftsjahr 2026

Die deutsche Wirtschaft und mit ihr die Immobilienwirtschaft befinden sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel, der durch Dekarbonisierung, Digitalisierung, demografische Veränderungen und geopolitische Umbrüche geprägt ist. Die schwache Inlandsnachfrage, geopolitische Risiken, Fachkräftemangel und steigende Lohnkosten dominieren die Risikolandschaft, während Risiken aus Kapital- und Rohstoffkosten an Gewicht verlieren. Mit den sich verändernden Nachfragetrends, volatilen Marktentwicklungen, gesellschaftlichen Umbrüchen sowie dem kontinuierlichen Druck, Neubauprojekte effizient und zukunftssicher zu gestalten, steht die Branche damit weiterhin vor herausfordernden Aufgaben. Darüber hinaus sind die Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für Immobilienunternehmen, die die Herausforderungen zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößern. Nichtsdestotrotz gilt die Assetklasse Wohnen in der Immobilienbranche als vergleichsweise risikoarm. Wohnungen sind knapp bei zugleich wachsendem Bedarf und die Leerstandsquoten sind auf einem historischen Tief.

Die gute Liquiditätsslage 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. Vornehmlich wird Fremdkapital durch Fördermöglichkeiten ergänzt. Sich daraus ergebende positive Effekte auf den Loan to Value sowie den Zinsdeckungsgrad begünstigen die Verfügbarkeit externer Finanzierungen im Bedarfsfall. Weiterhin steht eine Reserve in Form einer Betriebsmittellinie und Beleihungsreserven in Höhe von 100 Mio. € zur Verfügung.

2026 steht weiterhin die Erweiterung des Berliner Wohnungsbestands im Fokus der Geschäftstätigkeit. Derzeit befinden sich rund 2.100 Wohneinheiten im Bau. Im Jahr 2026 gehen voraussichtlich acht Bauvorhaben mit weiteren rund 2.000 Mieteinheiten in die Bewirtschaftung. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Studierenden- und Seniorenwohnen, ergänzt durch Beschäftigtenwohnen. Darüber hinaus ist im Jahr 2026 der Baubeginn für sechs weitere Projekte mit ca. 1.300 Mieteinheiten vorgesehen. Größere An- und Verkäufe sind nicht geplant.

Der berlinovo-Konzern erwartet unter den genannten Annahmen im Jahr 2026 ein negatives Jahresergebnis in Höhe von rund -19 Mio. €. Das negative Ergebnis resultiert maßgeblich aus erhöhten geplanten Sanierungskosten in die Bestände. Die Mieteinnahmen und Aufwendungen bewegen sich zudem in Abhängigkeit von weiteren Bewirtschaftungsbeginn bei den

Neubauprojekten. Die damit einhergehenden Steigerungen der Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierungen beeinflussen das erwartete Ergebnis negativ. Das EBIT wird mit rund 17 Mio. € geplant. Für das EBITDA wird ein Wert von 98 Mio. €, der LTV wird in einer Größenordnung von 30% prognostiziert. Für den Zinsdeckungsgrad ist 2026 ein Wert von 2,9 geplant. Aufgrund der geplanten Aufnahme weiteren Fremdkapitals sowie des geplanten negativen Konzernjahresergebnisses wird eine Eigenkapitalquote von 45% erwartet.

### Weitere rund

# 2.000

**Mieteinheiten aus voraussichtlich acht Bauvorhaben gehen im Jahr 2026 zusätzlich in die Bewirtschaftung.**

# F. Angaben zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der **berlinovo GmbH** erklären, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) gemäß den Beteiligungshinweisen in der Fassung vom 29. Oktober 2024 mit den in der Anlage aufgeführten Abweichungen im Geschäftsjahr 2025 entsprochen wurde. Die Erklärung des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 13. Februar 2026



Caroline Oelmann



Alf Aleithe



# KONZERN- ABSCHLUSS

<b>Konzernbilanz</b>	<b>46</b>
-----	
<b>Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>48</b>
-----	
<b>Konzern-Eigenkapitalpiegel</b>	<b>49</b>
-----	
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>	<b>51</b>
-----	
<b>Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025</b>	<b>53</b>
-----	
<b>Anlage I Anlagenspiegel</b>	<b>87</b>
-----	
<b>Anlage II Anteilsbesitzliste</b>	<b>88</b>
-----	

# Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2025

## Aktiva

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		
	<b>916.417,50</b>	<b>718.747,50</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.473.862.485,66	2.442.793.010,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	917.038.537,39	954.173.061,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	65.628.653,14	26.764.407,69
4. Bauten auf fremden Grundstücken	60.732,00	120.275,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	538.366,00	613.396,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.875.222,34	20.515.644,30
7. Anlagen im Bau	203.432.209,63	219.906.434,93
8. Bauvorbereitungskosten	22.443.557,78	6.225.129,79
9. Geleistete Anzahlungen	73.548.860,46	42.354.228,64
	<b>3.776.428.624,40</b>	<b>3.713.465.588,82</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	9.101,00	9.101,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.500.445,91	3.500.445,91
4. Anzahlungen auf Anteile	15.332.305,24	15.497.855,53
	<b>19.818.420,64</b>	<b>19.983.970,93</b>
	<b>3.797.163.462,54</b>	<b>3.734.168.307,25</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	67.536.995,19	61.714.304,34
2. Andere Vorräte	41.195,00	11.270,44
	<b>67.578.190,19</b>	<b>61.725.574,78</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	8.011.883,46	10.529.044,69
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	541,52	1.091,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	871.296,24	1.122.315,75
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.000,74	1.969,29
5. Sonstige Vermögensgegenstände	109.727.482,63	93.598.423,25
	<b>118.615.204,59</b>	<b>105.252.844,89</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>532.053.718,36</b>	607.429.290,63
	<b>718.247.113,14</b>	<b>774.407.710,30</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13.201.924,32</b>	<b>14.117.868,89</b>
<b>Summe</b>	<b>4.528.612.500,00</b>	<b>4.522.693.886,44</b>

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## Passiva

	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	50.000,00	50.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.495.144.967,95	1.495.208.755,24
<b>III. Gewinnrücklagen</b>	11.386.870,18	11.386.870,18
<b>IV. Konzernbilanzgewinn</b>	609.887.671,94	585.742.459,68
<b>V. Nicht beherrschende Anteile</b>	5.226.384,16	5.250.988,65
	<b>2.121.695.894,23</b>	<b>2.097.639.073,75</b>
<b>B. Passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>	<b>337.378.043,88</b>	<b>344.197.644,87</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.242.759,00	4.432.532,00
2. Steuerrückstellungen	2.681.303,30	296.696,19
3. Sonstige Rückstellungen	56.301.901,56	69.973.994,55
	<b>63.225.963,86</b>	<b>74.703.222,74</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	112.270.000,00	112.270.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.269.540.711,22	1.352.414.934,37
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	388.317.428,94	389.571.776,89
4. Erhaltene Anzahlungen	71.865.208,43	69.003.162,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.655.737,62	8.428.912,42
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.796.477,58	17.200.870,07
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.831.789,94	3.089.537,34
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	39.825,88	80.372,84
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 1.649.504,28 (31.12.2024: € 2.854.297,37) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 2.865,73 (31.12.2024: € 40,00)	110.656.961,11	16.873.612,52
	<b>1.974.974.140,72</b>	<b>1.968.933.178,77</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.326.796,85</b>	<b>1.471.978,45</b>
<b>F. Passive latente Steuern</b>	<b>30.011.660,46</b>	<b>35.748.787,86</b>
<b>Summe</b>	<b>4.528.612.500,00</b>	<b>4.522.693.886,44</b>

# Konzern- Gewinn- und Verlust- rechnung

für den Zeitraum  
vom 1. Januar bis  
zum 31. Dezember  
2025

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

	2025	2024
	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	341.229.482,62	332.852.209,50
b) aus Betreuungstätigkeit	1.944.266,41	2.077.047,04
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.616.670,41	1.604.657,63
	<b>344.790.419,44</b>	
<b>2. Verminderung (-) / Erhöhung (+) des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	5.822.690,85	-11.722.414,19
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.970.075,63	1.732.898,63
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	94.116.235,09	54.170.487,97
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-186.526.670,11	-195.352.656,14
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0	-7.003,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.772.324,30	-1.212.117,27
	<b>-188.298.994,41</b>	
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-38.161.744,97	-34.962.827,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 227.293,76 (Vorjahr: € 343.741,34)	-7.569.879,09	-6.856.495,54
	<b>-45.731.624,06</b>	
<b>7. Abschreibungen</b>		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-128.649.823,45	-166.456.927,91
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	0	-1.036,63
	<b>-128.649.823,45</b>	
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-43.825.978,41	-39.377.968,33
<b>9. Erträge aus Beteiligungen</b>	22,36	0
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</b>	11.658,81	26.239,25
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	11.742.298,96	21.057.646,48
<b>12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	0	-256.090,48
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsungen: € 129.759,89 (Vorjahr: € 115.959,00)</b>	-36.941.189,67	-37.028.337,07
<b>14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertragssaldo) davon Ertrag (+) / Aufwand (-) aus der Bilanzierung latenter Steuern: € +5.737.127,40 (Vorjahr: € +8.610.008,47)</b>	9.226.459,16	8.610.275,12
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	24.232.250,30	-71.102.412,07
<b>16. Sonstige Steuern (Ertragssaldo; Vorjahr: Aufwandssaldo)</b>	230.543,05	-454.726,13
<b>17. Konzernjahresüberschuss (+) / Konzernjahresfehlbetrag (-)</b>	24.462.793,35	-71.557.138,20
<b>18. nicht beherrschende Anteile (auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallender Gewinn [+] bzw. Verlust [-])</b>	317.581,09	181.424,11
<b>19. Konzerngewinn (+) / Konzernverlust (-) nach Anteile außenstehender Gesellschafter</b>	24.145.212,26	-71.738.562,31
<b>20. Konzerngewinnvortrag</b>	585.742.459,68	657.481.021,99
<b>21. Konzernbilanzgewinn</b>	<b>609.887.671,94</b>	<b>585.742.459,68</b>

# Konzern-Eigenkapitalpiegel

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalpiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+)/Konzernbilanzverlust (-)	Summe		
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.495.208.755,24</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>585.742.459,68</b>	<b>2.092.388.085,10</b>	<b>5.250.988,65</b>	<b>2.097.639.073,75</b>
Ausschüttung					0,00	-286.908,35	-286.908,35
Sonstige Veränderungen							
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)		-63.787,29			-63.787,29	-55.277,23	-119.064,52
aktive Unterschiedsbeträge		-60.966,36			-60.966,36	-54.269,32	-115.235,68
passive Unterschiedsbeträge		708,97			708,97	-708,97	0,00
Anteilskündigungen von Minderheitsgesellschaftern		-3.529,90			-3.529,90	-298,94	-3.828,84
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				24.145.212,26	24.145.212,26	317.581,09	24.462.793,35
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.495.144.967,95</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>609.887.671,94</b>	<b>2.116.469.510,07</b>	<b>5.226.384,16</b>	<b>2.121.695.894,23</b>

# Konzern-Eigenkapitalspiegel

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn (+)/Konzernbilanzverlust (-)	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz		
	€	€	€	€	€	€	€
<b>Stand am 31.12.2023</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.489.367.266,55</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>657.481.021,99</b>	<b>2.158.285.158,72</b>	<b>5.781.342,64</b>	<b>2.164.066.501,36</b>
Einstellung in Rücklagen		6.000.000,00			6.000.000,00		6.000.000,00
Ausschüttung					0,00	-394.634,77	-394.634,77
<b>Sonstige Veränderungen</b>							
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)		-158.511,31			-158.511,31	-317.143,33	-475.654,64
aktive Unterschiedsbeträge		-189.411,61			-189.411,61	-184.343,65	-373.755,26
passive Unterschiedsbeträge		9.700,32			9.700,32	-71.055,35	-61.355,03
Anteilskündigungen von Minderheitsgesellschaftern		21.199,98			21.199,98	-61.744,33	-40.544,35
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag				-71.738.562,31	-71.738.562,31	181.424,11	-71.557.138,20
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>50.000,00</b>	<b>1.495.208.755,24</b>	<b>11.386.870,18</b>	<b>585.742.459,68</b>	<b>2.092.388.085,10</b>	<b>5.250.988,65</b>	<b>2.097.639.073,75</b>

# Konzern- Kapitalfluss- rechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar  
bis zum 31. Dezember 2025

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

	2025	2024
	T€	T€
<b>1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Periodenergebnis	24.463	-71.557
Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps	-32.068	-88
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	128.650	166.457
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	256
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-17.077	-22.276
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-11.606	312
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge (-) <sup>1</sup>	-6.947	-6.589
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-29.716	8.788
Zunahme / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.682	1.280
Gewinn (-) / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.949	-143
Zinsaufwendungen / Zinserträge (-)	25.199	15.971
Ertragsteueraufwand / -ertrag (-)	-9.226	-8.610
Gezahlte (-) Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	0	-1
Erhaltene Zinsen, die nicht aus der Kapitalüberlassung resultieren	44	5
Erhaltene Ausschüttungen auf im Umlaufvermögen gehaltene Anteile an Personengesellschaften	0	-615
Ertragsteuerzahlungen (-) / -erstattungen	-1.238	-8.933
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>64.745</b>	<b>74.257</b>

<sup>1</sup> ergebniswirksamer Teil der Veränderung des passiven Unterschiedsbetrags im Geschäftsjahr 2025: T€ 6.820

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

	2025	2024
	T€	T€
<b>2. Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-399	-212
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	23.083	1.683
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögens	-177.784	-169.459
Einzahlungen aus Tilgungszuschüssen für Zugänge des Sachanlagevermögens	0	5.637
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	171	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-5	-4.285
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0	4.996
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen	338	0
Erhaltene Zinsen	11.520	20.947
Erhaltene Ausschüttungen auf Beteiligungen an Personengesellschaften	0	615
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-143.414</b>	<b>-140.078</b>
<b>3. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlung aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	17.114
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten (-)	-84.149	-29.221
Einzahlungen für hinterlegte Barsicherheiten	79.750	0
Auszahlungen für hinterlegte Barsicherheiten (-)	0	-10.210
Barausgleich aus der Auflösung von Zinsswaps	31.728	88
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/ Zuwendungen	338	0
Gezahlte Zinsen (-)	-34.719	-29.990
Ausschüttungen an andere Gesellschafter (-)	-288	-395
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.340</b>	<b>-52.614</b>

	2025	2024
	T€	T€
<b>4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-86.009	-118.435
Nicht frei verfügbare Mittel am Anfang der Periode	10.634	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	607.429	725.864
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>532.054</b>	<b>607.429</b>
<b>5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds</b>		
Liquide Mittel	521.420	607.429
Nicht frei verfügbare Mittel	10.634	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>532.054</b>	<b>607.429</b>

# Konzernanhang für das Geschäfts- jahr 2025

## 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 HRB 99634 B, und bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften 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 Handelsgesetzbuchs (HGB), den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der entsprechenden Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023.

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

Der Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Konzern-GuV), Konzernkapitalflussrechnung, den Konzerneigenkapitalspiegel 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 2025 aufgestellten Konzernabschluss liegen die Abschlüsse der **berlinovo GmbH** sowie der vollkonsolidierten Tochtergesellschaften 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.

Wir weisen darauf hin, dass Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch genau ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten können.

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

## 2. Konsolidierungskreis

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH als Mutterunternehmen hält – direkt und indirekt – die in der Anlage II zu diesem Anhang aufgeführten Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen.

Der Konsolidierungskreis umfasst inklusive Mutterunternehmen 48 (Vorjahr: 52) Gesellschaften, die nach den handelsrechtlichen Vorschriften voll konsolidiert werden, vgl. Anlage II, Abschnitt I.1.).

Die **berlinovo GmbH** ist das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss sowohl für den kleinsten als auch den größten Kreis von Unternehmen aufstellt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde im Rahmen eines Verschmelzungsvertrags vom 1. Juli 2025 mit Nachtrag vom 8. Juli 2025 und der Zustimmungsbeschlüsse vom 1. Juli 2025 und 8. Juli 2025 die Berlinovo Wohnimmobilien GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 178349 B) durch Übertragung ihres Vermögens als Ganzes unter Auflösung ohne Abwicklung auf die Berlinovo

Grundstark GmbH mit Sitz in Berlin (Amtsgericht Charlottenburg, HRB 238145 B) mit wirtschaftlicher Wirkung zum 1. Januar 2025 verschmolzen (Eintragung im HR am 15. Juli 2025). Die Berlinovo Grundstark GmbH wurde zum 1. Juli 2025 in die Berlinovo Wohnimmobilien GmbH umbenannt.

Die Verschmelzung wurde zum Buchwert vorgenommen, ohne dass daraus ergebniswirksame Effekte resultierten. Die verschmolzene Gesellschaft beschäftigte keine Mitarbeiter. Aufgrund der Verschmelzungen zum 1. Januar 2025 ist die Vergleichbarkeit im Sinne des §265 Abs. 2 HGB zum Vorjahr durch unveränderte Vollkonsolidierung nicht eingeschränkt.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Des Weiteren gab es im Geschäftsjahr 2025 drei Anwachsungen:

- Die Theseus Immobilien Management GmbH & Co.- Objekt Kamp-Lintfort KG, Berlin, ist auf die Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG, Berlin, zum 1. April 2025 angewachsen.
- Die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG-Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds Dreizehn, Berlin, ist auf die Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – LBB Fonds Dreizehn –, Berlin, zum 1. April 2025 angewachsen.
- Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekte Berlin-Saarbrücken KG, Berlin, ist auf die Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG – LBB Fonds Neun –, Berlin, zum 1. April 2025 angewachsen.

Bei der Festlegung des Konsolidierungskreises hat der **berlinovo-Konzern** Wahlrechte genutzt und bei 2 (Vorjahr: 2) Tochtergesellschaften auf eine Einbeziehung in den Konsolidierungskreis verzichtet. Bei unverändert einer Gesellschaft wird aufgrund der Liquidation das Wahlrecht gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 1 HGB (Beschränkung in der Ausübung der Rechte) in Anspruch genommen. Bei einem (Vorjahr: 1) verbundenen Unternehmen kann auf die Einbeziehung in den Konsolidierungskreis gemäß § 296 Abs. 2 HGB verzichtet werden, da dieses für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist (Anlage II, Abschnitt I.2.).

Die einzige Beteiligung mit einem Anteilsbesitz zwischen 20% und 50% (Vorjahr: 1) wird im Berichtsjahr nicht als assoziiertes Unternehmen klassifiziert; die **berlinovo GmbH** übt keinen maßgeblichen Einfluss aus (vgl. Anlage II, Abschnitt II.).

Daneben sind die in den **berlinovo-Konzern** einbezogenen Gesellschaften direkt oder indirekt an 6 (Vorjahr: 6) weiteren Unternehmen zu weniger als 20% beteiligt, auf die kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird (vgl. Anlage II, Abschnitt III.).

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

### 3.1 Kapitalkonsolidierung

#### 3.1.1 Buchwertmethode

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 Beteiligungen 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.

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 passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung der IBG (€ 42.475.418,21)<sup>1</sup> wird jeweils in

<sup>1</sup> Eine nachträgliche Minderung des konsolidierungspflichtigen Eigenkapitals im Geschäftsjahr 2006 führte zu einer Reduzierung des passiven Unterschiedsbetrags (von € 43.749.456,96) um € 2.815.168,34 auf € 40.934.288,62. Im Geschäftsjahr 2008 resultierte aus dem Erwerb des restlichen 5,1%igen IBG-Geschäftsanteils eine Erhöhung des passiven Unterschiedsbetrags um € 1.541.129,59 auf € 42.475.418,21.

Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrags der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Nach Auflösungen in vorangegangenen Geschäftsjahren von € 29.518.546,14 valuiert der passive Unterschiedsbetrag zum 31. Dezember 2025 mit € 12.956.872,08.

#### 3.1.2 Neubewertungsmethode

Die Erstkonsolidierung der seit dem 1. Januar 2010 erstmalig in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen wurde nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB durchgeführt. Danach wurden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten der erworbenen (bzw. bisher nicht konsolidierten) Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Die beizulegenden Zeitwerte wurden für die Immobilien durch Immobiliengutachten sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern durch Barwertbetrachtung ermittelt. Für die übrigen Posten stimmte der beizulegende Wert im Wesentlichen mit dem Buchwert überein.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Der Wertansatz der dem Mutterunternehmen gehörenden Anteile wurde mit dem anteiligen Eigenkapital, welches sich aus den zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ergab, verrechnet. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wird, wenn er auf der Aktivseite entsteht, als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Passive Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden in einem gesonderten, zwischen Eigen- und Fremdkapital ausgewiesenen Posten ausgewiesen.

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 wurde, ist der Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss maßgeblich.

Bei den zum 1. Januar 2020 erstmalig konsolidierten 46 Fonds-/Objektgesellschaften führten insbesondere die Sachanlagen (Immobilien), Beteiligungen im Umlaufvermögen und Bankverbindlichkeiten zu einer Höherbewertung gegenüber dem Jahresabschluss des jeweiligen Tochterunternehmens. Die passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der zum 1. Januar 2020 durch das Land Berlin eingebrachten Fonds-/Objektgesellschaften von € 390.618.661,29 werden planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen

abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden die Erträge aus der Auflösung passiver Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung nicht mehr in einem gesonderten Posten gezeigt, sondern innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2025 valutieren die fortgeschriebenen passiven Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung der Fonds-/Objektgesellschaften mit € 324.421.171,80.

Vollabgeschriebene Geschäfts- oder Firmenwerte werden im Konzernanlagenspiegel als Abgang dargestellt.

### 3.1.3 Eigenkapitalanteile von Minderheitsgesellschaftern

Direkte und indirekte Anteile konzernfremder Dritter am Eigenkapital der konsolidierten Gesellschaften sind als „nicht beherrschende Anteile“ gesondert im Eigenkapital ausgewiesen.

### 3.1.4 Sukzessiver Anteilserwerb

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Unternehmen werden gemäß DRS 23.175 als Kapitalvorgang (reine Eigenkapitaltransaktion zwischen Konzerngesellschaften) abgebildet. Die Anschaffungskosten der weiteren Anteile werden mit dem hierauf entfallenden Anteil anderer

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Gesellschafter am Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs dieser Anteile verrechnet. Ein sich daraus ergebender aktiver Unterschiedsbetrag wird erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet. Ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Aufrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem darauf entfallenden anteiligen Eigenkapital im Zeitpunkt des Hinzuerwerbs wird der Kapitalrücklage erfolgsneutral hinzuaddiert.

### 3.2 Schuldenkonsolidierung

Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften sowie die Haftungsverhältnisse und sonstigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber den bzw. zugunsten der einbezogenen Unternehmen werden eliminiert.

Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung werden erfolgswirksam behandelt, wenn diese im laufenden Geschäftsjahr erfolgswirksam waren. In Vorjahren entstandene Aufrechnungsdifferenzen und in Vorjahren erfolgswirksam erfasste Veränderungen dieser Differenzen werden erfolgsneutral verrechnet.

### 3.3 Aufwands- und Ertragseliminierung

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden verrechnet.

Die innerhalb des Konsolidierungskreises mit einer Phasenverschiebung übernommenen Beteiligungserträge sowie Substanzausschüttungen werden beim empfangenden Unternehmen eliminiert und – in Höhe des Ausschüttungsbetrags – in den Ergebnisvortrag umgegliedert.

### 3.4 Zwischenergebniseliminierung

Im Geschäftsjahr 2021 waren erstmals bei zwei konzerninternen Grundstücksübertragungen innerhalb des Anlagevermögens Zwischenergebnisse gemäß § 304 Abs. 1 HGB zu eliminieren. Darüber hinaus wird – analog zu den Vorjahren – auf die Eliminierung von Zwischenergebnissen aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen gemäß § 304 Abs. 2 HGB verzichtet, soweit sie von untergeordneter Bedeutung für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden zum Vorjahr unverändert beibehalten. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände werden nach den steuerlichen Regelungen für geringwertige Wirtschaftsgüter bewertet.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Erstkonsolidierung von Anteilen werden, bei geschäftswertbildenden Faktoren, über die entsprechende Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

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

Die Abschreibungen auf Bauten erfolgen planmäßig linear unter Zugrundelegung der (Rest) Nutzungsdauern (Wohnbauten 15–50 Jahre, Geschäftsbauten 10–50 Jahre und Außenanlagen 15–50 Jahre). Die Immobilienbestände werden mit den um planmäßige Abschreibungen verminderten Anschaffungskosten oder – bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung – dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Soweit der Grund für die Wertminderung entfallen ist, wird das Wertaufholungsgebot gemäß § 253 Abs. 5 HGB beachtet. Die beizulegenden Werte werden aus dem Ertragswert mittels der Discounted Cashflow (DCF)-Methodik abgeleitet. In der DCF-Methodik werden die erwarteten künftigen Jahresreinerträge über einen Zeitraum von 20 Jahren prognostiziert und auf einer jährlichen Basis diskontiert. Darüber hinaus wird der Endwert der Immobilie am Ende des jeweiligen 20-jährigen Betrachtungszeitraums über den zu erwartenden stabilisierten Jahresreinertrag und einen angemessenen Kapitalisierungszinssatz ermittelt. Der Endwert wird zum Bewertungsstichtag als Barwert diskontiert. Bei der Bestimmung von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wird auf einen Betrachtungszeitraum von fünf Jahren abgestellt. Dabei werden die auf diesen Zeitraum entfallenden planmäßigen Abschreibungen bei der Ermittlung der

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Höhe der außerplanmäßigen Abschreibungen mindernd berücksichtigt.

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 Anlagenspiegel 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 Anlagenspiegel 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.

Anzahlungen auf Anteile werden zum Nennwert angesetzt.

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. 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.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

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

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalbetrag angesetzt.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung werden mit dem Kurs im Entstehungszeitpunkt erstmalig bewertet. Am Bilanzstichtag werden Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Zahlungsmittel in fremder Währung gemäß § 256a Satz 1 HGB mit dem Devisenkassamittelkurs und unter der Beachtung des Anschaffungskosten- und Imparitätsprinzips bewertet. Bei einer Restlaufzeit von einem Jahr oder weniger erfolgt eine erfolgswirksame Erfassung der Währungsdifferenzen gemäß § 256a Satz 2 HGB. Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden neben Disagien Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Das gezeichnete Kapital ist zum Nominalwert ausgewiesen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und es wird 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.

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, Heubeck AG verwendet. Die Rückstellungen werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der (auf Basis der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinsen) vom Gutachter auf den

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Bilanzstichtag geschätzte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre angesetzt. Den Berechnungen liegen zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024) folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde:

- Rechnungszins: 2,05 % bzw. 2,02 %  
(1,90 % bzw. 1,88 %)
- Gehaltstrend: 3,00 % p. a. bzw. 0 %  
(2,6 % p. a. bzw. 0 %)
- Rententrend: 0 %, 1 %, 2 % bzw. 1,36 %  
(0 %, 1 %, 2 % bzw. 1,36 %)
- Fluktuation: 1 % bzw. 0 %  
(1 % bzw. 0 %).

Rückstellungen für Verpflichtungen aus abgeschlossenen Altersteilzeitverträgen 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 (auf Basis der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Zinsen) vom Gutachter auf den Bilanzstichtag geschätzte Zinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB von 2,17 % (Vorjahresstichtag: 1,93 %) verwendet. Auf die Einbeziehung von Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurde verzichtet. Gehaltsanpassungen wurden mit einem Trend von 0,0 % berücksichtigt.

Zur Insolvenzabsicherung 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 für Jubiläumsverpflichtungen sind im Geschäftsjahr nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels des Teilwertverfahrens ermittelt worden. Als biometrische Rechnungsgrundlagen werden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck, Heubeck AG verwendet. Für die Abzinsung wurde pauschal eine durchschnittliche Restlaufzeit von 15 Jahren unterstellt und dafür der von der Deutschen Bundesbank auf den Bilanzstichtag

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

ermittelte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre von 2,22% (Vorjahresstichtag: 1,96%) angesetzt. Weitere versicherungsmathematische Annahmen sind ein Gehalts- und Beitragsbemessungsgrenzen-Trend von 2,6% sowie Standardfluktuationswahrscheinlichkeiten von 0% bis 7%, differenziert nach Alter beginnend mit 7% bei 20 Jahren.

Die Bewertung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps erfolgt durch Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme der Festzinsseite und der variabel verzinsten Seite der Zinsswaps. Die erwarteten zukünftigen variablen Referenzzinssätze (EURIBOR 6M) sowie die zeitpunktkonkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten prognostiziert. Ergeben sich zum Bilanzstichtag negative Marktwerte, werden in dieser Höhe Drohverlustrückstellungen gebildet. Drohverlustrückstellungen für Swaptions werden anhand von Optionspreismodellen unter Berücksichtigung eines aus Marktdaten erzeugten Volatilitäts-Cubes bewertet. In Höhe der negativen Marktwerte, die über passive Optionsprämien hinausgehen, werden Drohverlustrückstellungen gebildet.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasipermanenten 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 Unterschiedsbetrags 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, sind 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. 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.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 5. Erläuterungen zur Bilanz

### 5.1 Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen ist im Geschäftsjahr um T€62.963 auf T€3.776.429 (Vorjahresstichtag: T€3.713.466) angestiegen.

Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Wohnbauten stiegen um T€31.069 auf T€2.473.862 im Wesentlichen aufgrund der Fertigstellung von Wohn- und Apartmentanlagen an.

Die Grundstücke und grundstückgleichen Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten beliefen sich zum Bilanzstichtag auf T€917.039 (Vorjahresstichtag: T€954.173). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen (T€36.603) sowie Zuschreibungen (T€2.909) und dem Abgang eines Grundstücks (T€3.440).

Des Weiteren umfasst das Sachanlagevermögen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten in Höhe von T€65.629 (Vorjahresstichtag: T€26.764). Im Geschäftsjahr wurden Zugänge mit einem Buchwert von T€40.559 verzeichnet.

Die Anlagen im Bau in Höhe von T€203.432 (Vorjahresstichtag: T€219.906), die Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€22.444 (Vorjahresstichtag: T€6.225) und die geleisteten Anzahlungen in Höhe von T€73.549 (Vorjahresstichtag: T€42.354) betreffen die Wohn- und Apartmentanlagen in der Errichtungsphase.

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Sachanlagevermögens beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€52.660 (Vorjahresstichtag: T€85.627). Die Zuschreibungen aufgrund von Wertaufholung betrugen T€17.077 (Vorjahresstichtag: T€22.276).

Im Finanzanlagevermögen werden unverändert Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen in Höhe von T€977 (Vorjahresstichtag: T€977) ausgewiesen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen festverzinsliche Bundesanleihen mit einer Restlaufzeit bis August 2027 und einem Zinskupon von 0,50%. Sie sind als Sicherheit für passivierte Darlehensverbindlichkeiten einer konsolidierten Tochtergesellschaft verpfändet.

Unter Anzahlungen auf Anteile (T€15.332; Vorjahresstichtag: T€15.498) werden Anzahlungen auf den Kauf von Anteilen an einer Projektgesellschaft ausgewiesen. Im Vorjahr wurden unter Anzahlungen auf Anteile Anschaffungsnebenkosten (Rechts- und Beratungskosten) in Höhe von T€171 an der Stadtentwicklungsgesellschaft

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Buch mbH (SEG-Buch) aktiviert. Der Anteilskauf- und Abtretungsvertrag über 26% der Anteile an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) wurde am 23. April 2024 notariell beurkundet und mit Kaufpreiszahlung am 2. Januar 2025 wirksam. Aufgrund der Absichtsänderung zur Weiterveräußerung der Anteile erfolgte im Geschäftsjahr eine Umgliederung ins Umlaufvermögen. Die im Umlaufvermögen ausgewiesene Beteiligung in Höhe von insgesamt T€14.813 wurde im November des Geschäftsjahres zu einem vorläufigen Kaufpreis von T€11.797 veräußert. Hieraus resultierte ein Verlust in Höhe von T€3.016.

## 5.2 Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen hauptsächlich umlagefähige, noch nicht an die Mieter abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie Projektentwicklungsleistungen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns betragen T€118.615 (Vorjahresstichtag: T€105.253).

Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

	<b>31.12.2025</b>			
	(31.12.2024)			
	<b>Gesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1-5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
	T€	T€	T€	T€
Forderungen aus Vermietung	8.011,9	8.011,9	0,0	0,0
	(10.529,0)	(10.529,0)	(0,0)	(0,0)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,5	0,5	0,0	0,0
	(1,1)	(1,1)	(0,0)	(0,0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	871,3	871,3	0,0	0,0
	(1.122,3)	(1.122,3)	(0,0)	(0,0)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4,0	4,0	0,0	0,0
	(2,0)	(2,0)	(0,0)	(0,0)
Sonstige Vermögensgegenstände	109.727,5	38.996,5	70.731,0	0,0
	(93.598,4)	(33.149,9)	(60.448,5)	(0,0)
	<b>118.615,2</b>	<b>47.884,2</b>	<b>70.731,0</b>	<b>0,0</b>
	(105.252,8)	(44.804,3)	(60.448,5)	(0,0)

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Die sonstigen Vermögensgegenstände des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern	70.731,0	60.448,5
Steuererstattungsansprüche	28.018,9	20.050,1
Barsicherheiten Swap-/Cap-Geschäfte	0,0	5.160,0
Übrige sonstige Vermögensgegenstände	10.977,5	7.939,8
	<b>109.727,5</b>	<b>93.598,4</b>

Die Ansprüche aus Instandhaltungsrücklagen und Wohngeldern betreffen im Wesentlichen Fonds- und Objektgesellschaften. Diese sind teilweise kurzfristig fällig, wurden aber als in 1–5 Jahren fällig deklariert, da sie u. a. im Rahmen der künftig anstehenden Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung verbraucht werden.

Zur Vorbeugung der Zinsänderungsrisiken wurden **Zinsswap- sowie Swaption-Vereinbarungen** mit drei Kreditinstituten abgeschlossen (vgl. Abschnitt 9.1). Die vertraglichen Regelungen sehen eine gegenseitige Besicherung der vertraglichen Ansprüche (Collaterals)

vor. Dabei sind auf Basis jeweils aktueller Marktwerte Sicherheiten in Form von **Barmitteln** zu leisten. Soweit sich im Geschäftsjahr negative Marktwerte ergaben, hat der **berlinovo-Konzern** entsprechende Sicherheitsleistungen an die Banken geleistet, im Falle von positiven Marktwerten haben die Banken entsprechende Beträge an den **berlinovo-Konzern** überwiesen. Zum Bilanzstichtag ergaben sich im Saldo nur Verbindlichkeiten aus erhaltenen Barsicherheiten (vgl. Abschnitt 5.7).

Bei den **flüssigen Mitteln** (T€532.054) handelt es sich im Wesentlichen um Guthaben auf Giro- und Termingeldkonten. Der nicht frei verfügbare Anteil beläuft sich auf T€10.634.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

### 5.3 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Disagien aus Namensschuldverschreibungen gegenüber anderen Kreditgebern (T€ 4.656; Vorjahresstichtag: T€ 5.090) und nicht konvertiblen Anleihen (T€ 3.386; Vorjahresstichtag: T€ 3.478) ausgewiesen, die durch planmäßige Abschreibungen über die Laufzeit der Verbindlichkeiten getilgt werden. Des Weiteren werden u. a. Pächterzuschüsse für Baukosten und Inventar (T€ 3.711; Vorjahresstichtag: T€ 3.889) abgegrenzt.

### 5.4 Eigenkapital

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

Der Rückgang der Kapitalrücklage resultiert aus der Aufstockung von Anteilen an vollkonsolidierten Gesellschaften im Rahmen sukzessiver Anteilerwerbe (T€ 60) sowie aus Anteilsrückkäufen von Minderheitsgesellschaftern (T€ 4).

Das Eigenkapital des Konzerns zum 31. Dezember 2025 ist unter Berücksichtigung eines um den Jahresfehlbetrag erhöhten Bilanzgewinns von T€ 609.888 (Vorjahresstichtag: T€ 585.742) auf T€ 2.121.696 (Vorjahresstichtag: T€ 2.097.639) gestiegen. Auf den Konzerneigenkapitalspiegel wird verwiesen.

### 5.5 Passiver Unterschiedsbetrag

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung zum 31. Dezember 2025 resultiert im Wesentlichen (T€ 324.421) aus der Fortschreibung der Erstkonsolidierung der zuvor treuhänderisch für das Land Berlin gehaltenen Anteile an Fonds- und Objektgesellschaften zum 1. Januar 2020 (technischer Unterschiedsbetrag). Er hat keine Gegenleistungsverpflichtung und wird planmäßig ergebniswirksam über die Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände (Gebäude) bzw. außerplanmäßig bei deren Abgang aufgelöst. Im Geschäftsjahr 2025 erfolgte eine planmäßige Auflösung in Höhe von T€ 6.820.

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

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

jeweils in Höhe eines anteiligen Jahresfehlbetrags der IBG (vor Ergebnisabführung) erfolgswirksam aufgelöst. Die IBG erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführung).

## 5.6 Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen berücksichtigen die Verpflichtungen aus laufenden Pensionen (T€1.295; Vorjahresstichtag: T€947) gegenüber 8 (Vorjahresstichtag: 8) Bezugsberechtigten sowie Pensionsanwartschaften (T€2.948; Vorjahresstichtag: T€3.486) von 19 (Vorjahresstichtag: 20) 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€115 (Vorjahresstichtag: T€47). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Noch nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder	24.688,1	25.456,0
Ausstehende Eingangsrechnungen	14.235,4	19.858,6
Im Rahmen der Teilschlussbewertung Passiva gebildete Rückstellungen	5.358,1	5.951,5
Personalrückstellungen	3.978,6	2.747,0
Jahresabschluss und Steuerberatung	1.673,6	1.946,0
Mietabführungsverpflichtung an DSK	1.142,5	1.142,5
Rückstellungen für Verluste aus Anteilsandienung	1.139,5	1.365,3
Rückstellungen für Brandschutz	721,6	721,6
Drohverluste Derivate	0,0	5.812,3
Übrige Rückstellungen	3.364,4	4.973,2
	<b>56.301,9</b>	<b>69.974,0</b>

Für ausstehende Hausgeldabrechnungen von Wohnungseigentümergeinschaften wurden Rückstellungen gebildet. Die auf Basis festgestellter Wirtschaftspläne geleisteten Hausgeldzahlungen werden aktivisch abgegrenzt und unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Im Vorjahr ergaben sich aus den beizulegenden Zeitwerten der Zinsswaps negative Marktwerte, für die Drohverlustrückstellungen in Höhe von T€5.812 gebildet wurden. Bewertungseinheiten wurden mangels entsprechender Gegengeschäfte nicht gebildet. Aufgrund positiver Marktwerte der Zinsderivate zum Bilanzstichtag wurden im Geschäftsjahr 2025 die Drohverlustrückstellungen vollständig aufgelöst (vgl. Abschnitte 5.2 und 9.1).

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Die im Rahmen der Teilschlussbewertung gebildeten Rückstellungen betreffen noch nicht realisierte Risiken aus der Schlussbewertung der passiven Bilanzgarantien nach der Detailvereinbarung des Konzerns der Landesbank Berlin Holding AG von den wesentlichen Risiken aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft („DetV“). Zum Bilanzstichtag beinhalten die Rückstellungen Prozessrisiken (T€3.839; Vorjahresstichtag: T€4.349) sowie Gewährleistungsrisiken (T€1.519; Vorjahresstichtag: T€1.603).

In den **Personalrückstellungen** sind u. a. Rückstellungen für Jubiläumszuwendungen (T€547; Vorjahresstichtag: T€563) sowie Rückstellungen aus Altersteilzeitverpflichtungen (T€53; Vorjahresstichtag: T€52) enthalten.

Am Bilanzstichtag bestehen mit insgesamt 11 Mitarbeitern (Vorjahresstichtag: 24 Mitarbeitern) Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. 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:

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Erfüllungsbetrag der Altersteilzeit	978,0	1.812,0
Zeitwert der Ansprüche aus bestehenden Kapitalisierungsverträgen	-925,2	-1.759,7
<b>Nettowert der Rückstellungen für Altersteilzeit</b>	<b>52,7</b>	<b>52,4</b>
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 5.7 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten des Konzerns betragen T€1.974.974 (Vorjahresstichtag: T€1.968.933). Eine Zuordnung nach Fristigkeiten enthält nachfolgende Übersicht:

	<b>31.12.2025</b>			
	(31.12.2024)			
	<b>Gesamt</b>	<b>bis 1 Jahr</b>	<b>1–5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
	T€	T€	T€	T€
Anleihen	112.270,0	3.270,0	0,0	109.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(112.270,0)	(3.270,0)	(0,0)	(109.000,0)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.269.540,7	88.986,8	171.314,7	1.009.239,3
Erhaltene Anzahlungen	(1.352.414,9)	(73.920,5)	(178.894,6)	(1.099.599,8)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	388.317,4	13.331,0	5.001,3	369.985,2
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(389.571,8)	(13.332,3)	(5.006,8)	(371.232,7)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	71.865,2	71.865,2	0,0	0,0
Sonstige Verbindlichkeiten	(69.003,2)	(69.003,2)	(0,0)	(0,0)
	19.452,2	18.813,6	600,2	38,5
	(25.629,8)	(24.990,9)	(610,5)	(28,4)
	2.831,8	2.831,8	0,0	0,0
	(3.089,5)	(3.089,5)	(0,0)	(0,0)
	39,8	39,8	0,0	0,0
	(80,4)	(80,4)	(0,0)	(0,0)
	110.657,0	110.657,0	0,0	0,0
	(16.873,6)	(16.873,6)	(0,0)	(0,0)
	<b>1.974.974,1</b>	<b>309.795,1</b>	<b>176.916,1</b>	<b>1.488.262,9</b>
	(1.968.933,2)	(204.560,4)	(184.511,9)	(1.579.860,9)

Sofern Besicherungen für Verbindlichkeiten bestehen, werden diese bei dem jeweiligen Posten angegeben.

Unter den **Anleihen** werden zwei Inhaberschuldverschreibungen (T€109.000) mit Laufzeiten bis Mai 2061 bzw. 2064 inklusive der Zinsabgrenzungen (T€3.270; Vorjahresstichtag: T€3.270) ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen Darlehen zur Finanzierung des Immobilienbestands und des Neugeschäfts mit Immobilienprojekten (T€1.200.541 inklusive Zinsabgrenzung; Vorjahresstichtag: T€1.272.415) sowie 6 (Vorjahresstichtag: 8) Schuldscheindarlehen (T€59.000; Vorjahresstichtag: T€70.000) und Inhaberschuldverschreibungen (T€10.000; Vorjahresstichtag: T€10.000).

Die Schuldscheindarlehen haben jeweils Kreditinstitute als Gläubiger und Restlaufzeiten bis November der Jahre 2027, 2032 bzw. 2037. Die Verzinsung erfolgt bei vier Darlehen zu festen Zinssätzen von 4,265%, 4,464%, 4,846% bzw. 4,725% sowie bei drei Darlehen mit dem 6-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge.

Die Verbindlichkeiten sind in der Regel durch Buch-Grundschulden sowie die Abtretung von Mietforderungen besichert. Im Rahmen der Finanzierung einer Wohnanlage mit Studentenapartments der BGG wurde darüber hinaus eine Gesellschafterbelassungserklärung abgegeben, mit

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

der sich die **berlinovo GmbH** verpflichtet, die Beteiligung an der **BGG** bis zur vollständigen Rückführung des Darlehens aufrechtzuerhalten.

Zum 31. Dezember 2025 ist der Immobilienbestand mit Grundschulden in Höhe von T€1.713.582,0 (Vorjahrestichtag: T€1.715.533,9) belastet. Diese besichern Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€1.178.779,7 (Vorjahrestichtag: T€1.182.989) sowie gegenüber anderen Kreditgebern in Höhe von T€50.927 (Vorjahrestichtag: T€51.526).

Unter den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** werden ein Darlehen in Höhe von T€50.927 (Vorjahrestichtag: T€51.526), 2 (Vorjahrestichtag: 2) **Schuldscheindarlehen** (T€31.000; Vorjahrestichtag: T€31.000) sowie 4 (Vorjahrestichtag: 4) **Namensschuldverschreibungen** (T€291.000; Vorjahrestichtag: T€291.000) inklusive Zinsabgrenzung (T€12.014; Vorjahrestichtag: T€12.014) ausgewiesen, deren Gläubiger Versicherungsunternehmen bzw. eine Versorgungskasse sind. Die Schuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit bis zum Mai 2033 bzw. November 2037 und werden mit 4,671% bzw. 5,116% verzinst. Die Namensschuldverschreibungen haben eine Restlaufzeit bis März 2035, 2036 bzw. 2038 und werden mit 4,833%, 4,959%, 5,000% bzw. 5,064% verzinst. Die Besicherung ist unter Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten benannt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (T€2.832; Vorjahrestichtag: T€3.089) beinhalten Verbindlichkeiten aus Substanzausschüttungen gegenüber nicht konsolidierten Unternehmen.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich im Wesentlichen aus erhaltenen Barsicherheiten für Zinsswaps und Swaptions (T€84.920,0; Vorjahrestichtag: T€10.330,0), erhaltenen Optionsprämien für Swaptions (T€1.765,0; Vorjahrestichtag: T€2.104,8) sowie sonstigen Verbindlichkeiten aus Steuern (T€1.650; Vorjahrestichtag: T€2.854) zusammen.

## 5.8 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Abgrenzungen von Höchstpreisgarantieabrechnungen (T€857) ausgewiesen.

## 5.9 Aktive und passive 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.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Überhang der passiven latenten Steuern T€ 30.012 (Vorjahresstichtag: T€ 35.749). Der Passivüberhang setzt sich zusammen aus passiven latenten Steuern auf die fortgeschriebenen aufgedeckten stillen Reserven in den Immobilien von insgesamt T€ 38.326 (Vorjahresstichtag: T€ 45.937) und gegenläufig aus aktiven latenten Steuern aus der Eliminierung eines konzerninternen Zwischengewinns von T€ 1.691 (Vorjahresstichtag: T€ 2.049), aktiven latenten Steuern aus aufgedeckten stillen Lasten in den Darlehensverbindlichkeiten von T€ 953 (Vorjahresstichtag: T€ 1.236), aus Rückstellungen von T€ 7 (Vorjahresstichtag: T€ 22), sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 7 (Vorjahresstichtag: T€ 0) und

aus aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge von T€ 5.656 (Vorjahresstichtag: T€ 6.881).

Der im Geschäftsjahr 2025 in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste latente Steuerertrag beträgt T€ 5.737 (Vorjahresstichtag: T€ 8.610).

Das im Jahr 2025 geänderte deutsche Körperschaftsteuergesetz sieht ab dem Jahr 2028 eine jährliche Verringerung des Körperschaftsteuersatzes von aktuell 15 % auf 10 % im Jahr 2032 vor. Die Bewertung zum Stichtag erfolgte, in Abhängigkeit davon, in welchem Jahr sich eine temporäre Differenz voraussichtlich abbauen bzw. ein körperschaftsteuerlicher Verlustvortrag genutzt wird, jeweils mit den kombinierten Steuersätzen zwischen 30,175 % und 24,90 %, bestehend aus der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zwischen insgesamt 15,825 % bzw. 10,55 % und der Gewerbesteuer von 14,35 %. Im Vorjahr erfolgte die Bewertung jeweils mit dem kombinierten Steuersatz von 30,175 %, bestehend aus der Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag von insgesamt 15,825 % und der Gewerbesteuer von 14,35 %.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Die nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklung der latenten Steuern im Geschäftsjahr dar:

	31.12.2025	31.12.2024	Änderung
	T€	T€	T€
Aktive latente Steuern	1.691	2.049	-358
Passive latente Steuern	31.703	37.798	6.095
<b>Ausweis in Konzernabschluss (passive latente Steuern)</b>	<b>30.012</b>	<b>35.749</b>	<b>5.737</b>
davon ergebniswirksam (latenter Steuerertrag)			5.737 (VJ: 8.610)
davon durch Erstkonsolidierung von Tochtergesellschaften (passive latente Steuern)			0 (VJ: 6.827)

## 5.10 Außerbilanzielle Geschäfte

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

## 5.11 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

### Haftungsverhältnisse

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
quantifizierbar		
Mithaftung als Gesellschafter	4.639,5	4.639,5
Bürgschaften und Gewährleistungsverträge	3.686,4	4.073,7
	<b>8.325,9</b>	<b>8.713,2</b>
Nicht quantifizierbar		
Harte interne Patronatserklärungen gegenüber sechs Tochtergesellschaften		

Der Konzern ist haftender Minderheitsgesellschafter einer GbR.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Im Geschäftsjahr hat die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin, für den Zeitraum bis 31. Dezember 2025 harte interne Patronatserklärungen gegenüber folgenden Tochtergesellschaften abgegeben:

- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin,
- Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Marchwitzstraße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Plönzeile GmbH, Berlin,
- Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin,
- Berlinovo Grund GmbH, Berlin.

Die Inanspruchnahmewahrscheinlichkeit aus den Haftungsverhältnissen schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Begünstigten als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	31.12.2025	31.12.2024
	T€	T€
Bestellobligo	69.044,5	97.682,2
Anmietung Büro- und Geschäftsräume	38.851,6	39.394,2
Aufschiebend bedingte Kaufpreiszahlungen aus Immobilienportfoliotransaktion (Asset- und Share Deal)	139.486,6	121.183,6
Wartungsverträge	3.029,5	2.554,5
Leasingverhältnisse Büroeinrichtung/Firmenwagen	451,1	463,0
übrige Vertragsverhältnisse	232,4	280,9
	<b>251.095,8</b>	<b>261.558,4</b>
Fälligkeit bis 1 Jahr	163.677,6	176.250,3
Fälligkeit zwischen 1 bis 5 Jahren	70.069,5	85.308,1
Fälligkeit über 5 Jahre	17.348,6	0

#### 5.12 Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit Mieterkautionen bestehen Treuhandvermögen und korrespondierende Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von T€26.744 (Vorjahresstichtag: T€24.637). Diese sind nicht in der Bilanz erfasst.

## 6. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1 Umsatzerlöse

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

	2025	2024
	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	341.229,5	332.852,2
Betreuungstätigkeit	1.944,3	2.077,0
Andere Lieferungen und Leistungen	1.616,7	1.604,7
	<b>344.790,4</b>	<b>336.533,9</b>

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr um T€8.257 gestiegen. Ursächlich hierfür ist der weiter gewachsene Immobilienbestand. Der Anstieg resultiert insbesondere aus um T€9.113 höheren Mieterlösen aus Vermietung von Wohnungs-, Apartment- und Gewerbeeinheiten (T€262.339; Vorjahr: T€253.225). Dagegen sind Erlöse aus Mietnebenkosten um T€1.716 (T€73.905; Vorjahr: T€75.622) gesunken.

## 6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	T€	T€
Erträge aus Derivaten	32.067,6	87,5
Auflösung von Rückstellungen	17.336,9	10.502,3
Erträge aus der Zuschreibung auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	17.076,9	22.276,0
Übrige periodenfremde Erträge	10.667,5	1.246,2
Auflösung passiver Unterschiedsbetrag	6.819,6	6.566,8
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und abgeschriebenen Forderungen	1.998,8	2.671,7
Zuwendungen nach EWPBG und StromPBG	230,0	6.261,2
Erträge aus Beteiligungen	27,3	0,4
Erträge aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	0,0	181,2
übrige sonstige betriebliche Erträge	7.891,6	4.377,2
	<b>94.116,2</b>	<b>54.170,5</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Geschäftsjahr um T€39.946 angestiegen. Der Anstieg ist vor allem auf die gestiegenen Erträge aus der Auflösung von Derivaten (T€31.980) zurückzuführen. Des Weiteren sind die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen um T€6.835 gestiegen. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps (T€5.812; Vorjahr: T€1.200), der Auflösung von Rückstellungen für nicht abgerechnete Wohn- und Hausgelder (T€4.253; Vorjahr: T€5.859) sowie der Auflösung von Rückstellungen für die Instandhaltung und Instandsetzung (T€2.862).

Darüber hinaus trugen die Erträge aus Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit T€17.077 zum Ergebnis bei, lagen jedoch unter dem Vorjahresniveau (T€22.276).

Die periodenfremden Erträge betreffen im Wesentlichen Erträge aus Projektentwicklungskosten (T€5.514), Erträge aus einer Korrektur der Instandhaltungsrücklagenabrechnungen im Rahmen des Nießbrauchs für die Jahre 2021 bis 2023 (T€1.836), Erträge aus Weiterberechnungen (T€1.229) sowie Erträge aus Vereinnahmung einer Substanzausschüttung, für die eine Nach-Haftung von fünf Jahren abgelaufen ist (T€260).

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Die Auflösung des passiven Unterschiedsbetrags blieb mit T€ 6.820 auf dem Vorjahresniveau (T€ 6.567). Zur Behandlung des passiven Unterschiedsbetrags weisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.1 und Abschnitt 5.5.

In den übrigen sonstigen Erträgen sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 4.283; Vorjahr: T€ 2.609), Erträge aus Regressansprüchen (T€ 1.915; Vorjahr: T€ 783) sowie Erträge aus Miet- und Räumungsklagen (T€ 757; Vorjahr: T€ 370) enthalten.

### 6.3 Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

	2025	2024
	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	186.526,7	195.352,7
Betriebskosten	100.962,4	104.735,9
davon Grundsteuern	6.263,8	6.160,0
Instandhaltung	77.261,2	83.649,5
sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen	8.303,1	6.967,3
Betreuungstätigkeit	0,0	7,0
andere Lieferungen und Leistungen	1.772,3	1.212,1
	<b>188.299,0</b>	<b>196.571,8</b>

Der Rückgang der Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahr resultiert vorrangig aus gesunkenen Aufwendungen für die Instandhaltung. Diese beinhalten Aufwendungen für die Instandsetzung von Gebäuden (T€ 36.750; Vorjahr: T€ 34.945), Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäuden (T€ 15.764; Vorjahr: T€ 15.300) sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen, die dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 dienen (T€ 5.521; Vorjahr: T€ 13.426).

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

### Abschreibungen

Im Geschäftsjahr wurden auf die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Abschreibungen in Gesamthöhe von T€128.650 vorgenommen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden planmäßig in Höhe von T€202 abgeschrieben.

Für die Sachanlagen ergaben sich planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€75.788. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Niederwerttests sowohl außerplanmäßige Abschreibungen als auch Zuschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen belaufen sich auf T€52.660 (Vorjahr: T€85.627) und resultieren aus der Überprüfung der handelsrechtlichen Wertansätze der Immobilien. Gleichzeitig wurden Zuschreibungen in Höhe von T€17.077 (Vorjahr: T€22.276) erfasst, da bei einzelnen Vermögenswerten eine Wertaufholung festgestellt wurde.

### 6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2025	2024
	T€	T€
IT-Kosten	6.049,5	5.379,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen	5.853,0	3.303,9
Raum- und Gebäudekosten	5.195,3	4.524,4
Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen	5.075,2	38,6
Rechts- und Beratungsaufwendungen	3.593,3	4.203,2
Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten	3.159,3	3.398,7
Werbung / Repräsentation	2.639,6	1.877,8
Personalbezogene Sachkosten	2.459,5	2.782,9
Periodenfremde Aufwendungen	1.901,5	742,3
Geschäftsausstattung und Bürobetrieb	1.775,0	2.070,3
Versicherungen, Beiträge, Gebühren	1.121,4	1.520,9
Zuführung Drohverlustrückstellung Derivate	0,0	3.950,6
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	5.003,6	5.585,1
	<b>43.826,0</b>	<b>39.378,0</b>

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus nicht abziehbarer Vorsteuer (T€1.106; Vorjahr: T€1.301), Aufwendungen für Geschäftsbesorgung (T€920; Vorjahr: T€961), Aufwendungen aus der Zuführung zu sonstigen Rückstellungen (T€206; Vorjahr: T€932), Nebenkosten des Geldverkehrs (T€295; Vorjahr: T€289) sowie Aufwendungen für Wertgutachten und sonstige Gutachten (T€310; Vorjahr: T€186).

## 6.5 Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

	2025	2024
	T€	T€
Zinsen auf Tagesgelder und laufende Bankguthaben	10.614,5	18.721,6
Erträge aus Verzugszinsen	80,1	74,0
Zinsen nach § 233a AO	44,2	5,1
Übrige Zinsen und ähnliche Erträge	1.003,4	2.257,0
	<b>11.742,3</b>	<b>21.057,6</b>

## 6.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2025	2024
	T€	T€
Aufwendungen für Namensschuldverschreibungen	19.925,4	20.272,8
Zinsen Annuitätendarlehen für Objektfinanzierungen	9.737,6	10.335,8
Aufwendungen für Inhaberschuldverschreibungen	5.541,9	5.466,0
Zinsen Swap Payer	177,7	-177,9
Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen nach § 253 Abs. 2 HGB	129,8	116,0
Zinsen nach § 233a AO	0,0	1,0
Übrige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.428,8	1.014,8
	<b>36.941,2</b>	<b>37.028,3</b>

Der Posten Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist geprägt von Zinsen aus Darlehen sowie Zinsen aus Namens- und Inhaberschuldverschreibungen für Objektfinanzierungen.

## 6.7 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

	2025	2024
	T€	T€
Passive latente Steuern	-7.659,8	-8.875,6
Aktive latente Steuern	1.922,6	265,6
Übrige Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.489,3	-0,3
	<b>-9.226,5</b>	<b>-8.610,3</b>

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ansprüche auf Steuererstattungen für Vorjahre aufgrund von bereits eingereichten Steuererklärungen (T€ 6.056). Diese beinhalten Körperschaftsteuer (T€ 3.419), Gewerbesteuer (T€ 2.466) und Solidaritätszuschlag (T€ 188) sowie die Korrekturen der Kapitalertragsteuern auf Zinserträge (T€ -17). Demgegenüber stehen die Aufwendungen für Körperschaftsteuer-, Solidaritätszuschlag- und Gewerbesteuer für das laufende Geschäftsjahr (T€ 2.566).

Zur Behandlung der aktiven und passiven latenten Steuern verweisen wir auf die Erläuterungen in Abschnitt 5.9.

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

## 7. Erläuterungen zur Kapitalfluss- rechnung

Auf die dem Konzernabschluss beigefügte Kapitalflussrechnung wird verwiesen. Der Finanzmittelfonds umfasst alle Zahlungsmittel (Kassenbestand und täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten) des Konzerns.

## 8. Erläuterungen zum Eigenkapital- spiegel

Zum 31. Dezember 2025 sind in den Posten gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage, Gewinnrücklagen sowie Bilanzgewinn insgesamt T€2.116.470 dem Mutterunternehmen zuzurechnen. Eine gesetzliche Ausschüttungssperre besteht in Höhe von T€115 aus der Bewertung der Rückstellungen für Pensionen.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 9. Sonstige Angaben

### 9.1 Derivative Finanzinstrumente

	2025	2024
	T€	T€
<b>Zinsbezogene Geschäfte</b>		
<b>Zinsswaps</b>		
Nominalbetrag	543.217,1	693.696,3
Beizulegender Zeitwert	86.487,9	16.629,4
Buchwert	0,0	-7.899,3
Bilanzposition	Sonstige Rückstellungen	Sonstige Rückstellungen
<b>Swaptions</b>		
Nominalbetrag	50.000,0	75.000,0
Beizulegender Zeitwert	-58,7	-1.724,1
Buchwert	-1.765,0	-2.104,8
Bilanzposition	Sonstige Verbindlichkeiten	Sonstige Verbindlichkeiten/ sonstige Rückstellungen

Im Vorjahr enthielten die beizulegenden Zeitwerte der **Zinsswaps** negative Marktwerte in Höhe von T€ 7.899,32; für diese nicht geschlossenen Positionen wurde eine Rückstellung für drohende Verluste gebildet. Aufgrund der positiven Marktwerte zum Bilanzstichtag sind die Rückstellungen aufgelöst worden (vgl. Abschnitte 5.2 und 5.6).

Bei den Swaptions agiert die **berlinovo GmbH** als Stillhalter. Die Optionsprämien in Höhe von T€ 1.765 (Vorjahr: T€ 2.105) werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Abschnitt 5.6).

Die Bewertung der Swaps erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme der Festzinsseite und der variabel verzinsten Seite des Swaps. Die erwarteten zukünftigen variablen Referenzzinssätze (EURIBOR 6M) sowie die zeitpunkt-konkreten Diskontierungssätze werden zum jeweiligen Stichtag anhand von Marktdaten kalkuliert. Die Bewertung der Swaptions erfolgt auf Basis von Optionspreismodellen unter Berücksichtigung eines aus Marktdaten erzeugten Volatilitäts-Cubes.

### 9.2 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.

- Konzernbilanz
- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- Konzern-Eigenkapitalspiegel
- Konzern-Kapitalflussrechnung
- Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025
- Anlage I Anlagenspiegel
- Anlage II Anteilsbesitzliste

### 9.3 Zusammensetzung der Organe

Der Geschäftsführung gehören an:

- Herr Alf Aleithe, Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich, Berlin
- Frau Caroline Oelmann, kaufmännische Geschäftsführerin, Berlin

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

- Herr Stefan Evers, Senator für Finanzen von Berlin, Berlin, Vorsitzender (seit 14. Juni 2023)
- Herr Dr. Uwe Lissau, Amtsgerichtspräsident a. D., Schiffdorf, stellvertretender Vorsitzender (seit 6. Mai 2011 Mitglied, seit 16. Dezember 2020 stellvertretender Vorsitzender)
- Frau Carla Dietrich, Gewerkschaftssekretärin bei ver.di-Landesbezirk Berlin-Brandenburg, Berlin (seit 14. November 2022)
- Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär a. D., Berlin (seit 14. Dezember 2020)
- Frau Manja Schreiner, Hauptgeschäftsführerin IHK Berlin, Senatorin a. D. (seit 8. Oktober 2024)
- Herr Alexander Slotty, Staatssekretär für Bauen und Amtschef, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin (seit 26. Juni 2023)
- Frau Sabine Usinger, Rechtsanwältin und Notarin, Berlin (seit 29. November 2013)
- Frau Agnes Maria Wildner, Rechtsanwältin, Berlin (seit 28. November 2019)

### 9.4 Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Berichtszeitraum waren im Konzern durchschnittlich 492 (Vorjahr: 474) Arbeitnehmer, davon 489 (Vorjahr: 474) Angestellte und 3 (Vorjahr: 0) gewerbliche Arbeitnehmer, beschäftigt. Daneben waren im Jahresdurchschnitt 17 (Vorjahr: 14) Auszubildende angestellt. Zum 31. Dezember 2025 sind 478 (Vorjahresstichtag: 490) Angestellte, 4 (Vorjahresstichtag: 0) gewerbliche Arbeitnehmer und 20 (Vorjahresstichtag: 18) Auszubildende beschäftigt.

### 9.5 Bezüge der Geschäftsführung

Den Geschäftsführern der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2025 Gesamtbezüge von T€ 652 (Vorjahr: T€ 616) gewährt. Diese teilen sich wie folgt auf:

Herr Alf Aleithe:	Grundvergütung	€ 212.499,96
	Variable Vergütung	€ 81.262,50
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	€ 15.649,3
	Sachbezug Altersversorgung	€ 30.415,5
	Sachbezug Dienstwagen	€ 2.964,96
		<b>€ 342.792,30</b>
■ Frau Caroline Oelmann:	Grundvergütung	€ 195.000,00
	Variable Vergütung	€ 58.773,91
	Arbeitgeberanteil zur Sozialversicherung	€ 17.347,44
	Sachbezug Altersversorgung	€ 27.000,00
	Sachbezug Dienstwagen	€ 10.800,00
		<b>€ 308.921,35</b>

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 9.6 Aufwandsentschädigungen an Aufsichtsrat

An Aufsichtsratsmitglieder wurden für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt T€ 64 (Vorjahr: T€ 63) an Aufwandsentschädigungen und sonstigen Erstattungen gezahlt, die sich wie folgt aufteilen:

	Aufwands- entschädigung	Erstattung Reisekosten
■ Herr Stefan Evers	€ 10.900,00	€ 679,89
■ Herr Dr. Uwe Lissau	€ 9.300,00	€ 2.135,79
■ Frau Carla Dietrich	€ 6.500,00	
■ Herr Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	€ 6.500,00	
■ Frau Manja Schreiner	€ 6.500,00	
■ Herr Alexander Slotty	€ 6.500,00	
■ Frau Sabine Usinger	€ 6.500,00	
■ Frau Agnes Maria Wildner	€ 8.700,00	

## 9.7 Honorare des Abschlussprüfers

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

	2025	2024
	T€	T€
Abschlussprüfungsleistungen	1.167,8	963,3
Andere Bestätigungsleistungen	24,0	327,8
Sonstige Leistungen	143,0	64,7
	<b>1.334,8</b>	<b>1.355,8</b>

## 9.8 Inanspruchnahme von Befreiungsvorschriften

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

- Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH, Berlin,
- Berlinovo Apartment GmbH, Berlin,
- Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH, Berlin,
- Berlinovo Wohnimmobilien GmbH, Berlin,
- Berlinovo Gewerbeimmobilien GmbH, Berlin.

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

- Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin,
- Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Marchwitzstraße GmbH, Berlin,
- Berlinovo Plönzeile GmbH, Berlin,
- Berlinovo Wohnquartier GmbH, Berlin,
- Berlinovo Grund GmbH, Berlin.

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

## 9.9 Anteilsbesitz

---

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

## 9.10 Corporate Governance Kodex

---

Gemäß §16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags in der Fassung vom 20. September 2022 verpflichtet sich die berlinovo GmbH, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend §161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Berliner Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Lageberichts.

## 9.11 Ergebnisverwendung der Muttergesellschaft

---

Die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€102.768 ab. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€1.012.561 auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, den 13. Februar 2026

Caroline Oelmann

Alf Aleithe

### Anlagen

- I Anlagenspiegel
- II Anteilsbesitzliste

# Anlage I Anlagenspiegel

Konzernbilanz  
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Eigenkapitalspiegel  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
Anlage I Anlagenspiegel  
Anlage II Anteilsbesitzliste

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Umb- chungen €	Abgänge €	Stand 31.12.2025 €	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Umb- chungen €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2024 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	1.700.289,60	399.226,64	0,00	4.672,63	2.094.843,61	981.542,10	201.556,64	0,00	4.672,63	0,00	1.178.426,11	916.417,50	718.747,50
	<b>1.700.289,60</b>	<b>399.226,64</b>	<b>0,00</b>	<b>4.672,63</b>	<b>2.094.843,61</b>	<b>981.542,10</b>	<b>201.556,64</b>	<b>0,00</b>	<b>4.672,63</b>	<b>0,00</b>	<b>1.178.426,11</b>	<b>916.417,50</b>	<b>718.747,50</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.739.559.290,49	11.137.298,10	49.334.628,01	0,00	2.800.031.216,60	296.766.279,74	42.136.842,24	3.883,00	0,00	12.738.274,04	326.168.730,94	2.473.862.485,66	2.442.793.010,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.136.666.382,44	0,00	0,00	5.800.000,00	1.130.866.382,44	182.493.320,72	36.603.066,89	0,00	2.359.823,40	2.908.719,16	213.827.845,05	917.038.537,39	954.173.061,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	26.764.407,69	40.559.205,32	-128.810,83	0,00	67.194.802,18	0,00	1.566.149,04	0,00	0,00	0,00	1.566.149,04	65.628.653,14	26.764.407,69
4. Bauten auf fremden Grundstücken	2.906.793,57	0,00	0,00	0,00	2.906.793,57	2.786.518,57	59.543,00	0,00	0,00	0,00	2.846.061,57	60.732,00	120.275,00
5. technische Anlagen und Maschinen	1.153.236,04	11.030,57	0,00	0,00	1.164.266,61	539.840,04	89.943,57	-3.883,00	0,00	0,00	625.900,61	538.366,00	613.396,00
6. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.589.266,88	3.104.921,56	660.165,82	1.247.779,31	62.106.574,95	39.073.622,58	4.395.647,09	0,00	1.237.917,06	0,00	42.231.352,61	19.875.222,34	20.515.644,30
7. Anlagen im Bau	223.574.843,25	61.076.158,66	-33.999.672,67	0,00	250.651.329,24	3.668.408,32	43.550.711,29	0,00	0,00	0,00	47.219.119,61	203.432.209,63	219.906.434,93
8. Bauvorbereitungskosten	6.225.143,48	16.135.980,85	128.810,83	0,00	22.489.935,16	13,69	46.363,69	0,00	0,00	0,00	46.377,38	22.443.557,78	6.225.129,79
9. geleistete Anzahlungen	46.296.988,64	45.759.883,83	-15.995.121,16	0,00	76.061.751,31	3.942.760,00	0,00	0,00	0,00	1.429.869,15	2.512.890,85	73.548.860,46	42.354.228,64
	<b>4.242.736.352,48</b>	<b>177.784.478,89</b>	<b>0,00</b>	<b>7.047.779,31</b>	<b>4.413.473.052,06</b>	<b>529.270.763,66</b>	<b>128.448.266,81</b>	<b>0,00</b>	<b>3.597.740,46</b>	<b>17.076.862,35</b>	<b>637.044.427,66</b>	<b>3.776.428.624,40</b>	<b>3.713.465.588,82</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.001.568,49	0,00	0,00	0,00	1.001.568,49	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	976.568,49	976.568,49
2. Beteiligungen	28.296,61	0,00	0,00	0,00	28.296,61	19.195,61	0,00	0,00	0,00	0,00	19.195,61	9.101,00	9.101,00
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.500.445,91	0,00	0,00	0,00	3.500.445,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500.445,91	3.500.445,91
4. Anzahlungen auf Anteile	15.772.915,53	5.712,00	-62.262,61	108.999,68	15.607.365,24	275.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	275.060,00	15.332.305,24	15.497.855,53
	<b>20.303.226,54</b>	<b>5.712,00</b>	<b>-62.262,61</b>	<b>108.999,68</b>	<b>20.137.676,25</b>	<b>319.255,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>319.255,61</b>	<b>19.818.420,64</b>	<b>19.983.970,93</b>
	<b>4.264.739.868,62</b>	<b>178.189.417,53</b>	<b>-62.262,61</b>	<b>7.161.451,62</b>	<b>4.435.705.571,92</b>	<b>530.571.561,37</b>	<b>128.649.823,45</b>	<b>0,00</b>	<b>3.602.413,09</b>	<b>17.076.862,35</b>	<b>638.542.109,38</b>	<b>3.797.163.462,54</b>	<b>3.734.168.307,21</b>

1 Umbuchung von Anschaffungsnebenkosten ins Umlaufvermögen aufgrund Veräußerungsabsicht

# Anlage II Anteilsbesitzliste

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## I. Verbundene Unternehmen

### 1. In den Konzernabschluss einbezogene verbundene Unternehmen

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Ab- schluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
<b>a) seit dem 31.12.2000</b>							
Berlinovo Apartment GmbH <sup>1)</sup>	Berlin	100,00	100,00	2025 189.596,1	127.635,8	57.221,1	4.635,2 *
Immobilien Beteiligungs- und Vertriebsgesellschaft der Berlinovo mbH	Berlin	100,00	100,00	142.461,9	122.370,8	6.241,8	11.012,2 *
<b>b) seit dem 31.12.2005</b>							
Immobilien- und Baumanagement der Berlinovo GmbH	Berlin	100,00	100,00	2025 25.038,5	18.190,6	682,3	2.769,6 *
<b>c) seit dem 01.01.2015</b>							
Berlinovo Grundstücksentwicklungs GmbH	Berlin	100,00	100,00	2025 712.023,3	430.026,4	25.151,7	-37.602,7
<b>d) seit dem 01.01.2020</b>							
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Leasing Fonds KG	Berlin	92,19	92,19	2025 787,8	767,3	0,0	839,1
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds 4	Berlin	99,93	99,93	2025 71.465,3	34.233,4	8.123,9	806,5
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Immobilienverwaltungs KG - LBB Fonds 5	Berlin	99,83	99,83	2025 154.231,3	79.378,9	23.923,2	9.003,2
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Bismarckstraße/Wilmersdorfer Straße KG	Berlin	100,00	99,80	2025 21.669,8	21.599,6	4.034,2	3.128,3
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Fasanenstraße 7 - 8 KG	Berlin	100,00	99,80	2025 34.717,7	13.081,4	2.134,9	1.671,7
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Berlin, Hardenbergstraße 32 KG	Berlin	100,00	99,82	2025 62.244,8	61.998,8	10.393,8	8.201,8
Bavaria Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekte Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	99,82	2025 12.447,9	12.447,9	1.393,3	1.099,5
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. - Objektgesellschaft BB Fonds -	Berlin	100,00	99,83	2025 3.545,2	3.345,7	243,4	81,1
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. Gubener Straße KG	Berlin	100,00	99,75	2025 13.187,1	12.473,1	3.578,1	2.228,2
Bavaria Immobilien Development GmbH & Co. KG - LBB Fonds Neun -	Berlin	99,80	99,80	2025 224.802,1	65.742,5	21.892,7	-558,2
Bavaria Immobilien GmbH & Co. Zentralbereich Villingen-Schwenningen KG	Berlin	100,00	99,74	2025 16.890,6	8.958,3	4.324,6	-1.019,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Neun -	Berlin	100,00	99,75	2025 7.850,9	7.186,4	1.684,2	1.409,0
Bavaria Immobilien Management GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zehn -	Berlin	100,00	99,75	2025 9.453,6	8.478,0	2.228,1	1.868,6

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Ab- schluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. Immobilien Leasing Objekt Neubrandenburg KG	Berlin	100,00	92,66	2.295,3	2.279,6	895,3	848,9
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Elf -	Berlin	99,80	99,80	95.691,0	42.569,9	12.948,8	3.045,6
Bavaria Immobilien Trading GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zehn -	Berlin	99,82	99,82	200.858,1	35.869,7	15.529,1	11.353,1
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Acht	Berlin	99,80	99,80	101.420,2	21.377,8	12.689,7	2.890,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Sieben	Berlin	99,85	99,85	127.338,6	52.991,5	12.779,3	1.123,3
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Altglienicke-Süd	Berlin	100,00	99,81	15.675,9	15.186,2	1.274,1	353,7
Bavaria Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objektverwaltungs KG - LBB Fonds Sechs -	Berlin	99,74	99,74	68.232,1	36.277,2	9.017,1	2.608,0
Berlinovo Wohnimmobilien GmbH (vormals: Berlinovo Grundstark GmbH)	Berlin	100,00	100,00	384.590,1	291.894,6	27.989,4	-156,9 *
BIV Bingartes GmbH & Co. KG	Berlin	100,00	99,69	19.832,7	19.784,4	1.820,2	762,3
Josef Meyer Immobilienverwaltungs-KG - LBB Fonds 3	Berlin	98,25	98,25	35.268,1	12.399,1	3.537,9	64,4
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Fünfte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,69	13.779,7	12.059,0	2.246,1	1.498,1
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Zweiter IBV-Immobilienfonds für Deutschland -	Berlin	99,68	99,68	107.705,1	66.618,5	5.912,5	3.906,1
Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Vierte Immobilien KG	Berlin	100,00	99,61	19.687,7	15.914,8	8.532,7	6.281,0
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Erste Beteiligungsgesellschaft des LBB Fonds - Dreizehn -	Berlin	99,82	99,82	90.763,2	60.718,7	10.426,3	462,9
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Acht -	Berlin	100,00	99,83	14.028,3	1.635,7	2.084,5	1.589,3
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Drei -	Berlin	100,00	99,83	10.489,5	9.315,1	2.514,7	2.082,7
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Sieben -	Berlin	100,00	99,83	10.861,2	9.328,0	2.954,3	2.563,5
Perseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Objektgesellschaft Berlin ARWO Zwei -	Berlin	100,00	99,83	8.429,1	7.745,1	1.930,5	1.633,6
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Erster IBV-Immobilienfonds für Deutschland -	Berlin	99,80	99,80	27.744,8	20.520,4	2.634,0	541,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG - Dritter IBV-Immobilienfonds für Deutschland -	Berlin	99,61	99,61	87.491,7	46.046,9	7.692,8	6.799,2
Theseus Immobilien Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Kaiserslautern Mercado Einkaufszentrum KG	Berlin	94,00	99,64	13.629,2	9.955,1	1.234,1	587,1
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. KG - Zweite Beteiligungsgesellschaft des Ersten IBV-Immobilienfonds für Deutschland -	Berlin	100,00	99,81	27.018,2	12.956,6	2.243,3	514,8

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

	Sitz/ HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegen- dem Ab- schluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Theseus Immobilien Management GmbH & Co. Objekt Schenefeld KG	Berlin	100,00	99,69 <sup>2025</sup>	43.624,2	10.614,9	6.009,4	-1.221,3
Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - LBB Fonds Zwölf -	Berlin	99,74	99,74 <sup>2025</sup>	210.673,5	13.548,0	27.787,8	9.673,4
<b>e) seit dem 16.10.2020</b>							
Berlinovo von der Gablentz Straße GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	38.453,2	12.547,5	2.481,4	300,5
<b>f) seit dem 30.09.2021</b>							
Berlinovo Marchwizastraße GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	14.097,2	3.835,9	695,7	-2,4
<b>g) seit dem 01.01.2022</b>							
Berlinovo Wohnquartier GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	73.656,8	17.081,3	8.652,2	666,6
<b>h) seit dem 31.05.2022</b>							
Berlinovo Plönzeile GmbH	Mainz	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	15.582,9	3.944,8	1.110,6	-201,2
<b>i) seit dem 01.07.2022</b>							
Berlinovo Grund GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	21.221,7	6.958,9	2.308,0	682,2
<b>j) seit dem 31.10.2022</b>							
Berlinovo Ruschestraße GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2025</sup>	73.214,6	65.618,1	1.648,7	-298,5 *

<sup>1</sup> persönlich haftende Gesellschafterin der GbR Fernheizung Gropiusstadt

<sup>2025</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2025

\* Jahresergebnis vor Ergebnisabführung an die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

## 2. Nicht konsolidierte Tochterunternehmen

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Butrako Bauträger- und Koordinierungsgesellschaft mbH i.L.	Berlin	100,00	100,00 <sup>2024, a</sup>	6.168,5	5.211,6	0,0	157,4
FinTech Achtzehnte Beteiligungs- und Management GmbH	Berlin	100,00	100,00 <sup>2024, b</sup>	696,0	149,1	0,0	-89,1

<sup>2024</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2024

<sup>a</sup> Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 1 Nr. 1

<sup>b</sup> Ausübung Wahlrecht gemäß HGB § 296 Abs. 2

## II. Sonstige Unternehmen mit einem Anteilsverhältnis von mindestens 20 v. H.

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatz- erlöse	Ergebnis gemäß vorliegendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. Objekt Berlin-Steglitz McNair KG i.L.	Berlin	49,00	49,00	i.l.	i.l.	i.l.	i.l.

Konzernbilanz  
 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
 Konzern-Eigenkapitalspiegel  
 Konzern-Kapitalflussrechnung  
 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025  
 Anlage I Anlagenspiegel  
 Anlage II Anteilsbesitzliste

### III. Sonstige Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis von weniger als 20 v. H. besteht

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gemäß vorlie- gendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH & Co. Immobilien Verwaltungs KG - LBB Fonds II i.l.	Nürnberg	0,12	0,12 <sup>2019</sup>	16.151,9	-8.551,3	0,0	-548,5
Bavaria Objekt- und Baubetreuung, Immobilien Verwaltungs KG, Fonds Ludwigshafen, Neunkirchen und Bad Nenndorf	Erlangen/Fürth	2,88	2,88 <sup>2022</sup>	1.336,1	261,5	250,3	15,0
Josef Meyer Immobilien Verwaltungs KG - Alexanderhaus Immobilien-Fonds	Berlin	0,03	0,03 <sup>2024</sup>	63.240,1	-22.386,9	18.686,2	4.962,8
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadt-Marketing mbH	Berlin	0,41	0,41 <sup>2023</sup>	3.058,5	2.337,0		296,6
PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH	Berlin	0,20	0,20 <sup>2024</sup>	86.543,6	55.546,5	161.178,6	14.445,9

<sup>2019</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2019

<sup>2022</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2022

<sup>2023</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2023

<sup>2024</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2024

### IV. Arbeitsgemeinschaften und sonstige Gemeinschaften (Grundstücksgemeinschaften)

	Sitz/HRG	direkte Anteile gemäß § 285 HGB	gewichtete Anteile	Bilanz- summe	Eigen- kapital	Umsatzerlöse	Ergebnis gemäß vorlie- gendem Abschluss
		%	%	T€	T€	T€	T€
GbR Fernheizung Gropiusstadt	Berlin	1,54	1,54 <sup>2024</sup>	496,5	496,5	0,0	-97,4

<sup>2024</sup> Zahlen gemäß Jahresabschluss 2024

# INFORMATIONEN

<b>Personalangaben</b>	<b>94</b>
-----	
<b>Portfolioangaben</b>	<b>95</b>
-----	
<b>Kontakt und Impressum</b>	<b>100</b>
-----	

# Personalangaben

## 1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

Entgelt- gruppe	Erfahrungsstufe 1: bis 1 Jahr								Erfahrungsstufe 2: 2 bis 4 Jahre								Erfahrungsstufe 3: ab 5 Jahre							
	durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		durch- schnitt- licher Stunden- lohn	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers				
		€	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl		Anteil %	€	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %		Anzahl	Anteil %	€	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 - 5,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,35	7	42	9	58	-	-		
4 - 4,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,01	152	70	64	30	-	-		
5 - 5,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,85	71	51	67	49	-	-		
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,96	32	42	44	58	-	-		
								<b>Frauen</b>		<b>Männer</b>		<b>Divers</b>												
								€		€		€												
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen)								36,51 €		39,95		0												

## 2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	1	50	1	50	0	0
2 (Prok/BL)	2	33	4	67	0	0
3 (Stab/AL/TL)	28	48	31	52	0	0

# Portfolioangaben

## Portfolioübersicht gesamt (Bestand und Neugeschäft)

nach Flächennutzung

	Berlin	andere	gesamt 31.12.2025
Anzahl der EO	137	48	185
Anzahl Mieteinheiten	31.176	1.607	32.783
Anzahl Gewerbeeinheiten	1.269	641	1.910
Anzahl Wohneinheiten	18.666	966	19.632
Anzahl Apartmenteinheiten	11.241	0	11.241
Gesamtfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,77	0,67	2,44
Gewerbefläche in Mio. m <sup>2</sup>	0,22	0,62	0,83
Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,20	0,05	1,26
Apartmentfläche in Mio. m <sup>2</sup>	0,35	0,00	0,35
<b>Sollmiete in Mio. €</b>	<b>217,50</b>	<b>69,75</b>	<b>287,25</b>

## Portfolioübersicht gesamt (Bestand und Neugeschäft)

nach Flächennutzung

	31.12.2025	2024	2023
Anzahl der EO	185	184	180
Anzahl Mieteinheiten	32.783	32.577	31.276
Gesamtfläche in Mio. m <sup>2</sup>	2,44	2,44	2,42
<b>Sollmiete in Mio. €</b>	<b>287,25</b>	<b>280,04</b>	<b>262,56</b>

## Portfolioübersicht nach Flächennutzung Berlin

Datenstand: 31.12.2025

Verdichtete Flächennutzung	Flächennutzung	Mieteinheiten	Mietfläche Tm <sup>2</sup>	Sollmiete in	m <sup>2</sup> Preis/Monat	Anteil an Gesamtsollmiete %
				Mio p.a. €	€	
Wohnen	Wohnung	17.939	1.172	98,27	6,99	45,18
	Seniorenwohnen	574	26	2,83	9,14	1,30
	Wohnung Beschäftigtenwohnen	153	6	1,07	14,39	0,49
<b>Summe Wohnen</b>		<b>18.666</b>	<b>1.204</b>	<b>102,16</b>	<b>7,07</b>	<b>46,97</b>
Apartment	Apartment Beschäftigtenwohnen	6.010	231	40,86	14,76	18,78
	Apartment Studierende	3.503	62	20,13	27,03	9,26
	Apartment Hauptstadtwohnen	1.056	34	9,67	23,52	4,45
	Institutionales Wohnen	382	12	2,03	14,27	0,93
	Institutionales Wohnen Gewerbe	224	7	1,59	18,50	0,73
	Apartment Geflüchtete	66	6	0,62	8,20	0,29
<b>Summe Apartment</b>		<b>11.241</b>	<b>352</b>	<b>74,91</b>	<b>17,72</b>	<b>34,44</b>
Gewerbe	Betreutes Wohnen	204	21	2,75	10,88	1,27
	Büro	238	85	24,91	24,44	11,45
	Discounter	2	2	0,27	13,05	0,12
	Fachmarkt	2	1	0,06	8,77	0,03
	Fast-Food	3	0	0,04	12,44	0,02
	Freizeit	24	10	0,73	5,91	0,34
	Gewerbe	7	1	0,07	9,30	0,03
	Hotel	120	4	0,30	5,78	0,14
	Kino	1	5	0,32	5,33	0,15
	Kita	24	6	0,88	11,38	0,41
	Kleinladen (<= 100 m <sup>2</sup> )	139	9	1,22	11,89	0,56
	Kombiobjekt Senioren	1	10	1,68	14,26	0,77
	Laden (> 100 m <sup>2</sup> )	62	25	2,20	7,39	1,01
	Lager	59	3	0,09	2,41	0,04
	Praxis	351	15	2,25	12,45	1,03
	Restaurant	27	5	0,65	11,39	0,30
	Schule	1	5	1,24	19,24	0,57
	Seniorenpflegeheim	1	5	0,54	9,24	0,25
	Sonst. Gewerbe	1	0	0,00	4,00	0,00
	Supermarkt	1	1	0,06	4,70	0,03
Tankstelle	1	3	0,19	4,66	0,09	
<b>Summe Gewerbe</b>		<b>1.269</b>	<b>216</b>	<b>40,43</b>	<b>15,61</b>	<b>18,59</b>
<b>Gesamt</b>		<b>31.176</b>	<b>1.772</b>	<b>217,50</b>	<b>10,23</b>	<b>100,00</b>

## Portfolioübersicht nach Flächennutzung gesamt

Datenstand: 31.12.2025

Verdichtete Flächennutzung	Flächennutzung	Mieteinheiten	Mietfläche Tm <sup>2</sup>	Sollmiete in Mio	m <sup>2</sup> Preis/Monat	Anteil an Gesamtsollmiete %
				p.a. €	€	
Wohnen	Wohnung	18.905	1.227	102,60	6,97	35,72
	Seniorenwohnen	574	26	2,83	9,14	0,98
	Wohnung Beschäftigtenwohnen	153	6	1,07	14,39	0,37
<b>Summe Wohnen</b>		<b>19.632</b>	<b>1.259</b>	<b>106,50</b>	<b>7,05</b>	<b>37,07</b>
Apartment	Apartment Beschäftigtenwohnen	6.010	231	40,86	14,76	14,22
	Apartment Studierende	3.503	62	20,13	27,03	7,01
	Apartment Hauptstadtwohnen	1.056	34	9,67	23,52	3,37
	Institutionales Wohnen	382	12	2,03	14,27	0,71
	Institutionales Wohnen Gewerbe	224	7	1,59	18,50	0,56
	Apartment Geflüchtete	66	6	0,62	8,20	0,22
<b>Summe Apartment</b>		<b>11.241</b>	<b>352</b>	<b>74,91</b>	<b>17,72</b>	<b>26,08</b>
Gewerbe	Autohof	2	1	0,08	6,62	0,03
	Bau- und Gartenmarkt	18	130	10,00	6,39	3,48
	Betreutes Wohnen	205	30	3,51	9,73	1,22
	Büro	297	114	28,11	20,57	9,79
	Discounter	6	6	0,75	11,00	0,26
	Fachmarkt	47	95	9,75	8,51	3,39
	Fast-Food	4	1	0,15	15,39	0,05
	Freizeit	37	18	1,46	6,66	0,51
	Gewerbe	66	3	0,36	9,91	0,12
	Hotel	123	24	5,17	17,60	1,80
	Kino	3	9	0,55	5,40	0,19
	Kita	25	7	0,89	11,23	0,31
	Kleinladen (<= 100 m <sup>2</sup> )	245	15	2,69	14,73	0,94
	Klinik	2	32	10,17	26,49	3,54
	Kombiobjekt Senioren	1	10	1,68	14,26	0,58
	Laden (> 100 m <sup>2</sup> )	220	95	10,31	9,04	3,59
	Lager	164	131	5,95	3,77	2,07
	Praxis	376	20	2,87	12,08	1,00
	Restaurant	44	8	1,13	12,14	0,39
	SB-Warenhaus	9	54	6,80	10,52	2,37
	Schule	1	5	1,24	19,24	0,43
	Seniorenpflegeheim	1	5	0,54	9,24	0,19
	Sonst. Gewerbe	2	0	0,01	165,04	0,00
	Supermarkt	7	9	1,28	12,41	0,44
	Tankstelle	4	8	0,33	3,30	0,11
Verbrauchermarkt	1	2	0,07	3,72	0,02	
<b>Summe Gewerbe</b>		<b>1.910</b>	<b>832</b>	<b>105,84</b>	<b>10,61</b>	<b>36,85</b>
<b>Gesamt</b>		<b>32.783</b>	<b>2.443</b>	<b>287,25</b>	<b>9,80</b>	<b>100,00</b>

**Sollmieten**

Portfoliosplit Bundesländer Gesamtbestand per 31.12.2025, Basis Sollmiete



Anteil am Portfolio (in%)

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

**Sollmiete gemäß Mieterliste per 31.12.2025**

Hochrechnung auf das Jahr

**Bundesland**

	Sollmiete		Anteil am Portfolio	
	Mio. €			%
Berlin	217,50		75,7	
Sachsen	11,22		3,9	
Brandenburg	10,29		3,6	
Nordrhein-Westfalen	8,82		3,1	
Baden-Württemberg	8,16		2,8	
Bayern	7,74		2,7	
Schleswig-Holstein	6,57		2,3	
Hamburg	3,70		1,3	
Rheinland-Pfalz	3,52		1,2	
Hessen	2,98		1,0	
Bremen	2,62		0,9	
Mecklenburg-Vorpommern	2,29		0,8	
Niedersachsen	0,99		0,3	
Sachsen-Anhalt	0,86		0,3	
<b>Sollmiete gesamt</b>	<b>287,25</b>		<b>100,0</b>	

Gesamtportfolio Konzern per 31.12.2025

Fair Value nach Regionen

	Fair Value	Anteil am Portfolio	Anzahl der Objekte
	Mio. €	%	
Baden-Württemberg	79,9	1,6	5
Bayern	78,6	1,6	5
Berlin	4.170,7	84,3	137
Brandenburg	120,5	2,4	10
Bremen	35,9	0,7	2
Hamburg	45,5	0,9	2
Hessen	42,4	0,9	2
Mecklenburg-Vorpommern	22,1	0,4	2
Niedersachsen	11,6	0,2	1
Nordrhein-Westfalen	124,9	2,5	9
Rheinland-Pfalz	39,1	0,8	3
Sachsen	99,5	2,0	4
Sachsen-Anhalt	8,4	0,2	1
Schleswig-Holstein	69,6	1,4	2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.948,7</b>	<b>100,0</b>	<b>185</b>



Anteil am Portfolio (in%)



Wertzuwachs im Bestandsportfolio (like-for-like)

Entwicklung des Fair Values

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung		Anzahl der Objekte
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%	
Apartment	1.178,9	1.130,8	0,0	4,26	49
Büro	346,5	352,3	0,0	-1,64	12
Handel	448,6	439,6	0,0	2,03	24
Spezial	381,9	398,9	0,0	-4,28	20
Wohnen	2.531,9	2.485,6	0,0	1,86	79
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.887,8</b>	<b>4.807,3</b>	<b>80,5</b>	<b>1,67</b>	<b>184</b>

# Kontakt und Impressum

## Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH  
Linkstraße 10  
10785 Berlin

## Unternehmenskommunikation

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

## Impressum

### Herausgeber

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

### Konzeption, Text und Design

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg  
www.berichtsmanufaktur.de

### Fotografie

Markus Altmann, Berlin  
www.markus-altmann.de

## 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 offenkundigspflichtige 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.

Stand: 28. Mai 2026

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH, Berlin



**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**  
**Linkstraße 10**  
**10785 Berlin**

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

**Folgen Sie uns auf**

**berlinovo.de**