

## **degewo Aktiengesellschaft, Berlin**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 - 31. Dezember 2023**

### **Zusammengefasster Lagebericht**

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs.5 HGB i.V.m. § 289 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der degewo Aktiengesellschaft zusammengefasst.

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Geschäftsmodell**

Der degewo-Konzern (im Folgenden kurz „degewo“ genannt) konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den 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,
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH,
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH,
- degewo LaBelleVille GmbH,
- degewo Eisenacher Straße GmbH,
- degewo Schweizer Viertel GmbH,
- degewo Haackzeile GmbH

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

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

In einem Strategieentwicklungsprozess wurden Wachstum, Klimaschutz, Digitalisierung und Personal als strategische Handlungsfelder determiniert. Diese Handlungsfelder sind durch weitere strategische Schwerpunktthemen wie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit sowie die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ergänzt.

- Wachstum

Die Wachstumsstrategie von degewo konzentriert sich nicht nur auf die Ausweitung des Wohnungsbestands, sondern bezieht ebenso ein Wachstum durch Erweiterung der degewo Geschäftsfelder mit dem Ziel der Verlängerung der Wertschöpfungskette ein.

degewo ist zum Bestandswachstum verpflichtet. Grundlage ist neben der mit dem Land Berlin vereinbarten „Roadmap“ auch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Infolge gelungener Akquisition und fertiggestellter Neubaumaßnahmen besitzt degewo 80.428 Wohnungen zum 31. Dezember 2023. Dem Bestandswachstum sieht sich degewo aber auch verpflichtet, um den gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Strategieentwicklung im Handlungsfeld Wachstum hat nicht nur neue Geschäftsfelder betrachtet, die Mehrwerte für die Mieterinnen und Mieter schaffen, sondern auch Wege analysiert, um zusätzliche interne Kapazitäten zu schaffen. Dazu konnte degewo im Jahr 2023 den Erwerb einer weiteren Dienstleistungsgesellschaft mit Spezialisierung auf Heiztechnik und Trinkwasserhygiene realisieren und somit die Insourcingleistungen und die Wertschöpfungskette erweitern.

- Klimaschutz

Die degewo Klimaschutzstrategie definiert qualitative und quantitative Ziele, damit der Gebäudebestand von degewo bis 2045 klimaneutral wird.

Dabei konzentriert sich die Klimaschutzstrategie auf drei Eckpfeiler – die Energie, die Anlagentechnik und die energetische Sanierung. Im Bereich Energie ist die „Grünerwerdung“ der Energieträger der Schlüssel zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Ergänzend setzt degewo auf hocheffiziente Heizungsanlagen, um Emissionen zu reduzieren. Bei der energetischen Sanierung legt degewo den Fokus auf die Bestände, die derzeit die schlechteste CO<sub>2</sub>-Bilanz haben.

Die entwickelte Klimaschutzroadmap bestimmt für jedes Gebäude, welche Maßnahmen in welchem Jahr und mit welchem Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Neben den CO<sub>2</sub>-Emissionen macht degewo Klimaschutz durch Solarausbau auf Dachflächen und vorgerüsteten Stellplätzen für Elektromobilität messbar. Zudem strebt degewo bis 2030 eine klimaneutrale Verwaltung an.

Zur Verankerung der Klimaschutzstrategie im Unternehmen wurden vielfältige Fachkonzepte entwickelt und umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden Themen wie Klimaschutz bei degewo Partnern und Unterstützungsmaßnahmen für Klimaschutzbemühungen von degewo Mieterinnen und Mieter bearbeitet. Um der Wichtigkeit und Komplexität des Handlungsfeldes Klimaschutz gerecht zu werden, wurde eine Stabsstelle für Nachhaltigkeit und Klimaschutz implementiert.

- Personal

degewo möchte für die aktuellen und potenziellen Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitgeber sein und einer der besten Arbeitgeber Berlins werden. Hierzu wurden eine Vielzahl von Maßnahmen entwickelt, um sich im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel und Fachkräftemangel zu behaupten. Dazu gehören neben einer Weiterentwicklung der Recruiting-Aktivitäten zielgerichtete Fort- und Weiterbildungsprogramme für Mitarbeitende und Führungskräfte. Eine Konzeption zur Weiterentwicklung des Arbeitsplatzes wurde erarbeitet. In 2023 haben wir uns aufbauend auf der Unternehmensstrategie mit der Frage beschäftigt, ob unser interner Kompass – das degewo-Leitbild, entstanden in 2007 – noch passend ist, um unsere Unternehmensziele zu erreichen. Wir haben in einem konzernweiten und hierarchieübergreifenden Prozess ein gemeinsames Leitbild entwickelt, das beschreibt, wo wir uns zukünftig hin entwickeln möchten. Es beantwortet folgende Fragen: Was treibt uns an? (Unser Antrieb) Wohin wollen wir?/ Was wollen wir erreichen? (Unsere Vision) Was ist unser gemeinsames Motto? (Unsere Mission) Und: Wie gehen wir die Dinge an? (Unsere Grundsätze)

- Digitalisierung

Die Digitalisierungsstrategie von degewo definiert die Ausrichtung und Schwerpunkte der Digitalisierungsaktivitäten.

Interne Prozesse werden durch Digitalisierung transparent und leichter steuerbar gemacht. Digitalisierung unterstützt die Bewirtschaftung des Bestandes und wird im Bereich der Gebäudetechnologie eingesetzt.

Es wurden bereits diverse Projekte zur Optimierung der internen Arbeitsabläufe umgesetzt, um Potentiale zu heben und Mitarbeitende zu entlasten. Im Geschäftsjahr erfolgte die Umstellung auf die schnellere Datenbanktechnologie S4 HANA. Darüber hinaus eine BI-Technologie implementiert, um den zunehmenden Analyse- und Berichtsbedarfen gerecht zu werden. Damit schafft degewo unter anderem die Grundlagen für eine integrative Nachhaltigkeitssteuerung. Um die DSGVO-Anforderungen nach regelkonformen Löschen von Daten zu erfüllen, werden erforderliche Maßnahmen in einem komplexen Projekt weiterhin konsequent umgesetzt. Zur Optimierung des Recruitingprozesses wurde ein digitales Bewerbermanagement implementiert. Diese ganzheitliche systemseitige Abbildung unterstützt den gesamten Prozess der Personalbeschaffung.

## 1.3 Personal

### 1.3.1 Personalbestand

Die Anzahl der Mitarbeitenden (inklusive Vorstand und Geschäftsführung) entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

<b>degewo Konzern</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Angestellte	788	751
Gewerbliche	664	659
Auszubildende	57	60
Gesamt	1.509	1.470

<b>degewo AG</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Angestellte	616	608
Gewerbliche	1	1
Auszubildende	42	43
Gesamt	659	652

Seit 2018 bilden Frau Sandra Wehrmann und Herr Christoph Beck den Vorstand.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 57 junge Menschen in zehn Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Um allen Mitarbeitenden eine gute Work-Life-Balance zu ermöglichen, bietet degewo u.a. flexible Arbeitszeiten sowie mobiles Arbeiten an. degewo trägt seit 2009 das Zertifikat „audit berufundfamilie“.

### 1.3.2. Erklärung zur Unternehmensführung

Die degewo AG unterliegt als Unternehmen, das zwar nicht börsennotiert ist, aber der Mitbestimmung unterliegt, den aktienrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands. Darüber hinaus sind die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) Berlin entsprechend anzuwenden. Dieses sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung unter anderem von Aufsichtsrat und Vorstand sowie auf Führungsebenen vor.

Der Aufsichtsrat der degewo AG hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 16. Juni 2022 mit Festlegungen zum Frauenanteil befasst.

- Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der degewo AG besteht gemäß § 8 der Satzung der degewo AG (n.F.) aus insgesamt neun Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied vorab gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) vom Mieterrat der degewo AG gewählt wird. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates werden von den Arbeitnehmern des degewo Konzerns entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt. Der Aufsichtsrat strebt an, auf eine geschlechtsparitätische Besetzung zu achten.

Im gesamten Jahr 2023 bestand der Aufsichtsrat aus sechs Frauen und drei Männern; mithin liegt der Frauenanteil bei 66,7 %. Trotz unterjähriger Veränderungen im Aufsichtsrat (zum 1. Juni 2023) hat sich der Frauenanteil im Aufsichtsrat im Laufe des Jahres nicht geändert.

- Vorstand

Der Aufsichtsrat der degewo AG hat am 16. Juni 2022 gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand beschlossen. Gemäß dieser Beschlussfassung strebt der Aufsichtsrat an, im Vorstand der degewo AG auf eine geschlechtsparitätische Besetzung zu achten. Als Zeitpunkt für die Erreichung der Zielgröße wird der 31. Dezember 2026 festgelegt.

Der Vorstand der degewo AG bestand im Geschäftsjahr 2023 aus einer Frau und einem Mann. Der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 %.

- Führungsebenen

Im März 2022 hat der Vorstand gemäß § 76 Abs. 4 AktG die folgenden neuen Festlegungen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands getroffen:

- 35 % Frauenanteil bei den Bereichsleitungen (mind. 5 Frauen)
- 35 % Frauenanteil bei den Abteilungsleitungen (mind. 9 Frauen).

Als Zeitpunkt für die Erreichung der genannten Zielgrößen wird der 31. Dezember 2026 festgelegt.

Per 31. Dezember 2023 lag der Frauenanteil bei der degewo AG auf der Ebene der Bereichsleitungen bei 67 % (8 Frauen), auf der Ebene der Abteilungsleitungen bei 44 % (11 Frauen). Die festgelegten Zielgrößen wurden damit erreicht.

Über die Festlegungen zum Frauenanteil hinaus hat die degewo AG entsprechend den Vorgaben im Landesgleichstellungsgesetz seit dem Jahr 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan (zuletzt aktualisiert im Juni 2023) erstellt. Die Frauenvertreterin nimmt die Überwachung der Einhaltung des Landesgleichstellungsgesetzes wahr. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) beteiligt.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Inflationsrate war im gesamten Jahr 2023 hoch. Im Jahresdurchschnitt belief sie sich auf +5,9 % gegenüber 2022. Die Teuerung für das Jahr 2023 wurde, wie im vorangegangenen Jahr, von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst. Die Bundesregierung hat im Laufe des Jahres 2022 drei Entlastungspakete im Gesamtvolumen von rund 100 Milliarden verabschiedet, um die Preisanstiege abzumildern. Das dritte Entlastungspaket enthielt unter anderem Maßnahmen, die größtenteils mit dem Jahressteuergesetz 2022 in 2023 umgesetzt wurden: vorgezogener vollständiger Sonderausgabenabzug von Altersvorsorgeaufwendungen, Erhöhung des Arbeitnehmer- und Sparer-Pauschbetrags, Entfristen und Verbessern der Homeoffice-Pauschale und steuerfreie Inflationsausgleichsprämie.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 8,5 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +16,4 %) – mit über das Jahr sinkender Tendenz.

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich.

Darüber hinaus sind steigende Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende bei Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungswirtschaft. Es wird zunehmend schwieriger, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen zu sichern.

### **2.2 Berliner Wohnungsmarkt**

Die Bestände von degewo befinden sich fast ausschließlich im Land Berlin. Gemäß Einwohnerregisterstatistik ist die Einwohnerzahl per 31.12.2023 um 27.291 auf 3.878.100 Personen gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem aus Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zurückzuführen. Der Bevölkerungsanstieg hat zu einer weiteren Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes geführt. Dabei ist der Wohnungsmarkt durch die hohe Nachfrage schon seit Längerem von stark steigenden Angebotsmieten und einer sinkenden Fluktuation geprägt. Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten weiteren Wohnraums sind weiterhin schwierig. Der Grundstücksmarkt in Berlin ist angespannt, kostengünstiges Bauland nicht vorhanden. Darüber hinaus ist der Baugenehmigungsprozess langwierig und die Kapazitäten der ausführenden Firmen nahezu erschöpft. Erschwerend wirkten die in 2023 weiterhin gestiegenen Baukosten sowie der starke Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin sank von Januar bis November 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,5 % auf 14.200.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex (Stand Januar 2024) ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 2,1 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin trat im Jahr 2016 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) in Kraft. Darüber hinaus hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft. Mit Ergänzungsvereinbarungen von März 2021, März 2022 sowie Dezember 2022 wurde die Kooperationsvereinbarung fortgeschrieben und deren Laufzeit bis 31.12.2023 verlängert.

Sie beinhaltet unter anderem:

- Angesichts der anhaltenden Knappheit insbesondere bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen sind 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Bestandwohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben.
- Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich, grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten.
- Aufgrund der Baukostensteigerungen wurde die einzuhaltende Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen in 2022 von 11 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. auf 11,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. angehoben.

Seit dem 25. September 2023 liegt eine neue Kooperationsvereinbarung vor. Sie tritt ab 01.01.2024 in Kraft.

Am 20. Juni 2022 haben Vertreterinnen und Vertreter des Landes Berlin, der landeseigenen und privaten Wohnungswirtschaft, der Wohlfahrtsverbände sowie der Industrie- und Handelskammer ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ unterzeichnet. Die Unterzeichnenden streben an, bis Ende 2026 mindestens 100.000 Wohnungen fertigzustellen. Davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35.000 Wohnungen, die privaten Wohnungsunternehmen 60.000 Wohnungen und die Genossenschaften 5.000 Wohnungen bereitstellen. Das Bündnis gilt zunächst für 5 Jahre bis zum 20. Juni 2027. Es erfolgt eine jährliche Bilanzierung.

Des Weiteren wurde am 6. Dezember 2022 vom Senat ein Mietenstopp verabschiedet. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen durften bis zum 31. Dezember 2023 keine Mieterhöhungen durchführen. Bereits erfolgte, ab dem 1. November 2022 wirksam gewordene Mieterhöhungen waren zurückzunehmen. Der entstandene wirtschaftliche Nachteil in Höhe von EUR 3,4 Mio. wurde im Berichtsjahr vom Gesellschafter ausgeglichen.

## **2.3 Geschäftsverlauf**

### **degewo Konzern**

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns sind als stabil zu bezeichnen.

Die hohe Auslastung der Wohnungskapazitäten bietet eine sichere Einnahmenbasis.

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,36 EUR/m<sup>2</sup>, in neu errichteten Wohnungen bei 9,02 EUR/m<sup>2</sup>. Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,55 EUR/m<sup>2</sup>.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 waren EUR 120 Mio. für Bestandspflege und EUR 273 Mio. für Wachstum vorgesehen.

degewo hat insgesamt EUR 135 Mio. für Bestandspflege verwendet, EUR 92 Mio. für Instandhaltung und Instandsetzung, EUR 43 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen.

731 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter befinden sich 420 geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,61 EUR/m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus wurden 329 Wohnungen erworben. Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr EUR 272 Mio. in den Neubau sowie EUR 21 Mio. in Ankaufsprojekte, somit EUR 293 Mio. in Wachstum.

### **degewo AG**

Für das Geschäftsjahr 2023 waren EUR 19 Mio. für Bestandspflege und EUR 170 Mio. für Wachstum vorgesehen.

Die degewo AG hat EUR 15 Mio. für Bestandspflege und insgesamt EUR 186 Mio. für Wachstum verwendet, EUR 165 Mio. für Neubau und EUR 21 Mio. für Bestandsankäufe. Die degewo AG konnte 329 Wohnungen erwerben. 260 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt.

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

### 2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

#### 2.4.1.1 Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kenngrößen

##### Wohnungsbestand:

degewo Konzern	31.12.2022	Abgänge	Zugänge	31.12.2023
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	77.247	0	1.071	78.318
Wohnungen in Beteiligungen	2.079	0	31	2.110
für Dritte verwaltete Wohnungen	6.349	-224	28	6.153
insgesamt	85.675	-224	1.130	86.581

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 731 Wohnungen und dem Ankauf von 329 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Der für Dritte verwaltete Wohnungsbestand verändert sich durch Abgänge und Zugewinne von Verwaltungsmandaten.

degewo AG	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	7.520	6.930	590
Wohnungen in Beteiligungen	2.101	2.070	31
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	70.798	70.317	481
Für Dritte verwaltete Wohnungen	0	0	0
Wohnungen insgesamt	80.419	79.317	1.102

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 260 Wohnungen und dem Ankauf von 329 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Die Neubau- und Ankaufszugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

##### Umsatzerlöse:

degewo Konzern	2023	2022	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
– Hausbewirtschaftung	591	559	32
davon			
Sollmieten	422	410	12
Erlöse aus Umlagenabrechnung	176	159	17
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	6	2	4
Erlösschmälerung	-14	-13	-1
– Betreuungstätigkeit	3	3	0
– andere Lieferungen und Leistungen	27	14	13
	621	576	45

<b>degewo AG</b>	2023	2022	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	69.875	58.863	11.012
davon			
Sollmieten	49.462	46.302	3.160
Erlöse aus Umlagenabrechnung	22.408	14.582	7.826
Sonstige Erlöse	862	844	18
Öffentliche Fördermittel	858	401	457
Erlösschmälerungen	-3.716	-3.266	-450
– Verkauf von Grundstücken	0	0	0
– Betreuungstätigkeit	67.965	66.852	1.113
– andere Lieferungen und Leistungen	1.694	855	839
	139.534	126.570	12.964

Gemäß Wirtschaftsplanung wurden Umsatzerlöse aus Sollmieten für den Konzern in Höhe von EUR 420 Mio. erwartet. Realisierte Ankäufe und Neubauten führten zu höheren Sollmieten von EUR 422 Mio.

#### **Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:**

<b>degewo Konzern</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,55	6,48
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-14.374	-13.472
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,9	1,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,9	2,0
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	10,4	10,7
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	26,05	20,02

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern für Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 6,55 EUR/m<sup>2</sup>/Monat prognostiziert und auch erzielt.

<b>degewo AG</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	7,40	7,35
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-3.716	-3.266
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	3,8	3,8
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,5	3,2
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	12,0	13,9
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	27,43	19,85



**Kenngroßen der Objektgesellschaften:**

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn
Wohnungen	Anzahl	12.828	12.017	8.399	15.094	19.648
Gewerbereinheiten	Anzahl	134	333	303	265	389
sonstige Einheiten	Anzahl	4.217	4.525	2.807	4.996	2.782
Umsatzerlöse	TEUR	91.434	97.534	67.940	107.768	130.615
davon						
Sollmieten	TEUR	66.585	70.982	47.255	77.060	91.180
Erlösschmälerungen	TEUR	-2.362	-3.130	-1.102	-1.684	-1.918
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,32	6,82	6,48	6,73	6,02
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,2	2,7	1,3	1,4	1,0
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,6	0,9	1,3	0,5	2,8
zu Sollmieten Sonstige	%	2,4	9,1	14,5	9,6	25,2
Bestandspflege	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	39,23	39,84	32,73	13,84	15,06

		degewo 6. Woh- nen	degewo LaBelle- Ville	degewo Eisena- cher Str.	degewo Schweizer Viertel	degewo Haack- zeile
Wohnungen	Anzahl	2.375	103	61	170	96
Gewerbereinheiten	Anzahl	35	4	12	31	3
sonstige Einheiten	Anzahl	655	90	65	342	7
Umsatzerlöse	TEUR	17.707	1.733	897	4.072	662
davon						
Sollmieten	TEUR	13.052	1.093	695	3.610	465
Erlösschmälerungen	TEUR	-313	-15	-14	-56	-30
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,43	6,75	8,50	10,01	6,74
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,7	0,2	1,2	0,5	4,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0
zu Sollmieten Sonstige	%	11,1	15,1	44,8	10,8	0,0
Bestandspflege	EUR/m <sup>2</sup> /Jahr	15,80	11,85	57,64	9,57	32,70

**Kenngroßen der Dienstleistungsgesellschaften:**

		degewo netzWerk	degewo Gebäude- service	degewo Techn. Dienste	gewobe	degewo Gewerbe- immobilien
Mitarbeiter	FTE	50	586	153	35	-
Umsatzerlöse	TEUR	46.866	30.693	14.621	3.870	805
Jahresergebnis	TEUR	11.882	2.243	-233	578	46

### **2.4.1.2 Entwicklung Kennziffern der Unternehmenssteuerung**

Im August 2021 hat degewo erstmals ein externes Rating durch Standard & Poor's Global durchführen lassen. degewo wurde ein Langzeit-Emittenten-Kreditrating von A+ mit einem „stabilen“ Ausblick bescheinigt. Im Rahmen des Reratings 2023 wurde das gute Ergebnis für degewo bestätigt, der Ausblick wie im Rerating 2022 mit „positiv“ bewertet. Insbesondere führten die gute wirtschaftliche Performance und das solide Finanzprofil zu dieser Einschätzung.

Die ratingrelevanten finanzwirtschaftlichen Kenngrößen sind in die Wirtschaftsplanung und die Unternehmenssteuerung integriert.

#### **Kapitaldienstfähigkeit**

Die Kapitaldienstfähigkeit stellt eine Liquiditätskennziffer dar, wobei das operative Ergebnis (EBITDA) als Indikator zur Verschuldungsfähigkeit herangezogen wird. Maßgabe ist, dass zur Bedienung des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) ein nachhaltiges operatives Ergebnis beiträgt, welches auf etwaige Zinsänderungsrisiken angemessen reagieren kann. Vor diesem Hintergrund wird seitens Standard & Poor's Global empfohlen, als Grenzwert eine Verschuldung von maximal des 15-fachen EBITDA anzustreben. Dieser Grenzwert spiegelt die bestehenden Restriktionen der finanzierenden Banken wider, wobei für ein zu beleihendes Portfolio ein Kapitaldienst von 6 %-6,5 % p.a. verlangt wird. Im Geschäftsjahr 2023 konnte degewo eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,94 % erzielen. Dies entspricht einer Verschuldung in Höhe des 14,4-fachen EBITDA.

Aus den geplanten operativen Ergebnissen wurde eine dynamische Schuldenobergrenze abgeleitet, die zur Planung der Investitionstätigkeit maßgeblich ist. degewo prognostiziert für das Jahr 2024 eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,64 %. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,1-fachen EBITDA. Mittelfristig wurde unter Berücksichtigung der operativen Leistungsfähigkeit die Investitionsplanung entsprechend ausgesteuert, so dass eine Optimierung der Kennziffer eintreten wird.

#### **Zinsdeckung**

Die Zinsdeckung wird als Indikator verwendet, um die Fähigkeit eines Unternehmens zu messen, die Zinskosten für seine Schulden zu decken. Während die Kapitaldienstfähigkeit die gesamten Finanzierungskosten berücksichtigt, gibt die Zinsdeckung Aufschluss über das Verhältnis zwischen operativem Ergebnis und Zinsaufwand. Ein Wert größer 2,5 ist anzustreben.

Für das Geschäftsjahr 2023 konnte degewo eine Zinsdeckung von 4,9 erzielen. Für das Geschäftsjahr 2024 wird infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis ein Wert von 4,5 prognostiziert.

#### **EBITDA-Marge**

Die Kennziffer gibt Auskunft darüber, wie rentabel ein Unternehmen wirtschaftet. Dabei wird das operative Ergebnis dem Gesamtumsatz gegenübergestellt.

Seitens Standard & Poor's Global wird ein Ausweis zwischen 40 % und 50 % als gut bewertet. Bei geringeren Margen wird eine Optimierung der Kostenstruktur empfohlen.

Im Geschäftsjahr 2023 konnte degewo ein Verhältnis von 39 % erzielen. Gemäß Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2024 ein Wert von 38 % prognostiziert.

### **2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Im Jahr 2023 erfolgten bei degewo im Bestand und Neubau 2.621 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 63,5% an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 1.206 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen, davon 163 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 348 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.

<b>degewo-Konzern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Δ</b>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Vermögen</b>			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	5.524	5.281	243
Finanzanlagen	61	61	0
Übrige	44	76	-32
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5.629	5.418	211
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	11	11	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27	23	4
Liquide Mittel	70	62	8
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	108	96	12
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>5.737</b>	<b>5.514</b>	<b>223</b>
<b>Kapital</b>			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.705	1.623	82
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	28	29	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	13	13	0
Rückstellungen	3	3	0
Verbindlichkeiten	3.773	3.621	152
Rechnungsabgrenzungsposten	39	32	7
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5.561	5.321	240
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	39	40	-1
Erhaltene Anzahlungen	29	15	14
Übrige Verbindlichkeiten	87	122	-35
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	155	177	-22
Passive latente Steuern	21	16	5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>5.737</b>	<b>5.514</b>	<b>223</b>

Im Geschäftsjahr wurden für EUR 21 Mio. weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden EUR 272 Mio. in Neubaumaßnahmen und EUR 43 Mio. in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert. Hierdurch haben sich das Anlagevermögen und die langfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von EUR 82 Mio. führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote steigt auf 29,2 %.

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.

<b>degewo AG</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Δ</b>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Vermögen</b>			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	1	1
Sachanlagen	1.742	1.553	189
Finanzanlagen	999	937	62
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	437	458	-21
	<b>3.180</b>	<b>2.949</b>	<b>231</b>
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9	10	-1
Liquide Mittel	15	6	9
Übrige Aktiva	10	6	4
	<b>34</b>	<b>22</b>	<b>12</b>
	<b>3.214</b>	<b>2.971</b>	<b>243</b>
<b>Kapital</b>			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.510	1.425	85
Rückstellungen	3	3	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	994	877	117
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	628	576	52
Rechnungsabgrenzungsposten	12	11	1
	<b>3.147</b>	<b>2.892</b>	<b>255</b>
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	24	27	-3
Erhaltene Anzahlungen	3	1	2
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	40	51	-11
	<b>67</b>	<b>79</b>	<b>-12</b>
	<b>3.214</b>	<b>2.971</b>	<b>243</b>

Die Vermögenslage der degewo AG wird im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für EUR 21 Mio. weitere Bestände erworben und EUR 165 Mio. in Neubau investiert. Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses.

## 2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

<b>degewo-Konzern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	82	109
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	120	106
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	0	6
Zinsergebnis	52	41
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3	-1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-34	-21
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	36	23
Ertragssteueraufwand/-ertrag	8	7
Ertragssteuerzahlungen	-9	-7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>249</b>	<b>262</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-1	-2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-357	-787
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-3
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-181
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	1	0
Erhaltene Zinsen	2	1
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-354</b>	<b>-968</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	409	1.028
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-75	-77
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-166	-255
Gezahlte Zinsen	-54	-41
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>114</b>	<b>655</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>9</b>	<b>-51</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62	113
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	71	62

Das Liquiditätsergebnis von degewo aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Erweiterungsinvestitionen von EUR 293 Mio. bestimmt. Darüber hinaus wurden EUR 43 Mio. in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen.

degewo AG	2023	2022
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	84	103
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	28	18
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-2	1
Zinsergebnis	26	11
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
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	7	-8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4	11
Ertragssteueraufwand/-ertrag	8	7
Ertragssteuerzahlungen	-9	-7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>135</b>	<b>136</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	17	7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-199	-660
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-85	-330
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	7	157
Erhaltene Zinsen	10	3
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-250</b>	<b>-823</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	116	582
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-15	-14
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2	-23
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	60	149
Gezahlte Zinsen	-36	-14
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>123</b>	<b>680</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>8</b>	<b>-7</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7	14
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	15	7

Das Liquiditätsergebnis der degewo AG aus laufender Geschäftstätigkeit liegt auf dem Vorjahresniveau. Die Liquiditätsergebnisse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind durch eigene Immobilienankäufe und die Bereitstellung von Mitteln für Investitionen der Objektgesellschaften über das Konzern-Cashmanagement geprägt.

### 2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von EUR 82 Mio. erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

<b>degewo-Konzern</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Δ</b>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	621	576	45
Bestandsveränderungen	29	27	2
Übrige betriebliche Erträge	20	17	3
<b>Betriebsleistung</b>	<b>670</b>	<b>620</b>	<b>50</b>
Materialaufwand	-290	-245	-45
Personalaufwand	-81	-76	-5
Planmäßige Abschreibungen	-110	-106	-4
Objektfinanzierungskosten	-49	-37	-12
Gewinnunabhängige Steuern	-1	-1	0
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-40	-35	-5
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-571</b>	<b>-500</b>	<b>-71</b>
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>99</b>	<b>120</b>	<b>-21</b>
Zuschreibungen	4	0	4
Außerplanmäßige Abschreibungen	-10	0	-10
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>93</b>	<b>120</b>	<b>-27</b>
Finanzerträge	2	1	1
Finanzaufwendungen	-6	-5	-1
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>89</b>	<b>116</b>	<b>-27</b>
Ertragsteuern	-7	-7	0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>82</b>	<b>109</b>	<b>-27</b>

Beständiger Zukauf und die Fertigstellung von neuen Wohnungen wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse von degewo aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 12 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.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Zukauf und Neubau. Auch die Objektfinanzierungskosten steigen infolge der hohen Investitionstätigkeit.

Im Zuge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren sowohl Zuschreibungen als auch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich.

degewo AG	2023	2022	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	140	127	13
Bestandsveränderung	3	7	-4
Übrige betriebliche Erträge	3	3	0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>146</b>	<b>137</b>	<b>9</b>
Materialaufwand	-46	-41	-5
Personalaufwand	-46	-44	-2
Abschreibungen	-18	-18	0
Objektfinanzierungskosten	-19	-11	-8
Übrige betriebliche Aufwendungen	-31	-28	-3
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-160</b>	<b>-142</b>	<b>-18</b>
<b>Betriebsergebnis I</b>	<b>-14</b>	<b>-5</b>	<b>-9</b>
Zuschreibungen	3	0	3
Außerplanmäßige Abschreibungen	-10	0	-10
<b>Betriebsergebnis II</b>	<b>-21</b>	<b>-5</b>	<b>-16</b>
Finanzerträge	130	118	12
Finanzaufwendungen	-17	-3	-14
<b>Finanzergebnis</b>	<b>113</b>	<b>115</b>	<b>-2</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>92</b>	<b>110</b>	<b>-18</b>
Ertragsteuern	-8	-7	-1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>84</b>	<b>103</b>	<b>-19</b>

Die Steigerung der Umsatzerlöse der degewo AG resultiert aus höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung infolge von Bestandsankäufen und Neubau.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

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

### 3 Chancen und Risiken

#### 3.1 Chancenbericht zum 31.12.2023

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

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt besteht weiterhin ein hohes Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum. Der hohe Bedarf stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 731 neuen Wohnungen in 2023 ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2028 um ca. 5.900 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu werden mittelfristig ca. EUR 1,5 Milliarden investiert.



### 3.2 Risikobericht zum 31.12.2023

#### 3.2.1 Risikomanagementsystem

Zentraler Bestandteil des internen Kontrollsystems ist das Risikomanagement. degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das gleichzeitig eine konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Das Risikomanagement analysiert und bewertet hierzu regelmäßig Risiken im Mittelfristzeitraum (2024 - 2028) der Wirtschaftsplanung.

Im Risikomanagementprozess werden Risiken standardisiert erfasst, analysiert und bewertet sowie in Risikoberichten dokumentiert.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird durch eine Risikomanagementsoftware unterstützt. Durch die Software wird die Bewertungssystematik vereinheitlicht und der Risikomanagementprozess transparent abgebildet.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

Der Aufsichtsrat wird durch halbjährliche Berichte und ggf. durch ad-hoc Zwischenberichte informiert.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt.

#### 3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand bestehen für den Konzern mit seinen Einzelgesellschaften keine bestandsgefährdenden Risiken. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessen Vorsorge getroffen.

Gemäß den Regularien des Risikomanagements von degewo erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrates am 05. September 2022 erstmals die Berichterstattung zu den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Die monetären Auswirkungen sowie Einflüsse auf den Geschäftsbetrieb werden fortlaufend dem Aufsichtsrat berichtet.

Neben dem Monitoring der Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg, verlangen nachstehende Risikobereiche regelmäßig erhöhte Aufmerksamkeit:

#### Finanzrisiken

Im Rahmen der Investitionstätigkeit und der erforderlichen Finanzierung ist degewo Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Zur Risikobegrenzung 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 7,61 Jahre. Die Zinssicherung von 96,4 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31. Dezember 2023 bei 3,6 % des Fremdkapitals. Damit hat degewo die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Kreditrisiko	36.524	in Wirtschaftsplan erfasst gemäß Zinsstrukturkurve	25 %	9.131	2024 -2028

### Marktrisiken

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Wohnungsmarkt geht degewo mittelfristig nicht von einem signifikant steigenden Leerstand aus. Durch die Optimierung des Mieterwechselprozesses wird das Ziel verfolgt, Leerstandzeiten weiter zu verkürzen.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch im Jahr 2023 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet. Die Beteiligung von Mieterinnen und Mieter hat weiterhin einen wichtigen Stellenwert für degewo.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Erlösschmälerung	74.902	73.404 in Wirtschaftsplanung erfasst	70 %	1.049	2024 -2028

### Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände mittelfristig planerisch 29 EUR/m<sup>2</sup> für die Bestandspflege 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 werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiterverfolgt.

Im März 2022 wurde ein Referentenentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung veröffentlicht. Demnach stehen alle Gebäude mit einem Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 unter dem Generalverdacht einer Schadstoffbelastung durch Asbest. Sollte dieser Referentenentwurf eine Verordnung werden, erwartet degewo aufgrund der vorgesehenen umfangreichen Pflichten zur Asbestbeprobung und anschließenden Sanierung deutlich steigende Kosten für die Schadstoffbeseitigung.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Kostensteigerung bei Neubau und Bestandspflege	2.391.406	2.277.529 in Wirtschaftsplanung erfasst	25 %	28.469	2024 - 2028
Novelle Schadstoffverordnung	208.940	-	50 %	104.470	2025 - 2028
Schadstoffe	60.000	60.000 in Wirtschaftsplanung erfasst	0 %	0	2024 - 2028

### Unternehmensrisiken

Das Unternehmen stellt sich dem Fachkräftemangel und investiert dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung auf dem Arbeitsmarkt, um auch zukünftig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Um die Mitarbeitenden 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.

### **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:

„Die Vorstände Christoph Beck und Sandra Wehrmann erklären, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die degewo in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, bei nachteiligen berichtspflichtigen Vorgängen tatsächlich bereits einen Ausgleich erhalten oder einen Ausgleichsanspruch geltend gemacht hat.“

## **4 Prognose und Ausblick**

### **4.1 Prognosebericht**

#### **degewo Konzern**

Für das Geschäftsjahr 2024 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt EUR 440 Mio. mit einer durchschnittlichen Sollmiete für Wohnungen von 6,78 EUR/m<sup>2</sup>/Monat prognostiziert.

Für Bestandspflege sind Ausgaben in Höhe von EUR 131 Mio. und für Wachstumsinvestitionen in Neubau und Ankauf insgesamt EUR 263 Mio. vorgesehen.

Der Wohnungsbestand des Konzerns wird sich voraussichtlich auf 80.095 Wohnungen erhöhen.

Flächenzugänge führen zur einer Reduktion der Gesamtverschuldung von 724 EUR/m<sup>2</sup> auf 719 EUR/m<sup>2</sup>. Der LTV wird mit 60 % die Zielvorgabe von 50 % überschreiten. Es wird ein Schuldendienstdeckungsgrad gemäß Definition der Senatsverwaltung für Finanzen von 2,0 prognostiziert. Für das Geschäftsjahr 2024 wird eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,64 % erwartet. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,1-fachen EBITDA. Infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis wird eine Zinsdeckung von 4,5 geplant. Die EBITDA-Marge wird gemäß Wirtschaftsplanung einen Wert von 38 % erreichen.

#### **degewo AG**

Für das Geschäftsjahr 2024 sind EUR 23 Mio. für Bestandspflege und EUR 188 Mio. für Wachstumsinvestitionen vorgesehen. Es wird ein Jahresergebnis von EUR 79 Mio. prognostiziert.

### **4.2 Ausblick**

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Wertsteigerung durch nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandspflege. Darüber hinaus werden die strategischen Handlungsfelder operationalisiert und der Markenprozess neu aufgestellt.

Berlin, den 20. März 2024

degewo Aktiengesellschaft  
Vorstand

Christoph Beck

Sandra Wehrmann

