

Presseerklärung

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

Berlin, 15.05.2013

**berlinovo: Stabile Ergebnisse und wachsende Entschuldung
berlinovo ist für die Zukunft gut aufgestellt
Geschäftsführung stellt Jahresabschluss und Geschäftsbericht 2012 vor**

Der Aufsichtsrat der **berlinovo** hat in seiner Sitzung am 09.04.2013 den Konzern-Jahresabschluss der **berlinovo** gebilligt. Dieser schließt mit einem Konzern-Jahresüberschuss von 58,5 Mio. € gegenüber 17,9 Mio. € im Jahre 2011 und liegt damit um mehr als 40 Mio. € über dem Vorjahresergebnis. Dieses hervorragende Ergebnis des Jahres 2012 ist im Wesentlichen durch Sondereffekte der Neuordnungsvereinbarung zwischen **berlinovo** und dem Land Berlin geprägt.

Die Konzernbilanz der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH schließt mit Aktiva und Passiva von 670,5 Mio. €. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahresbetrag von 853,7 Mio. € damit um 183,2 Mio. € vermindert. Das Eigenkapital der Gruppe beträgt zum Jahresende 2012 242,1 Mio. € und liegt damit um 58,5 Mio. € über dem entsprechenden Vorjahresbetrag. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Berücksichtigung des passiven Unterschiedsbetrages 40,5 %, was sich ebenfalls aus der Neuordnungsvereinbarung mit dem Land Berlin im letzten Quartal 2012 ergeben hat.

Bei gemeinsamer Betrachtung der **berlinovo** und der 24 Fondsgesellschaften, an denen das Land Berlin die überwiegende Mehrheit hält, hat sich die wirtschaftliche Lage 2012 hervorragend und deutlich besser als geplant entwickelt. Das Jahresergebnis 2012 ist hier auf 118,6 Mio. € gestiegen. Darin befindet sich das Bewirtschaftungsergebnis der Immobilien vor Zinsen in Höhe von 235,9 Mio. €. Die Entschuldung von **berlinovo** und den 24 Fondsgesellschaften schreitet kontinuierlich voran. So liegt die Nettoverschuldung per Ende 2012 bei 2,868 Mrd. €. Zum Jahresultimo 2011 lag dieser Betrag noch bei 3,397 Mrd. €. Die Nettoverschuldung im Laufe des Jahres 2012 ist demzufolge um 528 Mio. € gesunken. Wesentlich für diese Entwicklung sind die anhaltende Tilgung der Fondsdarlehen (3,74 Mrd. € per Ultimo 2012 gegenüber 4,09 Mrd. €

per Ultimo 2011) sowie die Leistungen des Landes Berlin aus der Neuordnungsvereinbarung, die die Höhe der Liquidität der **berlinovo** und der Fonds positiv beeinflusst haben.

Der durch Deloitte ermittelte Fair Value der Immobilien der 24 Fonds konnte trotz Verkäufen im Wert von 39 Mio. € von 3,75 Mrd. € Ende 2011 auf 3,86 Mrd. € 2012 gesteigert werden. Aus der fortschreitenden Entschuldung bei gleichzeitig positiver Wertentwicklung ergibt sich, dass der Loan-To-Value (LTV) im Laufe des Jahres 2012 von 112 % zum Vorjahresultimo auf 100 % zum Ultimo 2012 gesunken ist. Gemäß der geltenden Planung ist vorgesehen, dass der LTV im Zeitrahmen der Mittelfristplanung bis 2017 auf unter 80 % sinken wird. Bis zum Ende des strategischen Planungshorizonts im Jahre 2022 wird ein LTV von rund 50 % angestrebt.

Immobilienenergebnis

Neben den Sondereffekten aus der Neuordnungsvereinbarung tragen die positiven stabilen Ergebnisse der Immobilienbewirtschaftung zu dem erfreulichen Ergebnis bei. Die gezahlte Miete der Immobilien ist trotz 21 verkaufter Objekte im Jahre 2012 stabil geblieben (394,4 Mio. € gegenüber 395,3 Mio. € per 31.12.2011). Die Sollmiete liegt 2012 bei 399,5 Mio. € gegenüber 401,8 Mio. € im Vorjahr. Das Bewirtschaftungsergebnis beträgt 235,9 Mio. € gegenüber 247,7 Mio. € im Vorjahr. Maßgeblich für diesen leichten Rückgang sind die um 17 Mio. € auf 79,3 Mio. € gestiegenen Investitionen in den Bestand. Insgesamt konnten die im Wirtschaftsplan niedergelegten immobilienwirtschaftlichen Ziele des Jahres 2012 deutlich übertroffen werden. Das NOI lag um 61,1 Mio. € über dem Planwert von 174,8 Mio. €. Erfreulich hat sich auch der Vermietungsstand der Immobilien entwickelt. Über das Gesamtportfolio ist die Leerstandsmiete von 30,3 Mio. € im Vorjahr auf 24,8 Mio. € per Ende 2012 gesunken. Die Leerstandsmietenquote hat sich von 7,6 % auf 6,2 % verbessert. In allen Segmenten der Gewerbeimmobilien konnten gute Abschlüsse zu marktüblichen Preisen erzielt werden. Besonders positiv haben sich die überplanmäßigen Vermietungsergebnisse im Wohn- und im Apartmentbereich in Berlin entwickelt. Ebenfalls erfreulich haben sich die Erlöse der insgesamt 21 in 2012 realisierten Objektverkäufe dargestellt. Mit Erlösen von über 39 Mio. € konnten die festgelegten Mindestverkaufspreise deutlich übertroffen werden.

Mit der Erhöhung des Investitionsvolumens wird der zunehmenden Alterung des Portfolios Rechnung getragen. Im Rahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, vermietungsorientierten Investitionen und langfristigen Investitionen wurden insgesamt gut 100 Mio. € gegenüber 81,7 Mio. € im Vorjahr investiert.

Ein Schwerpunkt des Immobilienmanagements im Jahre 2012 lag bei der Verbesserung der Betriebskosten durch die Optimierung des Strom- und Gaseinkaufs für 2013 und 2014. Durch die Optimierung der Fernwärmeverträge bei einzelnen Beständen in den neuen Bundesländern sowie die Aufzugskostenoptimierung werden insgesamt 1,6 Mio. € Betriebskosten eingespart. Im Jahre 2013 ist vorgesehen, alle Fernwärmeverträge im Bestand auf Optimierungspotenziale zu untersuchen sowie die Aufzugswartungs- und Kabelfernsehverträge im Bestand neu auszuschreiben.

Als besondere Erfolgsstory entwickelt sich ein langjähriges Sorgenkind der **berlinovo**. Die Auslastung der 31 Apartmenthäuser der ARWOBAU in Berlin, mit denen **berlinovo** der Marktführer für möbliertes Wohnen auf Zeit in der Stadt ist, hat sich überaus erfreulich entwickelt. Die Auslastung der insgesamt 6.900 Apartments ist von rund 75 % im Jahre 2005, nach zwischenzeitlichem Rückgang auf rund 65 % im Jahre 2008, im Jahre 2012 auf 90 % gestiegen. Dieser positive Trend setzt sich fort. Neben der erfreulichen wirtschaftlichen Perspektive dieser Tatsache, tragen die Apartments auch dazu bei, adäquate Angebote für Studenten und Auszubildende zu machen. In einzelnen Objekten werden zudem Angebote für soziale Zielgruppen im Land Berlin unterbreitet. Zwischenzeitlich in den Jahren 2008/2009 angestellte Überlegungen, die Berliner Apartments zu veräußern, werden nicht weiterverfolgt.

Die gute immobilienwirtschaftliche Entwicklung der **berlinovo** lässt sich besonders plastisch an der Gesamtrendite des Immobilienbestandes (Total Return) verdeutlichen. Der Total Return aus Wertänderungsrendite und Netto-Cashflow-Rendite lag 2012 bei 10,2 %. Im Jahre 2011 lag der Total Return sogar bei 12,7 %. Im Vergleich hierzu ist der Total Return der im DIX (Deutscher Immobilienindex) repräsentierten rund 4.000 Objekte mit einem Gesamtmarktwert von 46 Mrd. € im Jahre 2012 um 4,4 % und im Jahre 2011 um 5,5 % gestiegen.

Highlights 2012

Das Jahr 2012 war für **berlinovo** durch zwei besondere Ereignisse und den weiteren erfolgreichen Fondsrückkauf geprägt:

Aus BIH Berliner Immobilien Holding GmbH wurde Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (**berlinovo**)

Zum 02.07.2012 wurden die operativen Geschäftsbetriebe aus den früheren Gesellschaften der BIH Berliner Immobilien Holding GmbH, ATIRA, ARWOBAU GmbH und IBV durch Verschmelzungs- bzw. Betriebsübertragungsvorgänge in die Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH übergeleitet. Damit wurde das aktive Immobiliendienstleistungs- und Fondsgeschäft in eine unternehmerisch geführte schlanke Gesellschaft im Eigentum des Landes Berlin zusammengeführt.

Lediglich das Apartmentgeschäft in Berlin wird seither unter dem Namen ARWOBAU fortgeführt. Damit wurde die bis zu diesem Zeitpunkt bestehende komplexe Konzernstruktur sinnvoll vereinfacht, die unternehmerische Handlungsfähigkeit erhöht und das Aufgabenportfolio neu geordnet.

Nach nunmehr neun Monaten lässt sich feststellen, dass sich die neue Struktur bewährt hat, um Managementprozesse innerhalb der **berlinovo** zu straffen und transparenter zu gestalten. Bei Mietern, Geschäftspartnern und in der Öffentlichkeit wurden der neue Name und die neue Struktur positiv aufgenommen. In der Mitarbeiterschaft der **berlinovo** konnte mit dem neuen Auftritt ein neues positives „Wir-Gefühl“ erreicht wer-

den. Gleichzeitig wurde der Name auch als Bekenntnis des Gesellschafters, des Landes Berlin, zu seinem Beteiligungsunternehmen **berlinovo** gewertet.

Neuordnungsvereinbarung **berlinovo** und Land Berlin

Am 20.12.2012 wurde die Neuordnungsvereinbarung zwischen der **berlinovo** und dem Land Berlin abgeschlossen. Damit wurde gemeinsam eine wichtige Weichenstellung auf dem Weg zum normalen Immobilienunternehmen vorgenommen. Wesentlicher Kernpunkt der Neuordnung ist, dass sich die **berlinovo** nach einer letzten Einmalzahlung an das Tochterunternehmen LPFV und deren Insolvenzabsicherung durch das Land Berlin zukünftig selbst finanzieren wird. Die umfassenden Aufwendungsersatzansprüche gegen das Land für alle Belastungen aus abgeschirmten Garantieverhältnissen bestehen nicht mehr. Die DetV/ZuVO, die bis zum Zeitpunkt der Neuordnungsvereinbarung die Erfüllungsübernahme regelten, sind mit Blick auf die **berlinovo** gegenstandslos. Sie entfallen nur deshalb nicht vollständig, da die Kreditgarantien gegenüber den Banken fortbestehen.

Fondsrückkauf

Weiterhin erfolgreich gestaltet sich auch der Rückkauf der bei den Minderheitsgesellschaften verbliebenen Fondsanteile an den 24 Rückkauffonds. Per 30.04.2013 liegt der Beteiligungsanteil des Landes und der **berlinovo** bei 98,0 %. Bei zwei Fondsgesellschaften ist der vollständige Rückkauf inzwischen auf 100 % (GHG-Fonds, Berlin Hyp Fonds 2) gestiegen. Bei einem dritten Fonds (IBV Leasing 1) steht noch ein Vertrag zum vollständigen Erwerb aus. Der Bereich Fondsmanagement der **berlinovo** hat die fortlaufende telefonische und persönliche Direktansprache aller Fondszeichner intensiviert, um den weiteren Fondsrückkauf zu fördern. Die **berlinovo** ist weiter zuversichtlich, im Laufe des Jahres 2014 die annähernd vollständige Beteiligung des Landes an den Fondsgesellschaften zu erreichen und wird alle hierzu erforderlichen und geeigneten Maßnahmen forcieren.

Künftige Strategie und Ausblick 2013 ff.

Als Beteiligungsunternehmen des Landes hat sich **berlinovo** für die Zukunft an den politischen Herausforderungen des Gesellschafters sowie an den wirtschaftlichen Chancen des Marktes ausgerichtet. Dies führt zu einer strategischen Maxime, die sich kurz gefasst folgendermaßen formulieren lässt: „Desinvestieren aus der Fläche und dem Risiko. Dafür Reinvestieren in Berlin“.

Die Planung des Unternehmens sieht vor, das Portfolio von 550 Objekten Ende 2012 durch den Verkauf der Cashburner und den vollständigen Rückzug aus dem Ausland zunächst um rund 80 Objekte zu bereinigen. Vor allem mit dem Verkauf der verbliebenen acht Auslandsobjekte (3 USA und 5 UK) bis spätestens 2016 wird die **berlinovo** zusätzlich Liquidität generieren. In einem weiteren Schritt ist der Verkauf aller risikobehafteten Spezialimmobilien und des Wohnportfolios außerhalb Berlins sowie der kleineren Handelsobjekte vorgesehen, sodass langfristig rund 250 Objekte des gegenwärtigen Bestandsportfolios verbleiben würden. Durch die geplanten Verkäufe soll die NOI-

Rendite von derzeit rund 5,5 % auf dann rund 7,5 % steigen. Gleichzeitig wird damit Spielraum geschaffen, im Wohnungssegment in Berlin durch Zukauf von Beständen zu wachsen, damit das Ergebnis zu verbessern und gleichzeitig die wohnungspolitischen Ziele des Landes zu unterstützen. Insbesondere könnte **berlinovo** so die zur Mietpreisdämpfung gewünschte Erhöhung des Landesanteils am Berliner Wohnungsbestand befördern.

Die aktuelle Finanzmarktsituation - die äußerst niedrigen Zinsen verbunden mit hoher Anlagebereitschaft bei Investoren - bietet derzeit ein günstiges Umfeld für Wohnportfolioverkäufe. Der Aufsichtsrat hat daher einen Vorschlag der Geschäftsführung gebilligt, die Bereitschaft des Marktes zu untersuchen, den Wohnungsbestand außerhalb Berlins aufzunehmen. Derzeit wird untersucht, wie ein geeignetes Paket aussehen könnte. Diese Untersuchung wird zügig im Laufe des Jahres 2013 geschehen, da steigende Marktzinsen das Zeitfenster für den Verkauf des Wohnportfolios der **berlinovo** schließen würden. Gleichzeitig betonen wir, dass die Wohnungen und die Apartments der **berlinovo** in Berlin und im unmittelbaren Umfeld definitiv nicht zum Verkauf stehen.

Bereits heute wird **berlinovo** von unseren Wohnungsmietern als guter und fairer Vermieter bewertet, dies haben aktuelle Mieterbefragungen in Berlin erneut gezeigt. Um aber die Sichtbarkeit, die Nahbarkeit und die Transparenz deutlich zu erhöhen, haben wir uns entschlossen, unseren Mietern mit einer eigenen Marke „**berlinovo** Wohnen“ eindeutig positioniert und auch emotional erlebbar gegenüberzutreten. Mit einer multimedialen Kampagne, die wir vor zwei Wochen gestartet haben, positionieren wir uns als **berlinovo** Wohnen, der „Fair“-mieter.

Was heißt „Fair“-mieter für uns? Soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg sind für uns auf das Engste miteinander verknüpft. Als fairer Vermieter mit hoher unternehmerischer und gesellschaftlicher Kompetenz leisten wir unseren Beitrag für bezahlbaren Wohnraum. Wir richten uns auf alle Lebenssituationen ein: Familie oder Single, Student, Azubi oder Rentner, Wohnen auf Zeit oder auf Dauer - wir machen jedem ein faires Wohnangebot in einem angenehmen Umfeld. Der werbliche Auftritt wird gleichzeitig substanziell untermauert. Seit Anfang des Jahres ist **berlinovo** Wohnen 7 Tage/24 Stunden über ein Call-Center telefonisch erreichbar. Seit April 2013 haben wir - zunächst für Teilbereiche - die sogenannte Handwerkerkopplung eingerichtet, mit der kleinere Handwerkeraufträge über das Call-Center vom Mieter schnell und unkompliziert ausgelöst und vom Unternehmen mit reduziertem Aufwand abgerechnet werden.

Über **berlinovo**:

berlinovo entstand 2012 aus der 2006 gegründeten BIH Berliner Immobilien Holding GmbH und ihren Tochtergesellschaften. **berlinovo** ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich 550 Objekte, davon 8 Objekte im Ausland. Bundesweit managt **berlinovo** rund 41.100 Miet-einheiten mit einer Gesamtfläche von 4,46 Mio. m² Mietfläche und einer Jahressollmiete von annähernd 400 Mio. €. Darunter befinden sich 31.000 Wohnungen und 2.700 Gewerbeeinheiten.

berlinovo beschäftigt rund 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.