



A_ Grußwort der Geschäftsführung 05

B_ Bericht des Aufsichtsrats 07

C_ Organe 10

D_ Corporate Governance 11

UNTERNEHMEN

1
2
3
4

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE FREUNDE UND GESCHÄFTSPARTNER,

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

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



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

— Alf Aleithe

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

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



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

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

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





Die berlinovo agiert weiterhin sozial und wirtschaftlich solide.“

— Silke Andresen-Kienz

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

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

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

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

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

In diesem Sinne grüßen Sie herzlich

Berlin, den 25. Mai 2021

Alf Aleithe
Geschäftsführung

Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung

Neubauprojekt
Prenzlauer Promenade –
Wohnen für Studierende
in Berlin-Pankow



NEUE STÄRKE – NEUE AUFGABEN

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

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

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

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



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

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

Unsere Tätigkeit als Aufsichtsrat

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

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

Diese betraf relevante Informationen

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



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

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

Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2020 bestellt:

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

Zusammenkünfte und Arbeitsschwerpunkte

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

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

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

Die weiteren Arbeitsschwerpunkte im Überblick:

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

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

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

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



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

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 01.04.2020 (58. ORDENTLICHE SITZUNG):

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

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 08.07.2020 (59. ORDENTLICHE SITZUNG):

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

AUSSERORDENTLICHE AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 02.09.2020:

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

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 30.09.2020 (60. ORDENTLICHE SITZUNG):

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

AUFSICHTSRATSSITZUNG VOM 16.12.2020 (61. ORDENTLICHE SITZUNG):

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

SCHRIFTLICHE UMLAUFBESCHLÜSSE:

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

SCHRIFTLICHE UMLAUFBESCHLÜSSE IM EILVERFAHREN:

- Eilentscheidung zum Umgang mit dem Mietendeckel


Abschlussprüfung

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

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

Berlin, 25. Mai 2021

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Aufsichtsrat



Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender des Aufsichtsrats





ORGANE

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Alf Aleithe

Geschäftsführer Immobilien- und Fondsbereich
(mit Wirkung zum 02.01.2019)

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

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

Silke Andresen-Kienz

Kaufmännische Geschäftsführerin

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

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Matthias Kollatz

Aufsichtsratsvorsitzender der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH,
Senator für Finanzen

Wenke Christoph

Staatssekretärin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Jochen Lang

Senatskanzlei des Regierenden Bürgermeisters

Dr. Uwe Lissau

Aufsichtsratsvorsitzender, Amtsgerichtspräsident a. D.

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

Vorsitzender der Geschäftsführung
der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Sabine Usinger

Rechtsanwältin und Notarin

Agnes Maria Wildner

Bereichsleiterin Compliance bei der LBB AG/Berliner Sparkasse

CORPORATE GOVERNANCE

Erklärung gemäß Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK)

ANLAGE ZUM ZUSAMMENFASSENDEN KONZERNLAGEBERICHT UND LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

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

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

Geschäftsführung (BCGK II. 10)

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


Aufsichtsrat (BCGK III. 3)

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

Bildung von Fachausschüssen (BCGK III. 5 und 6)

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

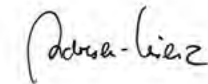
Berlin, 26. März 2021



Dr. Matthias Kollatz
Vorsitzender
des Aufsichtsrats



Alf Aleithe
Geschäftsführung



Silke Andresen-Kienz
Geschäftsführung