

degewo Aktiengesellschaft, Berlin**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 - 31.12.2018****Konzernlagebericht und Lagebericht****Grundlagen****1.1 Geschäftsmodell**

degewo als größtes landeseigenes Wohnungsunternehmen Berlins konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken. Die Unternehmensstrategie zielt darüber hinaus durch verstärkte Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab. Beim Wohnungsneubau steht für degewo die gegenwärtige und zukünftige positive Mitgestaltung der Stadtentwicklung im Mittelpunkt, d.h. neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig aktiv an der Aufwertung der eigenen Quartiere zu arbeiten. Die Bewirtschaftung der Bestände wird dabei nicht vernachlässigt.

degewo fokussiert Eigenleistung und lässt durch eigene Dienstleistungsgesellschaften Leistungen rund um die Immobilie wie Technisches und Infrastrukturelles Facilitymanagement, Energielieferung sowie Messdienste erbringen und investiert in digitale Infrastrukturen.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den bestandshaltenden Objektgesellschaften:

- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG

und wird ergänzt durch Dienstleistungsgesellschaften, welche die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Dazu zählen die:

- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH,
- degewo Gebäudeservice GmbH,
- degewo Forderungsmanagement GmbH,
- degewo Technische Dienste GmbH und
- degewo netzWerk GmbH.

Die Dienstleistungsgesellschaften sind im Wesentlichen als Regiebetriebe für den Konzern tätig und erhöhen die Wertschöpfung aus der Bestandsbewirtschaftung. Eine vollständige Übersicht der Beteiligungen ist dem Anhang zu entnehmen.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategische Planungsausrichtung wird von der Forderung nach neuem, bezahlbarem Wohnraum dominiert. degewo nutzt die erarbeitete wirtschaftliche Stärke und Stabilität, um diese wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen.

Neben der Wachstumsanforderung bestehen als Kernhandlungsfelder die kontinuierliche Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und die soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren unter Berücksichtigung von Integration und Partizipation. Darüber hinaus ist die Erfüllung der Vorgaben zum Klimaschutz und Energieeinsparung als Unternehmensziel verankert. Damit verbunden ist sowohl eine dauerhafte Verbesserung der energetischen Gebäudestandards als auch eine Optimierung der Energieversorgung. Zukunftsfähiges Wohnen verlangt ein hohes Innovationspotenzial und bedarf einer kontinuierlichen technischen Weiterentwicklung der Bestände. Diesen Ansprüchen stellt sich degewo in seiner Unternehmenssteuerung.

- Wachstum

Ziele zum Wachstum vereinbarten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer im April 2016 mit dem Land Berlin geschlossenen „Roadmap“ sowie der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung. Nach diesen Vorgaben richtet sich der Wachstumspfad von degewo aus.

Die Grundzüge des Bestandszuwachses sind mit der Roadmap festgelegt. Dabei ist der landeseigene Bestand bis 2026 um ca. 80.000 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Der damit verbundene Bestandszuwachs soll über Wohnungsneubau und Bestandsankäufe im Verhältnis 2/3 zu 1/3 gewährleistet werden. Mit der Kooperationsvereinbarung ist für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gesellschaften vorgesehen. Für degewo wird im Jahr 2021 ein Wohnungsbestand von 73.500 Wohnungen erwartet. Die Erwartung der Kooperationsvereinbarung wird degewo erfüllen.

Die landeseigenen Unternehmen nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für bezahlbares Wohnen ein. Bezahlbares Bauen bildet daher einen Schwerpunkt im Bereich Neubau. Die zunehmende Marktverengung stellt degewo vor neue Herausforderungen im Rahmen der Firmenbindung und Beauftragung von Baufirmen mit wirtschaftlichen Baupreisen.

Im ersten Schritt hat degewo dazu eine Strategie entwickelt, mit der Planungs- und Ausführungsprozesse optimiert, sowie Zeit und Kosten gespart werden können. Ziel ist es, in kürzerer Zeit bezahlbaren Wohnraum in hoher Qualität und mit reproduzierbaren Standards zu planen und zu bauen. Mit Architekturbüros wurden Rahmenverträge über Planungsleistungen zum Neubau geschlossen. In einer vernetzten und transparenten Arbeitsweise planen diese werkPlaner gemeinsam mit degewo. Mittels standardisierten Planungsgrundlagen und Ausstattungsbeschreibungen wird bezahlbarer Neubau in entsprechender Qualität angestrebt.

Im zweiten Schritt ist eine Optimierung der Vergabestrategie vorgesehen, die vergabekonditionen den Wettbewerb der Firmen erhöhen, die Attraktivität als Auftraggeber steigern und im Ergebnis moderate Baukosten bewirken soll.

Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie nimmt degewo Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch. Dadurch wird bis zu 50% der neuen Wohnfläche zu Mieten von 6,50 €/m²/ Monat vermietet. Alle freifinanzierten Neubauwohnungen sollen zu einer Durchschnittsmiete von unter 10 EUR/m²/Monat vermietet werden.

Die Anstrengungen im Bereich Neubau werden durch Zukäufe ergänzt.

- Soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren, Integration und Partizipation

Quartiere zu entwickeln, zu stabilisieren und Nachbarschaften zu pflegen, bedeuten einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt und stehen für ein friedliches Miteinander. Gerade in großen Quartieren ist degewo entscheidender Akteur der Quartiersentwicklung.

Der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung wird stetig weiterentwickelt. degewo saniert grundsätzlich mit ganzheitlichem Blick auf Wohnhaus, Wohnumfeld und Infrastruktur unter Einbeziehung der Bewohner.

Darüber hinaus plant degewo seit Jahren systematisch Formen der Beteiligung in allen Phasen der Neubauplanung ein. Partizipation bildet einen integrativen Bestandteil der Bauplanung und wird projektindividuell angepasst. Bereits in der Konzeptionsphase fließen die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein, um eine Ausrichtung des Vorhabens auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner zu ermöglichen. Mit diesem Vorgehen wird degewo den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung nach einer partizipativen Vorbereitung von Bauvorhaben gerecht.

- Klima und Energie

Konsequent setzt degewo nachhaltige energetische Sanierung der Bestandsimmobilien um und im Neubau auf energieeffiziente Bauweisen.

Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 mehr als halbiert werden. 71% der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen.

Der konsequente Ausbau von Fernüberwachungstechnik in den Heizungsanlagen des Bestandes führt zur weiteren Einsparung von Wärmeenergie.

Der Bestand an Blockheizkraftwerken soll stetig erhöht werden.

Im Geschäftsjahr wurde im Neubau Joachimstr. / Lindenstr. die bisher größte Solarthermieanlage der degewo mit 280 m² errichtet. Bei ausreichender Sonneneinstrahlung kann die Solaranlage die Wärmeerzeugung autark übernehmen.

degewo engagiert sich seit 1997 im Ausbau von Photovoltaikanlagen. Die gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken und den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegründete Mieterstrom-Plattform soll dazu beitragen, dass der Anteil an Strom aus Sonnenkraft sich stetig erhöht. Die Berliner Stadtwerke und die sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften haben dazu im November 2017 eine Absichtserklärung unterzeichnet mit dem Ziel den Mieter kostengünstigen Ökostrom zur Verfügung zu stellen.

- Innovation und Technik

Seit 2017 sucht degewo über die Auslobung des Innovationspreises „Smart Up the City“ kreative Ideen im Bereich Smart City, Smart Building oder Energie. Lösungen für bezahlbares Wohnen, effiziente Immobilienbewirtschaftung, smarte Steuerung der Gebäudetechnik und digitale Bau- und Bauplanungsprozesse konnten in 2018 von den Bewerbern vorgestellt werden. Ziel der degewo ist es, einen Überblick über die Lösungsvielfalt der Start-Ups zu gewinnen und gemeinsam mit den Gewinnern innovative Projekte für die Immobilienwirtschaft zu entwickeln und umzusetzen. Im Jahr 2018 konnte ein Unternehmen für digitale Dach- und Fassadenvermessung aus der Luft per Drohnen- und Satellitentechnologie die Jury überzeugen.

degewo wird den Ausbau der eigenen Breitbandkabel- und Glasfasernetze vorantreiben und hat dafür in 2018 mit zwei Ausschreibungen die Basis geschaffen: Bis Ende 2020 werden ca. 95% der Bestandsimmobilien des Konzerns auf der Netzebene 3 mit eigenen Glasfasernetzen erschlossen (FTTB) und bis Ende 2021 die Hausnetze in diesen Liegenschaften auf den neuen Breitbandkabelstandard DOCSIS 3.1. vorbereitet. Im Neubau versorgt degewo ab 2019 ausschließlich über eigene Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH).

In Pilotprojekten will degewo ab 2019 Erfahrungen mit eigener E-Ladeinfrastruktur und mit eigenen Paketkästen sammeln.

- Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung

degewo steht aktuell vor verschiedenen Herausforderungen: Gesetzliche und demographische Rahmenbedingungen verändern sich deutlich und mit zunehmender Geschwindigkeit. Auch die Bedürfnisse der Kunden ändern sich, zum Beispiel in Bezug auf die bevorzugten Kommunikationswege, gleichzeitig steigen ihre Ansprüche an Erreichbarkeit und Geschwindigkeit. Hinzu kommt, dass degewo im gesamten Berliner Stadtgebiet jährlich rund 1.000 bis 1.500 Neubauwohnungen in einem deutlich engeren Wohnungsmarkt auf Basis der Vereinbarungen mit dem Gesellschafter effizient vermieten muss.

Als Reaktion auf diese Herausforderungen treibt degewo zum einen die Digitalisierung voran, zum anderen wird die Bestandsbewirtschaftung neu organisiert und optimiert. Die Bereiche Bestandsentwicklung und Bestandsmanagement sowie die dazu gehörigen Kundencenter werden strukturell so aufgesetzt und kapazitativ so ausgestattet werden, dass eine effiziente Bewirtschaftung des wachsenden Bestandes möglich ist. Für eine hohe Kundenzufriedenheit sorgt dabei vor allem ein zentraler Eingangskanal, der eine erhöhte Erstlösungsquote ermöglicht und die Voraussetzung für eine effektive Bearbeitung von Kundenanliegen schafft.

1.3 Personal

Zu degewo gehört eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung, die insbesondere Weiterbildung und Qualifizierung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie beinhaltet.

Die Mitarbeiteranzahl (inklusive Vorstand und Geschäftsführung) entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

degewo Konzern	31.12.2018	31.12.2017
Angestellte	628	593
Gewerbliche	591	543
Auszubildende	50	48
Gesamt	1.269	1.184

degewo AG	31.12.2018	31.12.2017
Angestellte	513	476
Gewerbliche	1	2
Auszubildende	36	38
Gesamt	550	516

degewo hat in 2018 die gezielte Förderung von Frauen am Arbeitsplatz fortgeführt. Der Frauenanteil in Leitungspositionen betrug 46 %.

Seit 01.01.2018 bilden Frau Sandra Wehrmann und Herr Christoph Beck den Vorstand.

Der Aufsichtsrat war per 31. Dezember 2018 mit fünf Frauen und vier Männern besetzt.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete im Geschäftsjahr 50 junge Menschen in zehn Berufsbildern aus.

Mit hohem Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

degewo agiert fast ausschließlich im Land Berlin. Hier haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr positiv entwickelt. Steigender Verbraucherkonsum, niedrige Zinsen und eine geringe Inflation fördern den wirtschaftlichen Erfolgskurs der Stadt. Die Berliner Einwohnerzahl ist in 2018 weiter gestiegen, wenngleich der Zuwachs geringer ausfiel als in den Jahren zuvor. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit (-0,8 % Punkte auf 7,6 %) und anhaltende Investitionen sorgen für Dynamik. Das BIP vom Standort Berlin wächst das fünfte Jahr in Folge stärker als im Bundesdurchschnitt.

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Berlin ist in 2018 wie in den Vorjahren durch einen Nachfragemarkt geprägt. Da es weniger Wohnungen gibt als benötigt werden, steigen die Mieten erneut. Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 2,5 % gegenüber dem Durchschnitt des Vorjahres. Im Dezember 2018 haben sich die Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahresmonat um +1,6 % verändert, die Inflationsrate ist um 1,5 % gestiegen.

Die Angebotsverknappung von Wohnraum im mittleren und unteren Mietpreissegment setzt sich fort. Steigende Nettokaltmieten stellen ein spürbares Problem am Wohnungsmarkt dar. Damit behält das Thema „Bezahlbarkeit des Wohnens“ seine Bedeutung und bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung in Berlin.

Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten Wohnraums sind schwierig. Der Grundstücksmarkt ist angespannt, kostengünstiges Bauland rar. Das Einholen und Erhalten von Baugenehmigungen kann ein langwieriger Prozess sein. Die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin sind in 2018 im Durchschnitt um 6,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. All diese Faktoren wirken sich auch auf die Anzahl der Baugenehmigungen aus. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sank die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Berlin von Januar bis September 2018 um 3,7 % auf 17.157 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Darin sind auch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden durch Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen enthalten. 14.716 der 17.157 Baugenehmigungen betreffen Neubauwohnungen, dies entspricht 5,6 % weniger als im Vorjahreszeitraum.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Berlin trat im Jahr 2016 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) in Kraft. In Ergänzung hierzu hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft. Demnach sind mindestens 50 % der im Rahmen von Neubauprojekten entstehenden Wohnungen mietpreis- und belegungsgebundenen WBS-Berechtigten anzubieten. Die Miete im freifinanzierten Teil muss durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. betragen. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen

sind jährlich 60% an WBS-berechtigte Haushalte zu maximal der örtlichen Vergleichsmiete zu vermieten. Von diesen 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. Ergänzend zur Härtefallregelung nach WoVG Bln können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Gesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushalteinkommens abgesenkt wird. Im Rahmen von Modernisierungen sind sozialverträgliche Mieten zu sichern. Dazu darf die Umlage von Modernisierungskosten höchstens 6 % der aufgewendeten Kosten betragen und die Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen.

Seit September 2018 gibt es ein Wohnungstauschportal, das von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen initiiert wurde. Dieses dient dazu, den vorhandenen Wohnraum bedarfsgerecht zu verteilen. Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsunternehmen können online nach einer passenden Tauschwohnung suchen. Die Nettokaltmiete pro m² der jeweiligen Tauschwohnung bleibt unverändert. Im Gegensatz hierzu würde auf dem freien Wohnungsmarkt ein Mietaufschlag bei der Neuvermietung drohen. Zwei Monate nach Beginn der Initiative fand der erste Umzug im Rahmen dieses Portals vermittelten Wohnungstausches statt.

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,09 €/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,95 €/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,14 €/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 1,9 %.

Für das Geschäftsjahr 2018 waren 112 Mio. € für Bestandspflege und 361 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen durch Neubau und Ankauf vorgesehen. Es wurden Baubeginne für 1.221 Wohnungen angestrebt.

degewo hat zur Erhöhung und Sicherung der Bestandsqualität für Instandhaltung und Instandsetzung 65,5 Mio. € und für Modernisierungsmaßnahmen 30,1 Mio. € ausgegeben. Mit dem Baubeginn von 1.517 Wohnungen kommt degewo seinem Wachstumsziel nach.

Es wurden insgesamt 923 Neubauwohnungen fertiggestellt. Darunter 40 Wohnungen in der Klara-Franke-Straße 6 in Mitte, die zu 100 Prozent gefördert wurden. Sechzehn Wohnungen wurden zu einer Nettokaltmiete von 6,30 €/m²/Monat vermietet, 24 Wohnungen wurden für 6,70 €/m²/Monat bereitgestellt.

Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr 170,3 Mio. € in den Neubau sowie 46,2 Mio. € in Ankaufsprojekte.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2018 waren 3,7 Mio. € für Bestandspflege und 157,3 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen. Es erfolgte der Baubeginn für 77 Wohnungen in der Pulsstraße 13.

Die degewo AG konnte durch den Ankauf von fünf Bestandsobjekten 194 Wohnungen erwerben.

Insgesamt hat die degewo AG 2,2 Mio. € für Bestandspflege und 56,8 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen ausgegeben. Mangels geeigneter Ankaufsobjekte hat sie ihre Budgets nicht voll ausschöpfen können.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 finanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern

	31.12.2017	Abgänge	Zugänge	31.12.2018
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	66.365	-2	1.322	67.685
Angepachtete Wohnungen	126	0	0	126
Wohnungen in Beteiligungen	1.190	0	427	1.617
für Dritte verwaltete Wohnungen	6.157	-405	57	5.809
insgesamt	73.838	-407	1.806	75.237

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 923 Wohnungen und dem Ankauf von 396 Wohnungen. Die Verringerung des für Dritte verwalteten Wohnungsbestandes resultiert aus dem Verlust von Verwaltungsmandaten.

degewo AG

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	1.545	1.348	197
Gepachtete Wohnungen	126	126	0
Wohnungen in Beteiligungen	1.608	1.181	427
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	66.140	65.017	1.123
Für Dritte verwaltete Wohnungen	4	4	0
Wohnungen insgesamt	69.423	67.676	1.747

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert aus dem Ankauf von 197 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich im Wesentlichen aus der Beteiligung Mertensstraße 16 GmbH (406 Wohnungen). Die Neubaugugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

**Umsatzerlöse:
degewo Konzern**

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
- Hausbewirtschaftung	454	439	15
<u>davon</u>			
Sollmieten	332	319	13
Erlöse aus Umlagenabrechnung	130	127	3
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	1	1	0
Erlösschmälerung	-11	-10	-1
- Verkauf von Grundstücken	1	2	-1
- Betreuungstätigkeit	2	3	-1
- andere Lieferungen und Leistungen	8	7	1
	<u>465</u>	<u>451</u>	<u>14</u>

degewo AG

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung TEUR
- Hausbewirtschaftung	15.008	13.081	1.927
<u>davon</u>			
Sollmieten	11.142	9.414	1.728
Erlöse aus Umlagenabrechnung	3.808	3.666	142
Sonstige Erlöse	721	688	33
Öffentliche Fördermittel	1	0	1
Erlösschmälerungen	-664	-687	23
- Verkauf von Grundstücken	251	255	-4
- Betreuungstätigkeit	55.723	45.020	10.703
- andere Lieferungen und Leistungen	1.105	1.003	101
	<u>72.088</u>	<u>59.359</u>	<u>12.728</u>

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:
degewo Konzern

		2018	2017
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,14	5,97
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-11.064	-9.710
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,9	1,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	5,1	1,8
zu Sollmieten aus sonstigen Einheiten	%	12,5	16,8
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	21,82	19,79

degewo AG

		2018	2017
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	8,07	7,84
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-664	-687
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	2,9	3,3
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,4	-
zu Sonstigen Einheiten	%	12,3	17,2
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	21,21	40,51

Kenngrößen der Objektgesellschaften:

		degewo	degewo	degewo	degewo	degewo	degewo
		Süd	City	Nord	Köpenick	Marzahn	6. Wohnen
Wohnungen	Anzahl	12.325	10.981	8.118	13.898	18.267	2.337
Gewerbereinheiten	Anzahl	284	320	293	243	382	29
sonstige Einheiten	Anzahl	3.453	3.792	2.615	3.766	1.582	641
Umsatzerlöse	TEUR	81.321	80.352	59.394	90.033	110.402	16.899
davon Sollmieten	TEUR	60.669	59.563	42.846	66.026	78.863	12.627
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-2.607	-2.235	-1.231	-1.457	-2.432	-286
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,00	6,45	6,16	6,37	5,68	6,29
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnungen	%	2,4	1,8	1,8	1,3	2,0	1,2
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,3	12,5	1,2	1,2	3,8	11,1
zu sonstigen Einheiten	%	6,3	11,5	18,9	14,0	22,0	17,9
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	38,67	27,84	22,51	13,39	13,10	14,04

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 forderte die Senatsverwaltung für Finanzen die landeseigenen Unternehmen auf, Kennzahlen zur Steuerung der Investitionstätigkeit zu erheben. Die gewählten Kennzahlen sollen im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolien durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen dienen, sodass ein Über- bzw. Unterschreiten ein Ausschlusskriterium für eine Investition sein kann. Zum einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) zu messen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Vereinfachung ein Faktor der Jahressollmiete heranzuziehen. Um einer differenzierten Beleihungssituation gerecht zu werden, wird für Bestandsimmobilien der Faktor 14 und für Neubauten der Faktor 18 angewandt. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 43 % aus.

Zum anderen ist der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Es ist festgelegt, das EBITDA um den Aufwand aus nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen zu bereinigen. Der Kapitaldienst ist aus Zinsaufwendungen und planmäßiger Tilgung zu bilden. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte der degewo-Konzern einen Wert von 2,2 erreichen.

Die Entwicklung der Kennziffern ist in die Berichterstattung zum Quartals- und Jahresabschluss sowie zur Wirtschaftsplanung und in den Kredit- und Derivatebericht integriert.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Konzernweit erfolgten im Jahr 2018 im Bestand 2.477 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung.

242 Neuvermietungen erfolgten in 2018 im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. 179 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Mieter aus dem Segment „Wohnen für Flüchtlinge“. Weitere 376 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1 Vermögenslage degewo-Konzern / degewo AG

In den folgenden Übersichten zur Vermögenslage sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Bei der Darstellung der Vermögens- und Finanzstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

degewo Konzern	2018	2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	3.151	2.959	192
Finanzanlagen	83	64	19
Übrige	1	1	0
	3.235	3.024	211
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	34	35	-1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	30	34	-4
Wertpapiere	29	28	1
Liquide Mittel	108	113	-5
	201	210	-9
Aktive latente Steuern	1	2	-1
	3.437	3.236	201
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.138	1.015	123
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	33	34	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	15	15	0
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	2.096	2.012	84
Rechnungsabgrenzungsposten	12	13	-1
	3.296	3.091	205
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	33	29	4
Erhaltene Anzahlungen	7	12	-5
Übrige Verbindlichkeiten	101	104	-3
	141	145	-4
	3.437	3.236	201

Im Geschäftsjahr wurden für 46 Mio. € weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden 30 Mio. € in Bestandsimmobilien und 170 Mio. € in Neubaumaßnahmen investiert. Hierdurch hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von 101 Mio. € führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 31,2 % auf 32,8 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da kurz- oder mittelfristig auslaufende Finanzierungen grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Darlehen verlängert werden.

degewo AG	2018	2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	0
Sachanlagen	198	157	41
Finanzanlagen	521	497	24
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	525	468	57
	1.245	1.123	122
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	32	33	-1
Wertpapiere	32	31	1
Liquide Mittel	14	28	-14
Übrige Aktiva	4	4	0
	82	96	-14
	1.327	1.219	108
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	978	874	104
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	239	220	19
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	66	85	-19
Rechnungsabgrenzungsposten	10	11	-1
	1.295	1.192	103
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	23	18	5
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	9	9	0
	32	27	5
	1.327	1.219	108

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2018 wird im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für 36 Mio. € weitere Bestände erworben, die das Anlagevermögen erhöhen.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo Konzern	2018	2017
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	101	167
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	70	67
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-2	-47
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-1	0
Zinsergebnis	35	38
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-1
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1	-27
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	-3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	8	7
Ertragssteuerzahlungen	-3	-7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	210	194
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	1
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-238	-186
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-21	-4
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-256	-189
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	328	378
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-65	-55
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-178	-279
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-8	9
Gezahlte Zinsen	-36	-39
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41	14
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-5	19
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	113	94
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	108	113

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Bestandswachstum von 216 Mio. € durch Ankauf und Neubau geprägt. Darüber hinaus wurden 36 Mio. € in Bestandsimmobilien investiert.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt degewo die Möglichkeit, weitere Investitionen in die Bestände zu tätigen und gleichzeitig Eigenmittel für die Portfoliooptimierung durch Zukauf von Immobilien oder Neubau zur Verfügung zu stellen. Es erfolgten Darlehensaufnahmen von 328 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 65 Mio. €, außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 178 Mio. € und Zinszahlungen von 36 Mio. €.

degewo AG	2018	2017
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	96	163
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5	4
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-3
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	0	-3
Zinsergebnis	2	2
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-1
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1	7
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2	-21
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5	1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	105	149
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-40	-49
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-24	-4
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	-57	-196
Erhaltene Zinsen	2	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-115	-246
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	71	150
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-15	-5
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-37	-2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-19	-20
Gezahlte Zinsen	-4	-3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4	120
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-14	23
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	28	5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14	28

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit liegt unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die geringeren Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus eigenen Ausgaben für Immobilienankäufe und der Bereitstellung von Mittel für Investitionen der Objektgesellschaften über das Konzern-Cashmanagement.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit ist durch die Aufnahme von drei Darlehen über 71 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank und der Investitionsbank Berlin beeinflusst. Die Mittel wurden dem Cashmanagement zugeführt.

2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 101 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo Konzern	2018	2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	464	451	13
Bestandsveränderungen	6	-1	7
Übrige betriebliche Erträge	14	16	-2
Betriebsleistung	484	466	18
Materialaufwand	-189	-182	-7
Personalaufwand	-57	-52	-5
Abschreibungen	-70	-67	-3
Objektfinanzierungskosten	-34	-38	4
Gewinnunabhängige Steuern	0	-1	1
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	7	-7
Übrige betriebliche Aufwendungen	-24	-24	0
Betriebsaufwand	-374	-357	-17
Betriebsergebnis 1	110	109	1
Zuschreibungen	2	68	-66
Außerplanmäßige			
Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis 2	112	177	-65
Finanzerträge	1	1	0
Finanzaufwendungen	-4	-2	-2
Finanzergebnis	-3	-1	-2
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	109	176	-67
Ertragsteuern	-8	-9	1
Jahresergebnis	101	167	-66

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Der degewo Konzern hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Die vorhandenen Mieterhöhungspotentiale werden moderat genutzt und im Gegenzug ist der Leerstand auf einem konstant niedrigen Niveau. Beständiger Zukauf und die Fertigstellung von neuen Wohnungen wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um 13 Mio. € gesteigert werden. Ziel ist es, den Leerstand und die Forderungsrückstände auf dem niedrigen Niveau zu halten und den Wohnungsbestand durch gezielte Investitionen zu modernisieren und zu erweitern.

Die Erhöhung des Materialaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus um 6 Mio. € gestiegenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zur einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Zukauf und Neubau.

Die Objektfinanzierungskosten konnten unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2018 um 4 Mio. € reduziert werden. Die Umfinanzierungsmaßnahmen werden fortgesetzt.

Infolge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren Zuschreibungen von 2 Mio. EUR möglich.

degewo AG	2018	2017	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	72	59	13
Bestandsveränderung	0	0	0
Übrige betriebliche Erträge	4	3	1
Betriebsleistung	76	62	14
Materialaufwand	-14	-13	-1
Personalaufwand	-33	-30	-3
Abschreibungen	-5	-4	-1
Objektfinanzierungskosten	-3	-1	-2
Übrige betriebliche Aufwendungen	-17	-20	3
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-72	-68	-4
Betriebsergebnis I	4	-6	10
Zuschreibungen	0	24	-24
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis II	4	18	-14
Finanzerträge	99	163	-64
Finanzaufwendungen	-1	-3	2
Finanzergebnis	98	160	-62
Neutrale Erträge	0	0	0
Neutrale Aufwendungen	0	-8	8
Neutrales Ergebnis	0	-8	8
Ergebnis vor Ertragsteuern	102	170	-68
Ertragsteuern	-7	-7	0
Jahresergebnis	95	163	-68

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert aus erhöhten Umsätzen aus der Betreuungstätigkeit für Tochtergesellschaften.

Auf der Aufwandsseite sind höhere Personalaufwendungen angefallen.

Im Finanzergebnis sind die Erträge und Aufwendungen ausgewiesen, die aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen entstanden sind.

3. Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht

Der Berliner Wohnungsmarkt bietet auf Grund des Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums Investitionspotenziale. Die Mietentwicklung der letzten Jahre, das zunehmende Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum sowie der steigende Bedarf durch Hinzuziehende stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar. Der Vorstand geht davon aus, dass sich degewo im Wettbewerb behaupten und an den Chancen für den Berliner Markt partizipieren wird.

degewo verfolgt auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 1.329 neuen Wohnungen in 2018, werden über weitere konkrete Projekte bis 2022 durch degewo 4.941 Wohnungen neu entstehen. Dazu werden im Mittelfristzeitraum 688 Mio. € investiert.

Wirtschaftliche Basis für die Nutzung von Chancen ist die nachhaltige und ertragsorientierte Bewirtschaftung der Bestände. Neben moderaten Mieterhöhungen nutzt degewo das positive Marktumfeld bei der Optimierung der Erlösschmälerungen aus Leerstand. Zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft werden für die Bestandspflege angemessene Budgets vorgehalten.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagementsystem

Ein funktionierendes Risikomanagement ist ein wichtiger Bestandteil des internen Kontrollsystems. degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das gleichzeitig eine konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren, um diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt. Die Ergebnisse des Shared-Services-Projektes der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Empfehlungen der internen Revision fanden im Optimierungsprozess des Risikomanagements im Geschäftsjahr 2018 Berücksichtigung.

Themenfelder wie Berichterstattung und interne Qualifizierung wurden bearbeitet. Zur Erhöhung der Transparenz des Risikomanagementsystems wurde die Risikoerfassung u.a. durch die Festlegung von Meldeschwellen, die Differenzierung nach Risikofeldern und die Optimierung der Bewertungsmethodik angepasst.

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses werden Risiken standardisiert erfasst, analysiert und bewertet sowie in Risikoberichten transparent dokumentiert. Für wesentliche ad-hoc-Risiken besteht eine sofortige Meldepflicht.

Im Jahr 2018 führte degewo zur weiteren Optimierung des bestehenden Risikomanagementsystems eine Risikomanagement-Software ein. Durch die Software wird eine Vereinheitlichung der Bewertungssystematik sichergestellt sowie eine verstärkte Transparenz und bessere Abgrenzung der Risiken untereinander ermöglicht.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch halbjährliche Berichte und ggf. durch Zwischenberichte informiert.

3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind bestandsgefährdende Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften derzeit nicht zu erkennen. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen.

Folgende Bereiche verlangen erhöhte Aufmerksamkeit:

Finanzrisiken

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivität ist degewo finanzwirtschaftlichen Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von günstigen Zinsbedingungen am Markt. Zur Begrenzung von Risiken wird ein strategisches Finanzmanagement betrieben, um künftige Zinsanpassungstermine zu diversifizieren und „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die in der Planung erfassten Zinsaufwendungen für anstehende Prolongationen und Darlehensneuaufnahmen wurden mit Hilfe einer Zinsstrukturkurve ermittelt, welche die Zinshöhe im Planungszeitraum bestimmt. Die durchschnittliche restliche Zinsbindung bei degewo beträgt 6,93 Jahre. Die Zinssicherung von 96,2 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31.12.2018 bei 3,8 % des Fremdkapitals. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Die bestandshaltenden Gesellschaften nutzen, soweit die Voraussetzungen erfüllt sind, die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer. Im Rahmen der Vermietung und des Neubaus von Wohnungen und der damit verbundenen Weiterentwicklung von verschiedenen Wohnformen besteht ein „mögliches“ Risiko für die Versagung der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung der Gewerbesteuer.

Marktrisiken

degewo nutzt die Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum geht die Gesellschaft mittelfristig nicht von steigendem Leerstand aus.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2018 wurden Quartiere als lebenswerte Standorte weiterentwickelt. degewo wirkt so dem Risiko der Verschlechterung seiner Quartiere entgegen. Die Beteiligung von Mietern hat an Wichtigkeit weiter zugenommen. Neben der Zusammenarbeit mit den Bewohnergremien stellt die Integration von Geflüchteten einen Schwerpunkt dar.

Objektrisiken

Durch die hohe Nachfrage an Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen ist das Risiko von Kostensteigerungen im Baugewerbe auf dem Berliner Wohnungsmarkt ständig präsent. degewo nimmt daher vor jedem Bauprojekt eine realistische möglichst marktnahe Kosteneinschätzung vor.

Die im Unternehmen aufgestellte Strategie zum Umgang mit asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen hat sich bewährt. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiter verfolgt. Im Ergebnis wurden vorgenannte Schadstoffe bereits in mehr als 5.000 Wohnungen des Bestandes beseitigt.

Die kontinuierliche Bestandspflege der vergangenen Jahre hat wesentlich zur Aufwertung und Sicherung der Bestände beigetragen. Maßnahmen zur Modernisierung werden dabei gezielt und unter Berücksichtigung der Rendite der jeweiligen Immobilien vorgenommen. degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 24 €/m² für die Bestandspflege vor. Neben Projekten der umfassenden energetischen Sanierung hat degewo einen besonderen Schwerpunkt auf die planmäßige Instandsetzung von Bauteilen, wie z.B. die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen, Aufzügen und Fensterinstandsetzungen gesetzt. Damit wird noch besser auf Bedürfnisse des Bestandes und auf Mieterinteressen reagiert.

Unternehmensrisiken

Der Fachkräftemangel ist eine Thematik, der sich alle Unternehmen stellen müssen. degewo investiert dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung des Unternehmens auf dem Arbeitsmarkt, um auch zukünftig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Als erstes Wohnungsunternehmen in Berlin wurde degewo für eine familienfreundliche Personalpolitik ausgezeichnet. Um allen Mitarbeitern eine gute Work-Life-Balance zu ermöglichen, bietet degewo u.a. flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zur familienbedingten Teilzeit sowie Angebote zur Altersteilzeit an.

Des Weiteren investiert degewo viel in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte. Neben vier kaufmännischen Ausbildungsberufen, bildet degewo auch in fünf technischen Berufen aus. Ebenfalls werden die dualen betriebswirtschaftlichen Studiengänge Immobilienwirtschaft und Facility Management angeboten.

Damit degewo für den Fall abgesichert ist, dass Server mit Viren befallen sind oder eine Schadsoftware auf den Rechnern installiert wird, wurde 2018 eine Cyberversicherung abgeschlossen. Alle IT-Systeme sind mit Software oder Hardware geschützt. Jeden Tag wird ein Vollbackup erstellt, welches im Notfall rückgesichert werden kann.

Um Mitarbeiter des Unternehmens für das Thema Compliance zu sensibilisieren, werden regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt. Ein Leitungskreis Compliance wurde eingerichtet.

Jährlich werden typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft besprochen und ausgewertet sowie Compliance- Verhaltensregeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgestellt. Aufträge und Rechnungen werden turnusmäßig überprüft.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf Chancen- und Risikolage im degewo-Konzern ergeben.

3.3 Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Der Vorstand der degewo AG hat über Beziehungen zum Land Berlin, das 100 % der Aktien hält, einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG folgenden zusammengefassten Inhalts erstellt:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Geschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

4. Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2019 sind 95 Mio. € für Bestandspflege und 230 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen aus Neubau und Ankauf vorgesehen. Es werden Baubeginne für 1.250 Wohnungen angestrebt.

Die Investitionstätigkeit wird bei Einhaltung des Loan to values von < 50 % zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 473 €/m² auf 507 €/m² führen. Eine solide Kapitaldienstfähigkeit wird mit einem Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert.

Die Mietenentwicklung bei Bestandwohnungen ist auf maximal 2 % p.a. begrenzt. Insgesamt sind Umsatzerlöse von Sollmieten in Höhe von 342 Mio. € und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,24 €/m²/Monat zu erwarten.

Begünstigt durch die positive Marktsituation wird auch während umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von 1,8 % ausgegangen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2019 sind 3,5 Mio. € für Bestandspflege und 28,8 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen. Ein Neubauprojekt mit 77 Wohnungen soll fertiggestellt werden.

5. Ausblick

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Wertsteigerung durch nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandspflege, Weiterentwicklung durch Innovation und Technik sowie die Professionalisierung in den Dienstleistungsprozessen.

Berlin, den 15. März 2019

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht 2018

Corporate Governance Kodex

degewo hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes aufgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat der degewo AG erklären, dass sie den Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der jeweiligen von der Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung anwenden. Den Regelungen des BCGK wurde im Berichtsjahr 2018 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat (BCGK I.)

Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat (BCGK I. Nr. 6)

Der Vorstand kommt seinen Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat grundsätzlich in schriftlicher Form unter Beifügung der entsprechenden Dokumente nach. Im Geschäftsjahr 2018 wurden die Sitzungsunterlagen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse unter Wahrung der in den Beteiligungshinweisen des Landes Berlin vom 15. Dezember 2015 vorgesehenen dreiwöchigen Frist übersandt. Die in den Beteiligungshinweisen des Landes Berlin vom 15. Dezember 2015 vorgesehene dreiwöchige Frist wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Dezember 2018 in die Neufassung der Satzung der degewo AG aufgenommen.

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Zum 1. Januar 2018 wurde die zweite Vorstandsposition neu besetzt. Für beide Vorstandspositionen war eine langfristige Nachfolgeplanung in 2018 nicht relevant.

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern (BCGK III. Nr. 8)

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Vorsitzende des Aufsichtsrates von zwei landeseigenen Immobilienunternehmen. Dieses Mitglied des Aufsichtsrates war darüber hinaus im Berichtsjahr insgesamt in weiteren sechs Unternehmen (davon eine Schwestergesellschaft) Mitglied im Aufsichtsgremium. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates war in vier Unternehmen (davon zwei Schwestergesellschaften, ein landeseigenes Immobilienunternehmen) Mitglied im Aufsichtsgremium. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

In einem weiteren Fall ist ein Mitglied des Aufsichtsrates Aufsichtsratsvorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft. Auch hier liegt keine Konkurrenzsituation vor.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

Abschluss einer D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 12)

Die degewo AG agiert als großes Wohnungsunternehmen mit einem zunehmenden Neubau- und einem großen Modernisierungs- und Instandsetzungsvolumen sowie aufgrund der Bestandserweiterung durch Ankäufe in einem Marktumfeld, aus dem sich auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten erhöhte unternehmerische und/oder betriebliche Risiken ergeben können. Für Sorgfaltspflichtverletzungen im In- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

Selbstbehalt bei der D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 13)

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates ist in der D & O-Versicherung kein Selbstbehalt vereinbart. Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes wäre auf Grund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung unangemessen, so dass auf einen Selbstbehalt verzichtet wird.

Rechnungslegung (BCGK VI Nr. 3)

Bei Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds im Sinne von Publikumsimmobiliengesellschaften wird auf Grund von schützenswerten Interessen der Gesellschafter auf eine Offenlegung der Namen und Beteiligungshöhen verzichtet.

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA

	31.12.2018 TEUR	31.12.2018 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.217		1.354
2. geleistete Anzahlungen	<u>0</u>		<u>22</u>
		1.217	1.376
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.786.047		2.637.578
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.209		65.252
3. Grundstücke ohne Bauten	47.986		51.021
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.910		25.995
5. Technische Anlagen und Maschinen	7.174		5.171
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.777		10.006
7. Anlagen im Bau	173.150		146.545
8. Bauvorbereitungskosten	17.412		16.809
9. geleistete Anzahlungen	<u>19.437</u>		<u>363</u>
		3.151.102	2.958.740
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.569		10.965
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	12.436		5.471
3. sonstige Beteiligungen	1.564		1.287
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	30.250		21.000
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.722		21.819
6. sonstige Ausleihungen	2.860		2.875
7. geleistete Anzahlungen	<u>127</u>		<u>40</u>
		<u>82.528</u>	<u>63.457</u>
B. Umlaufvermögen		<u>3.234.847</u>	<u>3.023.573</u>
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	21.876		23.301
2. Bauvorbereitungskosten	2.461		1.225
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	0		9
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	9.548		9.977
5. unfertige Leistungen	128.768		124.019
6. andere Vorräte	<u>310</u>		<u>235</u>
		162.963	158.766
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.016		1.884
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	338		509
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	47		34
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	242		367
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.267		9.402
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.603		8.428
7. sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.668</u>		<u>13.367</u>
		29.181	33.991
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		28.543	28.118
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>108.062</u>	<u>113.334</u>
		<u>328.749</u>	<u>334.209</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	93		129
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>25</u>		<u>78</u>
		118	207
D. Aktive latente Steuern		1.451	1.546
E Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		0	53
		<u>3.565.165</u>	<u>3.359.588</u>
<u>Treuhandvermögen</u>			
1. Mietkautionen		49.641	46.406
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		73.369	72.573
3. sonstige Barsicherheiten		200	0

	31.12.2018 TEUR	31.12.2018 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	11.130		3.230
2. Konzernkapitalrücklage	30.107		15.752
		41.237	18.982
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	61.986		57.204
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	666.390		563.004
4. Konzernrücklagen	129.026		124.076
		885.375	772.257
IV. Konzernbilanzgewinn		65.363	77.886
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		716	596
		1.137.691	1.014.721
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		33.150	34.187
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		14.911	15.378
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.850		1.656
2. Steuerrückstellungen	10.967		5.999
3. sonstige Rückstellungen	22.409		23.157
		35.226	30.812
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.095.486		2.011.920
2. Erhaltene Anzahlungen	135.743		135.938
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.040		12.880
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	154		229
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.544		28.880
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	19.197		27.391
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.731		32.237
8. sonstige Verbindlichkeiten	1.923		2.279
<i>davon aus Steuern TEUR 1.005 (TEUR 1.341)</i>			
		2.331.818	2.251.754
F. Rechnungsabgrenzungsposten		12.356	12.736
G. Passive latente Steuern		13	0
		<u>3.565.165</u>	<u>3.359.588</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		49.641	46.406
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		73.369	72.573
3. sonstige Barsicherheiten		200	0

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018 TEUR	2018 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	453.689		439.210
b) aus Verkauf von Grundstücken	516		1.616
c) aus Betreuungstätigkeit	2.476		2.548
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.875		7.186
		464.556	450.560
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.546	20.072
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		501	1.022
4. Sonstige betriebliche Erträge		15.646	62.006
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-3.513		-2.915
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-177.811		-171.962
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.538		-477
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.059		-6.662
		-188.921	-182.016
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-45.693		-42.323
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 1.843 (TEUR 1.591)</i>	-10.930		-10.062
		-56.623	-52.385
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-70.362	-67.301
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-23.647	-24.150
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 6 (TEUR 1)</i>		61	309
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-2.029	-706
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		42	7.908
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1	11
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 15 (TEUR 15)</i>		454	652
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-20	-457
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 1)</i>		-36.030	-39.253
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.003	-8.630
17. Ergebnis nach Steuern		101.172	167.642
18. Sonstige Steuern		-336	-517
19. Konzernjahresüberschuss		100.836	167.125
20. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-241	-464
21. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-4.782	-8.163
22. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-103.386	-135.200
23. Änderung der Konzernrücklagen		-4.950	-3.412
24. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		77.886	58.000
25. Konzernbilanzgewinn		65.363	77.886

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018**

	2018	2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	101	167
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	70	67
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-2	-47
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-1	0
Zinsergebnis	35	38
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-1
Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1	-27
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	-3
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8	7
Ertragsteuerzahlungen	-3	-7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	210	194
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	1
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-238	-186
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-21	-4
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-256	-189
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	328	378
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-65	-55
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-178	-279
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-8	9
Gezahlte Zinsen	-36	-39
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	41	14
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-5	19
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	113	94
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	108	113
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	108	113

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2017	145.000	504.818	129.062	58.000	253	837.133
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	58.000	-	-58.000	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-121	-121
Konzernjahresüberschuss 2017	-	8.163	3.412	155.086	464	167.125
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	77.200	-	-77.200	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	3.230	7.353	-	-	10.583
31. Dezember 2017	145.000	651.411	139.827	77.886	596	1.014.720
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	77.886	-	-77.886	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-121	-121
Konzernjahresüberschuss 2018	-	4.782	4.950	90.863	241	100.836
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	25.500	-	-25.500	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	7.900	14.356	-	-	22.256
31. Dezember 2018	145.000	767.479	159.133	65.363	716	1.137.691

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2018 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

In den Konzernabschluss sind neben der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

	Anteil am Kapital (%)
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Köpenick)	100,00
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Marzahn)	100,00
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH , Berlin (degewo City)	100,00
degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Süd)	100,00
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord)	100,00
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG	47,45
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice)	100,00
degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD)	100,00
Degewo-Hausbau GmbH, Berlin (degewo Hausbau)	100,00
degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	100,00
degewo netzWerk GmbH, Berlin (degewo netzWerk); ehem. degewo Wärme GmbH	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH	100,00

Die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG wird vollkonsolidiert, da die degewo AG über die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Auch ist die degewo AG an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehrheitlich beteiligt, da bei der Kommanditistin GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eine Gesellschaftervereinbarung zur disquotalen

Gewinnverteilung vorliegt, nach der der degewo AG die Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Beteiligung an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG zu 94,9% zustehen.

Der Abschlussstichtag 31. Dezember ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung zusammen mit der Gesobau AG wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital (%)
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (GEDE Wohnen)	47,45

Der Konzern hält Anteile an verbundenen Unternehmen einschließlich Zweckgesellschaften, auf deren Einbeziehung in den Konzernabschluss verzichtet wird, da sie sowohl einzeln und auch insgesamt für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 296 Abs. 2 HGB).

	Anteil am Kapital (%)
degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG	94,90
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG	94,90
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	97,16
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	91,72
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	57,59
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	53,29
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27	89,27
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	99,29
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,55
Degewo Fonds 25 Grundstücks KG, Berlin	72,15
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	100,00
degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstr. GmbH, Berlin	100,00
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	83,60
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00

Die Anteile an dem 100%igen Tochterunternehmen degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin, werden unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten werden. Dementsprechend wurde diese Gesellschaft gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die degewo AG hält folgende Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
Mertensstraße 16 GmbH	47,45
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	47,444

Diese Beteiligungen werden gem. § 311 Abs. 1 HGB unter dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen mit dem Wertansatz gem. 312 HGB ausgewiesen.

Darüber hinaus hält der Konzern noch die folgenden Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	37,17
DEGEWO-Fonds 17 Putbusser Str. 40-42; Rügener Str. 4-6	24,20
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37	48,17
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	49,39
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	38,04
GbR Fernheizung Gropiusstadt	30,68

Auf die Anwendung der Vorschriften für assoziierte Unternehmen wurde für diese Gesellschaften verzichtet, da sie sowohl einzeln und auch insgesamt für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 311 Abs. 2 HGB).

B. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der **Kapitalkonsolidierung** die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden.

Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus Erstkonsolidierungen seit dem Jahr 2010 und ist der Anteil, der den beizulegenden Zeitwert der nicht-monetären Vermögenswerte nicht überstieg. Dieser passive Unter-

schiedsbetrag wird gem. DRS 4.41 über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** wurden gemäß § 303 HGB alle Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Im Rahmen der **Zwischenergebniseliminierung** gemäß § 304 HGB werden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden gemäß § 305 HGB die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Konzerngesellschaften eliminiert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der degewo AG, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RF IFA 1.

Zu den Herstellungskosten gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung werden in die Herstellungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen erbrachte Bau- bzw. sonstige Handwerkerleistungen zwischen den Konzernunternehmen.

Die Kosten des Erwerbs von Erbbaurechten werden aktiviert und über die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % - 50 %
Wohnbauten	1,2 % - 20 %
Geschäftsbauten	1,25 % - 20 %
Außenanlagen	1,25 % - 20 %
Technische Anlagen und Maschinen	5 % - 25 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 % - 50 %

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Bei der Bemessung der Abschreibung für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Herstellungskosten werden diese so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Jahres aufgewendet worden.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut € 800 nicht übersteigen.

Bei voraussichtlich dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben Sachanlagen werden durch Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – maximal jedoch auf den beizulegenden Wert – berücksichtigt.

Die Bewertung der **Finanzanlagen** erfolgt mit den Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Bewertung der Vorräte erfolgt unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips.

Unfertige Leistungen, die noch nicht abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie Heizung und Warmwasser enthalten, wurden um nicht weiterberechenbare Kosten für Leerstand, Eigennutzung und Bruttomietverträge gekürzt.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt. Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind Wertberichtigungen gebildet und aktivisch abgesetzt. Die Wertberichtigung für Mietforderungen erfolgt mit 50 %, 75 % bzw. 100 % in Abhängigkeit von ihrer Fälligkeit (älter als 3 Monate, 6 Monate bzw. 12 Monate).

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert bilanziert.

Die im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich entsprechend der Laufzeit der Zinsbindungsfrist der Darlehen aufgelöst. Bei Umschuldungen werden die noch vorhandenen Bestände abgeschrieben.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen aufgrund höherer steuerlicher Teilwerte, aus noch nicht genutzten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen. Ergibt sich insgesamt ein Überhang aktiver latenter Steuern wird das Wahlrecht, diesen aktiven Überhang zu bilanzieren, nicht in Anspruch genommen.

Der Berechnung wurde die Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag zugrunde gelegt. Für die Unternehmen, die die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG nicht in Anspruch nehmen, wurde eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet.

Die bilanzierten aktiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB).

Das **Gezeichnete Kapital** ist zum Nominalwert ausgewiesen und entspricht dem Grundkapital der degewo AG.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen enthält passivisch abgegrenzte Investitionszulagen nach dem Investitionszulagengesetz. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur durchschnittlichen Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung alle bekannten Verbindlichkeiten und möglichen Risiken, deren Höhe und/oder tatsächlicher Eintritt ungewiss sind. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst (Barwert).

Die **Pensionsrückstellungen** wurden – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB ein Diskontierungssatz von 3,21% als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 2,32%) beträgt TEUR 374. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 3,21% (10-Jahres-Durchschnitt) und als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 2,32%) beträgt TEUR 127. Der Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6

Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31.12.2018 wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Diskontierungszins von 2,32 % zu Grunde gelegt.

Die **Rückdeckungsversicherungsansprüche für Pensionen und Altersteilzeitvereinbarungen** wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet. Entsprechend wurde mit den zugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung und Erträgen aus dem Deckungsvermögen verfahren. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht den von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilten Aktivwerten und somit den Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden **derivative Finanzinstrumente** (Zinsswaps und Zinsscollars) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs (Micro-Hedge) werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Term-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeit) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps und -collars werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps und -collars auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die in den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Einmalzahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten werden über die jeweiligen Laufzeiten linear aufgelöst.

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 2.494 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

2. Im Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wird die Beteiligungen an der Mertensstraße 16 GmbH (47,45%) sowie an der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (47,444 %) ausgewiesen. Zum Erwerbszeitpunkt ergaben sich gem. § 312 Abs. 1 die folgenden Geschäfts- oder Firmenwerte:

	GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR)	Abschreibungsdauer	GoF zum 31.12.2018 (in TEUR)
Mertensstraße 16 GmbH	7.059	10 Jahre	4.942
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	8.899	10 Jahre	8.009

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 der Mertensstr. 16 GmbH noch nicht vor.

3. Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 128.768 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 135.743 gegenüber.
4. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen eine Darlehensforderung gegen die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR (TEUR 803) und eine Forderung aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 387). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Gesobau Wohnen GmbH & Co. KG (TEUR 8.868) aus Gewinnanteilen und ein Darlehen an den nicht konsolidierten DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.675).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 9.834 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

5. Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Geldbeschaffungskosten entfielen ausschließlich auf Disagien.
6. Die bilanzierten **aktiven latenten Steuern** resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen.
7. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien (eine Aktie im Nennwert von EUR 100 Mio., vier Aktien im Nennwert von EUR 10 Mio. und eine Aktie im Nennwert von EUR 5 Mio.) aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft degewo AG. Durch die direkte Einbringung von Baugrundstücken durch das Land Berlin in Enkelgesellschaften sind Kapitalrücklagen in diesen Enkelgesellschaften entstanden, die nicht konsolidiert und in der Konzernkapitalrücklage ausgewiesen werden. Alle anderen Unterschiede zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzernrücklagen in den Gewinnrücklagen zugewiesen.

8. Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in TEUR).

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 01.01.2018	erfolgswirksame Vereinnahmung 2018	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 31.12.2018	Saldo 31.12.2018
2010	50 Jahre	22.986	-3.218	-460	-3.678	19.308
2012	30 Jahre	17.303	-2.884	-577	-3.461	13.842
SUMME		40.289	-6.102	-1.037	-7.139	33.150

9. Die **Pensionsrückstellungen** TEUR 1.850 (Vorjahr TEUR 1.656) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 3.896 (Vorjahr TEUR 2.396) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.046 (Vorjahr TEUR 740).
10. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 4.003), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen und städtebaulichen Verträgen (TEUR 8.678), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 1.990), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 1.555), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 1.101) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 617) gebildet worden.
11. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Vereinbarung zum Liquiditätsclearing mit der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 18.963). Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit TEUR 32.722 Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH und sind wirtschaftlich gemeinsam mit den Ausleihungen und Forderungen gegen die GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG zu betrachten.

12. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Derivate:

Volumen	Basis	Zinssatz	Laufzeit	Wert (Angabe der Banken)
TEUR		%		TEUR
57.000	3-M-Euribor	0,69	15.12.2022	-1.502
8.750	3-M-Euribor	0,55	30.11.2021	-170
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.703
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.542
53.000	3-M-Euribor	2,00	31.08.2021	3
<u>163.592</u>				<u>-6.914</u>

13. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 70 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 73,4 Mio.), Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 49,6 Mio.) sowie sonstige Barsicherheiten (EUR 0,2 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 453,7 Mio.) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 324,8 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 127,4 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 1,5 Mio.).
- Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2018	Umbuchung Anlage-/Um- laufvermögen	Bestandsverän- derung	31.12. 2018
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	23,2	-1,4	0,0	21,8
Bauvorbereitungskosten	1,2	0,0	1,3	2,5
Grundstücke mit fertigen Bauten	10,0	0,0	-0,4	9,6
Unfertige Leistungen	124,1	0,0	4,6	128,7
Andere Vorräte	0,2	0,0	0,1	0,3
	<u>158,7</u>	<u>-1,4</u>	<u>5,6</u>	<u>162,9</u>

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2018 Mio. EUR	2017 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2,6	2,9
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,9	0,4
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,6	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	0,9	1,5
	5,0	5,5
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,1	0,0
	0,1	0,0

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 2.494 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht.

5. Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 39) sowie der GGIL GmbH (TEUR 2).

6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 14 (Vorjahr TEUR 14) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 96 (Vorjahr TEUR 139) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 68 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 130 verrechnet.

7. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen zwischen der degewo AG und der degewo 3. WVG (TEUR 17) sowie der degewo 4. WVG (TEUR 3).

8. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 238 Nachzahlungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre, TEUR 23 Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen sowie TEUR 108 aus der Auflösung latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind überwiegend nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 108.062 (Vorjahr TEUR 113.334) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 2,9 Mio. (Vorjahr EUR 7,4 Mio.).

F. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Die degewo AG haftet gemäß § 416 BGB für die Verbindlichkeiten der von ihr treuhänderisch verwalteten Immobilienfonds von EUR 51,8 Mio. (EUR 53,6 Mio.).
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG bzw. die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 9,4 Mio.)
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR
GbR Fernheizung Gropiusstadt

3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,7 Mio.
4. Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklungen der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.
5. Für ein in Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße, gelegenes Grundstück, das unter anderem zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen ist, sind in Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzungen (Erschließungsleistungen für den Neubau von 3 Privatstraßen und der Erweiterung der Seidenschwanzstraße sowie die Teilerschließung der Stralsunder Straße) sind noch Baumaßnahmen mit Kosten in Höhe von EUR 1,7 Mio. notwendig.
6. Für das Baugebiet Fürstenwalder Allee sind in mehreren Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungs-

vertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung geregelt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzungen (Erschließungsleistungen für den Neubau einer Planstraße, der Erweiterung der Fahlenbergstraße und Wolfgang-Steinitz-Straße sowie deren Erschließung) sind noch Baumaßnahmen mit Kosten in Höhe von EUR 5,3 Mio. notwendig.

7. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) in Höhe von EUR 175,3 Mio.
8. Es bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den folgenden nicht konsolidierten Unternehmen:
 - a) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - b) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - c) degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin
 - d) GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH
9. Die degewo AG hat für die degewo Marzahn Wohnungsgesellschaft mbH drei Patronatserklärungen abgegeben. Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH und die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, jeweils eine, für die degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH und für die degewo Nord Wohnungsgesellschaft jeweils zwei Organschaftserklärungen abgegeben.
10. Es besteht eine Verpflichtung aus gewährten Darlehen durch die degewo AG und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung, Berlin in Höhe von EUR 42 Mio. gegenüber der Mertensstraße 16 GmbH mit einer Laufzeit bis 31. März 2019, davon wurden bisher EUR 21 Mio. ausgezahlt sowie gegenüber der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit bis 30. September 2019, davon wurden bisher EUR 9,25 Mio. ausgezahlt.
11. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 139 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 3,47 Mio.).

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Arbeitnehmer der vollkonsolidierten konsolidierten Unternehmen</u>	
Kaufmännische Mitarbeiter	531,0
Technische Mitarbeiter	85,5
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	582,5
Gesamt	1.199,0

Davon befinden sich 5 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 46 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonom (ebs), Berlin. Der Vorstände erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Beck	Frau Wehrmann	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	180.000	180.000	360.000
Beitr. z. Kranken- u. Pflervers.	4.096	6.115	10.211
Beitr. z. Rentenvers.	7.248	0	7.248
Beitr. z. Unfallvers.	875	875	1.750
Beiträge Altersversorgung	0	27.000	27.000
Geldwerte Vorteile	8.007	11.493	19.500
Reisekosten	101	50	151
Tantieme	100.000	0	100.000
Bezüge	300.327	225.533	525.860

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu EUR 70.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2018 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 3.896 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.046) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Volker Halsch	Global Business Services, Partner bei IBM	Vorsitzender	7.500
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin		6.375
Sebastian Scheel	Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin		5.750
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin	Stellvertretende Vorsitzende	5.438
Angelika Wierzchowski	Freigestellte Arbeitnehmerin degewo AG in Altersteilzeit		4.500
Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin		4.500
Hubertus Horn	Leiter Abteilung UnternehmensControlling, degewo AG, Berlin		4.500
Beate Baier	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.500
Andreas Kleingünther	Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz		4.500
			47.563

Bei den Aufsichtsratsmitgliedern Frau Dr. Bärbel Grygier und Herrn Sebastian Scheel wurden Rückrechnungen aus den Vergütungen für das Jahr 2017 mit den Auszahlungen der Vergütungen für das Jahr 2018 verrechnet. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten jeweils eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

4. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

5. Angabe der Befreiungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 10.12.2018 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2018 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin

- f) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- g) degewo netzWerk GmbH, Berlin
- h) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2018 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 175
- b) sonstige Leistungen TEUR 31

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

Das Land Berlin ist als alleiniger Gesellschafter eine nahe stehende Person der degewo AG i.S.d. § 285 Nr. 21 HGB. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus

- a) Grundstücksgeschäften vom Land Berlin in 2018 (Einbringung eines Grundstückes in die degewo AG, dem Erwerb eines Grundstückes in der Tochtergesellschaft degewo Köpenick, Einbringung von zwei Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo City, Einbringung von vier Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo Marzahn, Einbringung von zwei Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo Süd und Einbringung eines Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo Nord),
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag und Vereinbarung zur Fortentwicklung,
- f) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),
- g) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße
- h) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf).
- i) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf)

¹ Die Angabepflicht im Anhang bezieht sich gemäß § 285 Nr. 21 HGB und den Erläuterungen in der IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung RS HFA 33 nicht auf die Geschäfte mit vollkonsolidierten verbundenen Unternehmen, mit Tochtergesellschaften des Landes Berlin in ihrer Funktion als öffentliche Versorgungsunternehmen sowie mit Behörden des Landes Berlin im Rahmen von gewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

H. Sonstige Angaben

Wesentliche Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahres, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen, sind nicht eingetreten.

Berlin, den 15. März 2019

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck