

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

**Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 - 31.12.2015

Konzernlagebericht

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns

degewo als größte Wohnungsbaugesellschaft des Landes Berlin konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für die Berlinerinnen und Berlin. Als kommunales Unternehmen hat sie den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken. Mit der zunehmenden Verknappung von Wohnraum in Berlin konzentriert sich das Wirken des Konzerns verstärkt auf Neubau- und Ankaufsaktivitäten. Nach Jahren der Konsolidierung richtet sich die Unternehmensstrategie von degewo klar auf Wachstum aus. Dies jedoch nicht zulasten der Bewirtschaftung der Bestände. Um Wachstum zu ermöglichen bei gleichbleibender Einnahmensituation, ohne Ausgabenreduzierung oder Personalabbau wurde ein umfassender Restrukturierungsprozess notwendig. Der Konzern stellt sich neu auf, um den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen und Veränderungen gewachsen zu sein und mit wirtschaftlicher Stärke, Effizienz und Verantwortung seine Führungsposition unter den Berliner Wohnungsbauunternehmen zu festigen.

In einem ersten Schritt erfolgte die Neuordnung der Aufbauorganisation mit der Schaffung klarer Strukturen und einer Bündelung der Themen. Verabschiedet wurde das aktuelle Organisationsmodell, das neben der Zuschreibung der Verantwortungsbereiche CFO und COO für den Vorstand auch neue Bereiche wie das Assetmanagement, Akquisition oder Services definiert. Um eine Stärkung der Kompetenzen und Ressourcen für die zukünftige Bestandsentwicklung zu erreichen konnte das eigene Planungsbüro bauWerk aufgebaut werden.

In der zweiten Jahreshälfte folgten dem Vernetzungs- und Aufgabenübernahmeprozess die Durchführung von Personalbenchmarks sowie die Vorbereitung der Neuordnung der Ablauforganisation, begleitet vom Aufbau eines unterstützenden Prozessmanagements. Für 2016 konnten die Schwerpunktthemen Strategie Kunde, die Harmonisierung der gewerblichen Töchter, Einkaufsaktivitäten, Akquisition und Neubau (durch bauWerk) identifiziert werden.

Das Jahr schloss mit der Gründung des Tochterunternehmens degewo netzWerk GmbH. Hier bündelte das Unternehmen alle Leistungen aus den bisherigen Bereichen Wärme, Energielieferung, Messdienste, technische Infrastruktur und Kabelnetze. Die degewo netzWerk GmbH ist damit eine bundesweit neue und innovative Antwort auf die Anforderun-

gen der Energiewende und allgemein steigende Betriebskosten. Mit der klaren unternehmensstrategischen Entscheidung für Eigenleistung statt Outsourcing finden sich in der degewo netzWerk GmbH die Geschäftsfelder Energielieferung, Messdienste, digitale Infrastruktur, Energiedienstleistungen und Smart City. Damit leistet degewo einen weiteren konsequenten Beitrag in der Erfüllung der Aufgabe, der Bereitstellung von bezahlbarem warmen Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner.

1.2 Rechtliche Konzernstruktur

Die degewo Aktiengesellschaft verfügt über eine Holdingstruktur, bestehend aus den bestandserhaltenden Objektgesellschaften:

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

Ergänzt wird diese Struktur durch mehrere Dienstleistungsgesellschaften, die die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Dazu zählen die Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH (gewobe), degewo Gebäudeservice GmbH (dgs), Marzahn-Gegenbauer Service GmbH (mgs) und degewo Technische Dienste GmbH (dtD), seit Ende des Jahres 2015 neu außerdem wie bereits beschrieben die degewo netzWerk GmbH. Die Beteiligungen im Einzelnen sind aus dem Anhang ersichtlich.

Für 2016 ist die Harmonisierung der gewerblichen Töchter als ein Fokusthema definiert worden. Ziel ist es in konsequenter Fortführung des Restrukturierungsprozesses die Strukturen im Facility Management effizient zu professionalisieren.

1.3 Ziele und Strategien

degewo hat sich in den letzten Jahren Kernkompetenzen und Wettbewerbsvorteile erarbeitet, die sie zu einem zukunftsorientierten Unternehmen machen. Basis zur Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie ist die stetige Analyse externer und interner Einflussfaktoren. Die zunehmende Verknappung der Ressourcen auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die Dynamik durch den Einfluss steigender Zahlen Geflüchteter stellen alle Akteure vor große Herausforderungen. In der Vergangenheit hatte das sukzessive Auslaufen von Förderprogrammen eine hohe Bedeutung in der Abwägung von Handlungsoptionen. Heute dominiert die Forderung nach der Schaffung von neuem Wohnraum die strategischen Überlegungen des Konzerns. Die wirtschaftliche Stärke und Stabilität, ergänzt durch ein hohes Innovationspotential erzeugen die notwendige Kraft, die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Berliner

Senates umzusetzen, der insbesondere in der Wohnungsbestandsentwicklung und bei der Mietenpolitik starke Akzente setzt.

Für das Unternehmen ergeben sich analog zu den wichtigen gesellschaftspolitischen Fragestellungen folgende Kernhandlungsfelder:

- Wachstumspfad des Unternehmens
- verstärkte Neubauaktivitäten (siehe auch 1.5)
- soziale Entwicklung in einzelnen Stadtquartieren und Integration
- Klimaschutz und Energiewende

Daneben sind die „klassischen“ Aufgabenfelder wie:

- nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens,
- Sicherstellung der wirtschaftlichen Grundlagen für die Wachstumsstrategie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verschuldungsgrades
- Erwirtschaftung eines angemessenen Jahresergebnisses zu beachten.

Die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Planungen liegen in folgenden Kennziffern:

- Umsatzwachstum: > 2 % p.a.
- Angemessene Ausgaben für Bestandspflege: 24 €/m² p.a.
- Zielverschuldung: < 50 % vom nachhaltigen Vermögenswert (NAV)
- Investitionsrendite: 5 % p.a.

Die Wettbewerbssituation, der sich degewo stellt, hat sich in Bezug auf die gestiegene Nachfrage und den abnehmenden Leerstand verändert. Aber der Wohnungsmarkt ist nach wie vor gekennzeichnet durch vergleichbare Unternehmen mit vergleichbaren Produkten, Dienstleistungen und vergleichbar ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in Konkurrenz zueinander stehen. Um den Führungsanspruch von degewo zu festigen und auszubauen steht im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie deshalb neben einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung das Wachstum. Effizienz und Leidenschaft bestimmen den umfassenden Restrukturierungsprozess. Mittels strategischer Projekte wurden konsequent nachhaltige Veränderungen herbeigeführt, die eine in den Prozessen optimierte und in der Bewältigung der Kernaufgaben innovative und klar an betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Zielsetzung innehaben. Dies wird in der Öffentlichkeit wahrgenommen.

Die Bekanntheit von degewo in Berlin hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Bei der ersten Imagebefragung 2007 lag degewo unter den Berliner Wohnungsunternehmen mit 60% (gestützter) Bekanntheit noch auf Rang drei. Seitdem hat sich degewo zu dem mit Abstand bekanntesten Wohnungsunternehmen entwickelt. Mit einem hohen Bekanntheitswert von 75% im Jahr 2015 erfüllt degewo stabil die Grundvoraussetzung, um die Marke degewo im Berliner Wohnungsmarkt eindeutig zu positionieren. In der Untersuchungsgruppe „Multiplikatoren“ ist der Bekanntheitsgrad von degewo mit 86% im Vergleich zur Gesamtbevölkerung sogar deutlich höher.

Bekanntheitsquellen sind in erster Linie Werbung (39%) und Medien wie Zeitungen, Radio, Fernsehen (38%). Internet, Onlinemedien und soziale Netzwerke wurden erstmalig 2015 abgefragt und erreichten einen Wert von 15%.

Auch die Sympathiewerte der Marke sind stetig gestiegen. Auf Basis der Berliner Gesamtbevölkerung konnte degewo die Sympathiequote auf 46% verbessern. Damit beurteilen ca. 1,3 Millionen erwachsener Berlinerinnen und Berliner die Marke degewo als sympathisch. Das ist bezogen auf die Grundgesamtheit die größte Sympathie-Reichweite. Mit degewo werden verstärkt positive Aspekte u.a. sozialer Wohnungsbau/soziales Engagement, preisgünstiges Wohnen/faire Miete und ein großes/sicheres Unternehmen spontan assoziiert. Diese Assoziationen gab es besonders häufig bei den Multiplikatoren.

Die regelmäßige Evaluierung der Imagewerte bleibt wichtig, um das Imageprofil von degewo bei ausgewählten „Fairness-Attributen“ stärker auszuprägen. Die nachhaltige Positionierung von degewo als fairer Vermieter und Partner der Stadt Berlin trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des Unternehmens bei.

- Wachstumspfad des Unternehmens

Um den veränderten Herausforderungen gewachsen zu sein, hat der Vorstand in 2015 die Unternehmensstrategie auf Wachstum ausgerichtet. Die vom Gesellschafter erwarteten Neubautätigkeiten resultierend aus dem für Berlin prognostizierten Wachstum bedeuten für degewo ein Wachstum um gut ein Drittel in einem Zeitraum von zehn Jahren. Dafür wurden die Investitionen für den Neubau verdoppelt. Das Marktumfeld ist außerdem geprägt durch die Einführung der Mietpreisbremse, den Vorbereitungen für das Wohnraumversorgungsgesetz und das Berliner Mietenbündnis. Ohne Einschränkungen in der Instandhaltung vorzunehmen und bei gleichbleibender Einnahmen- und Ausgabensituation setzt die Wachstumsstrategie des Unternehmens deshalb auf Prozessoptimierung und Benchmarks und damit eine Steigerung der Produktivität.

Die Neukonzeption der Aufbauorganisation sieht die strategische Erweiterung der Wertschöpfungskette für das Kerngeschäft vor. Inhaltlich seien die Bereiche Einkauf, Services und technische Infrastruktur (netzWerk) genannt. Ebenso die Bündelung der Bauaktivitäten (bauWerk) und das Zusammenführen aller Controllingbereiche, ergänzt durch die Schaffung neuer Bereiche wie das Vorstandsbüro und das Assetmanagement. Im Januar entstanden die ersten Projektskizzen zum eigenen Planungsbüro bauWerk.

Bereits im Januar/Februar 2015 wurde der Katalog der Tätigkeiten im Unternehmen erstellt und den jeweiligen Bereichen zugeordnet. In enger Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat konnte ein Personalplan entwickelt, sowie ein Interessenausgleich geschlossen und eine Clearingstelle eingerichtet werden.

Damit sind in 2015 die wirtschaftliche Evaluierung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Anpassung der Aufbauorganisation sowie die Entwicklung von Kapazitätenbenchmarks abgeschlossen, die Prozessoptimierung und die strategische Ausrichtung des Kerngeschäftes befinden sich in Umsetzung.

- Verstärkte Neubautätigkeit

Das kostengünstige Bauen bildete einen Planungsschwerpunkt im Bereich Neubau. Hier hat degewo eine Strategie z.B. mit Hilfe von Planungsparametern erarbeitet, die eine objektive Bewertung und Steuerung kostengünstiger Neubauvorhaben ermöglicht. Die Erbringung von Eigenleistungen im Bereich der Gebäudeplanung und der Außenanlagen wurde weiter ausgebaut und wird einen Arbeitsschwerpunkt in den nächsten Jahren haben. Die v.g. Strategien ermöglichen es degewo sowohl inhaltlich als auch wirtschaftlich und terminlich die großen Herausforderungen im Bereich des Neubaus zu meistern. Dabei nimmt degewo Mittel der neu aufgelegten Wohnungsbauförderung in Anspruch, wodurch bei bis zu einem Drittel der neuen Gesamtwohnfläche Mieten von 6,50 €/m² netto/kalt gebildet werden können. Alle weiteren Neubauten sollen insgesamt zu einer Durchschnittsmiete von 9,80 €/m², beginnend bei 6,50 €/m² vermietet werden.

- soziale Entwicklung in einzelnen Stadtquartieren und Integration

Der Stellenwert von Quartiersentwicklung ist gewachsen. degewo saniert nicht mehr nur einzelne Gebäude und Einzelwohnungen oder sogenannte degewo-Objekte, sondern geht ganzheitlich vor mit Blick auf Wohnhaus, Wohnumfeld und Infrastruktur sowie unter Einbeziehung der Bewohner. Die ganzheitliche Betrachtung, die Revitalisierung ganzer Wohnblocks bzw. Quartiere und die Ausrichtung an den Bedürfnissen der Bewohner finden im Rahmen der Stadtteilentwicklung systematisch statt. Auch die Einbindung von Mietern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Damit hebt sich degewo von anderen Wohnungsunternehmen ab.

Wohnungsunternehmen spielen zunehmend eine wichtige Rolle im Rahmen der Stadtentwicklung. Ihr langfristiges unternehmerisches Interesse, ihre Vor-Ort-Kenntnisse und ihre Interaktionsmöglichkeit mit Mietern sind nur einige der Faktoren, die Wohnungsunternehmen zu einem wichtigen Motor der Stadtentwicklung machen.

Quartiere zu entwickeln, zu stabilisieren, Nachbarschaften zu pflegen und eine soziale Durchmischung herzustellen bedeutet einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt und auf der anderen Seite zum friedlichen Miteinander zu leisten. Ferner können Wohnungsunternehmen auf die Gebäude und auf die Zusammensetzung der Bewohner in einem gewissen Rahmen Einfluss nehmen. Gerade in großen Quartieren macht sie das zu entscheidenden Akteuren der Stadtentwicklung.

In 2015 wurde der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung weiterentwickelt, Definitionen für Quartiere und lebensweltlich orientierte Räume formuliert und so weitere wichtige Benchmarks in der ganzheitlichen Konzeption gesetzt. Mit der Expertise der vergangenen Jahre und der konsequenten Umsetzung der Erkenntnisse ist degewo Schrittmacher für Berlin. Die weiterhin wachsende Stadt mit anhaltendem Zuzug ist eine Herausforderung für den Erhalt der guten soziale Mischung in einem Quartier. Dabei liegt in der Integration von Geflüchteten in bestehende Nachbarschaften eine besondere Herausforderung. Bereits bei der Planung von Neubauten fließen nun die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein,

Grundrisse und Gemeinschaftsräume können so bereits in der Konzeption auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner, auch aus nichtdeutschen Kulturräumen berücksichtigt werden.

- **Klimaschutz**

Hier nimmt degewo eine Vorreiterrolle in Berlin ein. Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 mehr als halbiert werden. Bereits 72 % der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen. Frühzeitig erkannte die Gesellschaft die Notwendigkeit einer nachhaltigen energetischen Sanierung und setzte sie konsequent in Ihren Wohnungsbeständen um. Ein Beispiel ist die seit 2001 durchgeführte Solare Sanierung. Mehr als 3.200 Wohneinheiten nutzen bereits die Kraft der Sonne für Heizung und warmes Wasser.

Seit dem Jahr 2012 setzt degewo auch in den eigenen Wärmeversorgungsanlagen auf Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Nach der Inbetriebnahme der derzeit größten Blockheizkraftwerk-Anlage der Berliner Wohnungswirtschaft in Marienfelde im Jahr 2012, wurden 2014 zwei weitere Anlagen in Köpenick in Betrieb genommen. Diese versorgen nun weitere 1.500 Mieter mit Wärme aus hocheffizienter KWK.

Auch im Bereich der Elektromobilität setzt degewo Zeichen. So wurden 2014 im eigenen Fuhrpark drei Kraftfahrzeuge durch Elektromobile ersetzt, die überwiegend durch die neu errichtete Photovoltaikanlage auf dem Dach der Konzernzentrale gespeist werden. Um auch den Mietern den Weg zum eigenen Elektroauto zu erleichtern, hat degewo Ende 2014 eine Kooperationsvereinbarung mit einem Ladedienstanbieter abgeschlossen. Die Stellplatz- und Garagenmieter haben somit einen Ansprechpartner für die Installation der Ladetechnik, den Service und die monatliche Stromabrechnung.

Im Jahr 2013 hat degewo die 2. Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin geschlossen. Daraus folgt die Verpflichtung, die durchschnittlichen CO₂-Emissionen je Wohnung bis 2020 auf 1,33 Tonnen zu senken. Das entspricht einer jährlichen Minderung von 30.000 t CO₂ an jährlichen Emissionen gegenüber dem Wert aus dem Jahr 2010. degewo wird dieses Ziel vorzeitig erreichen.

Im Jahr 2014 hat degewo erstmals eine Energiestrategie festgelegt. Diese umfasst unter anderem die mittelfristige Ablösung von Heizöl als Energieträger für Heizungsanlagen und langfristig die eigene Erzeugung des gesamten Hausstroms des Gebäudebestandes.

Rechtzeitig vor dem Stichtag hat degewo in 2015 erstmals ein Energieaudit nach dem Energiedienstleistungsgesetz durchgeführt. Dabei wird degewo bescheinigt, für die eigenen Standorte bereits in großem Umfang energieeffiziente Technik einzusetzen. Bei der Beschaffung von IT und Bürotechnik gelten hohe energetische Standards. degewo hat daher eher im gering- bzw. nichtinvestiven Bereich noch Möglichkeiten, den Energieverbrauch weiter zu senken. Entsprechende Maßnahmenvorschläge für die nächsten Jahre sind erfolgt und vom Vorstand bereits verabschiedet worden.

1.4 Steuerungssystem

Wie bereits angeführt konnte in 2015 die umfassende Restrukturierung der Aufbauorganisation vorgenommen werden. Die dafür notwendigen Maßnahmen wurden durch die Organisationsentwicklung gesteuert. Mit der Tätigkeitserfassung und der Zuordnung zu den jeweiligen Geschäftsbereichen wurden ebenfalls Prozesse analysiert und definiert sowie wenn erforderlich neu geordnet. Um die Struktur der Aufbauorganisation in die Ablauforganisation zu implementieren konnte eine Prozesswerkstatt installiert werden. Aus Mitarbeitern aller Bereiche des Unternehmens konnten mittels internen Bewerbungsverfahrens Prozessmanager gewonnen werden, die bereits 2015 mit ihrer Tätigkeit begannen. Begleitet und unterstützt wird die Arbeit der Prozessmanager durch ein Schulungskonzept, dessen Umsetzung sich in 2016 fortsetzt. Prozessmanager und identifizierte Prozessverantwortliche gemeinsam nehmen die notwendigen Vernetzungsthemen verantwortlich an und passen so die Prozesse sinnvoll und effizient an die neue Systematik bzw. die neue Struktur an.

Als ein weiterer Teil der Steuerung wird die Überarbeitung des Wirtschaftsplanungsprozesses gesehen. Im Fokus standen hier der Aufbau des Performance Meetings, die Erarbeitung einer neuen Investitionssystematik sowie das o.g. Konzept für eine Quartiersentwicklungsstrategie.

1.5 Portfoliosteuerung: Wohnungsneubau, Ankäufe, Modernisierung

Die Entwicklung des Unternehmensportfolios war 2015 bestimmt durch die Umsetzung der neuen Wachstumsstrategie. Mit verstärkten Investitionen in einen kostengünstigen und nachhaltigen Wohnungsbau sowie weiteren Ankäufen will degewo seinen Bestand bis zum Jahr 2026 um weitere 22.000 Wohnungen erhöhen. Diese Wachstumszahl entspricht etwa einem Drittel des heutigen Eigenbestandes von degewo. Zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sind 2015 wichtige Entscheidungen gefallen: Im Mai 2015 nahm der Unternehmensbereich für Neubau und Sanierung, ehemals „Bestandsentwicklung“, unter neuen Voraussetzungen und Zielvorgaben seine Arbeit als degewo-eigenes Planungsbüro „bauWerk“ auf. Mit bauWerk unterstützt degewo das Land Berlin in seinem Ziel, der wachsenden Bevölkerung ausreichenden und angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Berlin setzt mit bauWerk einen bundesweiten Maßstab in der Immobilienwirtschaft. Das Unternehmen von degewo beschleunigt den Planungsprozess und senkt die Baukosten, was Mittel für den Bau weiterer Wohnungen freigibt. Zudem berücksichtigt bauWerk bei allen Projekten das soziale Gefüge in den Quartieren, was zur Lebensqualität in der Stadt beiträgt (vgl. 1.3 Ziele und Strategien).

2015 ist der Wohnungsbestand um 360 Wohneinheiten gewachsen (vgl. 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren). Etwa zwei Drittel dieses Wachstums, exakt 250 Wohneinheiten, wurden als Neubau fertiggestellt: 41 Wohnungen in der Karl-Frank-Straße, 68 Wohnungen in der Joachimstraße, 32 Wohnungen in der Ewaldstraße (alle Treptow-Köpenick) sowie 109 Wohnungen in der Elly-Heuss-Knapp-Straße (Neukölln). Der Neubau in der Ewaldstraße im Köpenicker Ortsteil wurde als erster Wohnungsbau in Berlin aus

Mitteln der Wohnungsbauförderung des Landes Berlin (WBF 2014) fertiggestellt. 115 Wohneinheiten wurden im Jahr 2015 angekauft.

Im Berichtsjahr hat degewo mit dem Bau von insgesamt 359 Wohnungen begonnen, darunter 82 Wohneinheiten im Quartier Mariengrün, 47 an der Kaiser-Wilhelm-Straße in Lankwitz und 104 in der Graunstraße, Ecke Gleimstraße im Bezirk Mitte sowie 126 Wohnungen in der Marchwitzastraße in Marzahn.

Die Bestandspflege wurde auch 2015 auf einem guten Niveau fortgesetzt: Im Quartier Mariengrün in Berlin-Marienfelde konnte die 2011 begonnene umfassende Modernisierung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes abgeschlossen werden. In diesem Großprojekt sind über einen Zeitraum von vier Jahren insgesamt rund 2.400 Wohnungen zu vergleichsweise moderaten Mietsteigerungen saniert worden. Vermietungsquote und Wohnzufriedenheit haben sich im Zuge der Modernisierung stetig verbessert und bewegen sich heute auf einem auch im Konzernvergleich erfreulich hohen Niveau.

Im Sinne der Unternehmensstrategie (vgl. 1.3 Ziele und Strategien) kommt neben dem Neubau auch der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des Bestandes eine zentrale Bedeutung zu. Im Mittelpunkt steht dabei das degewo Zukunftshaus als Forschungs- und Modellprojekt: Im Februar 2016 hat der Umbau eines achtgeschossigen Mehrfamilienhauses mit 58 Wohneinheiten im Berliner Ortsteil Lankwitz begonnen. Bis zum Sommer 2017 wird aus dem Wohngebäude ein Selbstversorgerhaus, das 100 Prozent des eigenen Wärmeenergiebedarfs sowie einen Großteil des benötigten Stroms selbst produziert. In diesem bundesweit einzigartigen Projekt werden mehrere hochmoderne Technologien auf innovative miteinander kombiniert. Überschüssige Energie wird im Haus und Erdreich gespeichert. Mit dem degewo Zukunftshaus sucht degewo nach Erkenntnissen für eine flächendeckende Anwendung im Bestand. Das degewo Zukunftshaus wird von der HTW Berlin wissenschaftlich begleitet.

Im Zusammenhang mit der Sanierung/Modernisierung von Gebäuden in den Baualterklassen der 1960-er bis Anfang der 1990-er Jahre und von Altbauten, soweit dies relevant ist, werden auch asbesthaltige Materialien (überwiegend Vinylasbestplatten) beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich sach- und fachgerecht erledigt. degewo stellt dafür jährlich zusätzliche Mittel in Höhe von 5 Mio. Euro bereit. Im Rahmen umfassender Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Da von festgebundenen Asbestprodukten keine Gefährdung ausgeht, solange diese nicht beschädigt sind oder bearbeitet werden, wird eine generelle Ausbaustrategie von der Wohnungswirtschaft nicht befürwortet.

1.6 Mitarbeiter und Personal

Zum Selbstverständnis von degewo gehört eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung, die insbesondere Weiterbildung und Qualifizierung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie in den Blick nimmt.

Die Mitarbeiterzahlen (inklusive Vorstand und Geschäftsführer) entwickelten sich im Berichtszeitraum wie folgt:

	31.12.2015	31.12.2014
	Anzahl	Anzahl
Angestellte	573	601
Gewerbliche	491	512
Auszubildende	40	45
Gesamt	1.104	1.158

Um die Gleichberechtigung von Frauen und Männern zu fördern, hat der Vorstand die Einführung einer Frauenquote bei Führungspositionen beschlossen. Bis zum 31. Dezember 2016 sollen auf der Ebene der Bereichsleitung mindestens 30 Prozent der Stellen, auf der Ebene der Abteilungsleitung mindestens 25 Prozent der Stellen von Frauen besetzt sein. Der degewo-Vorstand ist geschlechterparitätisch mit einer Frau und einem Mann besetzt. Ein Aufsichtsratsmandat haben derzeit sechs Frauen und drei Männer inne. Damit setzt degewo die Vorgaben des Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen um, das zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist.

Auch bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie geht degewo mit gutem Beispiel voran: Als erstes Berliner Wohnungsunternehmen hat das Unternehmen 2009 das Zertifikat des „audit berufundfamilie“ der Gemeinnützigen Hertie-Stiftung erhalten. 2015 ist degewo nach 2012 zum dritten Mal mit dem Qualitätssiegel „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet worden.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

degewo agiert schwerpunktmäßig im Land Berlin. Hier haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2015 positiv entwickelt. Die Berliner Einwohnerzahl ist 2015 nach Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt um rund 48.000 auf rund 3,6 Millionen gestiegen. Damit ging das Bevölkerungswachstum in sein elftes Jahr und lag im fünften Jahr in Folge bei mehr als 40.000 Personen. Ursache hierfür ist vor allem der anhaltend starke Zuzug von Personen aus anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union sowie der zunehmende Zustrom von Flüchtlingen, von denen viele auf Dauer in der Stadt bleiben dürften.

Auch die Wirtschaft in Berlin befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Mit einem Plus von 1,7 Prozent im ersten Halbjahr 2015 hat sich Wachstumsdynamik im Vergleich zum Vorjahr (+2,2 Prozent) zwar etwas verlangsamt, lag aber weiterhin über der bundesweiten Zahl im Vergleichszeitraum (+1,4 Prozent). Impulsgeber für die Berliner Wirtschaft ist nach wie vor der Dienstleistungsbereich, vor allem Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Auch der weitere Rückgang der Arbeitslosigkeit in Berlin – um 0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr – sowie der Rückgang in der durchschnittlichen Preisentwicklung, insbesondere durch fallende Energiepreise, beeinflussten das Geschäftsumfeld von degewo positiv.

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Die Mieten in der Stadt sind erneut gestiegen. Hauptursache für den sich fortsetzenden Mietenanstieg sind die insgesamt steigende Nachfrage nach Wohnraum, die hohe Zahl der Zuzüge nach Berlin (nach Prognose des Senats um +48.000 Personen in 2015) sowie die verbesserte Wohnqualität. Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2015 eine Steigerung um 1,3 Prozent. Damit lag die Entwicklung zwar unter der des Vorjahres (+1,6 Prozent), aber oberhalb der Inflationsrate.

degewo hat gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins in Erfüllung ihres satzungsgemäßen Auftrages das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen, im Rahmen dessen die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum geregelt wird. Voraussetzung des Bündnisses ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und keine Gefährdung der nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung des Konzerns.

Zur Begrenzung von Mieterhöhungen schreibt das Bündnis u.a. fest, dass die Mieten in den nächsten vier Jahren bis max. 20 % angehoben werden können, sondern auf max. 15 % beschränkt werden. Auch die Modernisierungsumlage ist von 11 % auf 9 % begrenzt, wobei die vorstehende Beschränkung hier nicht eingreift. Mit einem Bündel weiterer Maßnahmen

soll durch das Bündnis nachhaltig sichergestellt werden, dass die Gesellschaften im Rahmen des satzungsmäßigen Auftrags preiswerten Wohnraum anbieten können.

Die Inhalte des Bündnisses sind Ende 2014 u.a. durch Ausweitung der Härtefallregelungen, durch Einführung einer dritten Kappungsgrenze bei Modernisierungen und durch finanzielle Förderung des Wohnungstausches bei gewünschter Wohnungsverkleinerung nachjustiert worden. Damit wird die Zahl potentiell Berechtigter erhöht.

2.3 Geschäftsverlauf

Der Berliner Mietspiegel 2015 weist im durchschnittlichen Mittelwert eine Nettokaltmiete von 5,84 €/m² aus (2013: 5,54 €/m²), während im degewo-Bestand die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 5,79 €/m² (gegenüber 5,48 €/m² 2014) beträgt. Die Mieten des freifinanzierten Bestandes von degewo lagen mit durchschnittlich 5,58 €/m² im Jahr 2015 noch darunter. Die Neuvertragsmieten lagen im Geschäftsjahr in der Regel höher. Ein weiteres Indiz für die Attraktivität des Angebotes von degewo ist der abnehmende Wohnungsleerstand sowie die zurückgehende Fluktuation. Heute verzeichnet degewo in nahezu allen Wohnlagen bereits wieder Vollvermietung. In Marzahn, wo die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren über dem degewo-Durchschnitt lag, konnte sie auf rund 2,2 % reduziert werden.

Das 2012 mit dem Berliner Senat abgeschlossene und 2014 fortgeschriebene Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten zeigte auch im Jahr 2015 seine Wirkung. Mehr als 1.590 Vermietungen (35,5 Prozent aller Vermietungen) erfolgten gemäß den Vorgaben des Bündnisses. In 161 Härtefällen verzichtete degewo auf Mieterhöhungen. 550 Vermietungen erfolgten an Schüler, Studierende und Auszubildende. Aus den Bündnis-Maßnahmen ergab sich für das Unternehmen ein Gesamtverzicht von rund 1,4 Mio. €.

Der Förderabbau im sozialen Wohnungsbau setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Subventionskürzungen lassen sich nicht in allen Fällen, und besonders schwer in Quartieren mit schwierigen sozialen Entwicklungstendenzen in dem Maße an die Mieter weiterreichen, wie es in den Förderbedingungen vorgesehen ist.

Steigende Betriebskosten (Wasser/Abwasser/Energie) konnte degewo durch Kostensenkungen u.a. bei Hauswartdienstleistungen entgegenwirken. In den nächsten Jahren werden nach den vorliegenden Ausschreibungsergebnissen Kostensenkungen vor allem bei den Müll- und Aufzugskosten erwartet. Besonders positiv wirken sich jetzt die schon vor Jahren bestandsweit eingeleiteten Energieeinsparungsmaßnahmen aus.

Wohnungsverkäufe sind bis auf weiteres gestoppt, so dass sich 2015 keine Verkaufserlöse ergaben.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren:

Wohnungsbestand

	31.12.2014	Abgänge	Zugänge	31.12.2015
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	64.788	-24	384	65.148
Angepachtete Wohnungen	194	0	0	194
Wohnungen in Beteiligungen	1.299	0	42	1.341
Für Dritte verwaltete Wohnungen	8.521	-990	1.041	8.572
Wohnungen insgesamt	74.802	-1.014	1.467	75.255

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 250 Wohneinheiten und dem Ankauf von 115 Wohneinheiten. Des Weiteren wurden einzelne Eigentumswohnungen verkauft.

Umsatzerlöse des Konzerns:

	2015	2014	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
- Hausbewirtschaftung	413	407	6
<u>davon:</u>			
Sollmieten	299	285	14
Erlöse aus Umlagenabrechnung	121	129	-8
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	3	4	-1
Erlösschmälerung	-11	-13	2
- Verkauf von Grundstücken	5	8	-3
- Betreuungstätigkeit	3	4	-1
- andere Lieferungen u. Leistungen	4	4	0
	425	422	3

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern des Konzerns:

		2015	2014
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	5,68	5,58
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	T€	-11.308	-12.508
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	2,0	2,2
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,7	3,2
zu Sonstigen Einheiten	%	21,0	18,6
Gesamt	%	2,4	2,5
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	€/m ²	24,06	24,17

Kenngrößen der Objektgesellschaften 2015:

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn
Wohneinheiten	Anzahl	11.788	10.568	7.701	13.595	18.132
Gewerbereinheiten	Anzahl	84	317	290	236	373
sonstige Einheiten	Anzahl	3.144	3.715	2.476	2.933	1.421
Umsatzerlöse	T€	68.914	72.480	53.090	81.505	105.037
davon Sollmieten	T€	52.647	54.049	38.132	59.932	74.123
davon Erlösschmälerungen	T€	-3.094	-1.620	-1.559	-1.377	-2.573
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	5,47	5,99	5,68	5,88	5,35
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,4	1,6	2,0	1,5	1,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	8,6	2,7	2,9	1,6	4,2
zu sonstigen Einheiten	%	24,4	13,4	23,7	12,1	32,6
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	€/m ²	51,67	24,38	28,00	12,94	12,25

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, so dass ein Über- bzw. Unterschreiten ein Ausschlusskriterium für eine Investition sein kann. Hierfür wurden Kennzahlen definiert, die auf Projekt- oder Unternehmensebene zu erheben sind.

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 das 14-fache der Jahressollmiete heranzuziehen. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 47% aus.

Zum Anderen ist auf Unternehmensebene 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 1,9 erreichen.

Die Entwicklung der unternehmensbezogenen Kennziffern wurde in die Berichterstattung zum Quartals- und Jahresabschluss sowie zur Wirtschaftsplanung und in den Kredit- und Derivatebericht aufgenommen. Die Erreichung der mit der Senatsverwaltung vereinbarten Zielbilder ist durch die Einhaltung der Kennziffern nicht gefährdet.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren:

2014 hat degewo eine Stadttrendite in Höhe von rund 100,5 Mio. € gegenüber 114,6 Mio. € 2013 erbracht und somit nachhaltig zur Entwicklung der Hauptstadt beigetragen. Hinter dieser Zahl verbergen sich eine Vielzahl an sozialen Projekten und ökologischen Maßnahmen, die teilweise seit Jahren erfolgreich durchgeführt werden und das Ziel verfolgen, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu sparen. Das kann das Unternehmen leisten, weil es verantwortlich wirtschaftet und zukunftsorientiert ausgerichtet ist. Die Stadttrendite hat mittlerweile viele Nachahmer gefunden. Sozialberichte in dieser oder ähnlicher Form werden immer häufiger erstellt.

Als weitere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren können die Verpflichtungen aus Verträgen für Vermietungen im Geschützten Marktsegment (GMS) oder die Bereitstellung von Wohnungen für Geflüchtete (WfF) genannt werden. Im Bereich des Forderungsmanagements wendet degewo konsequent das Berliner Modell an – was die Kostensenkung bei Räumungen zum Ziel hat. Auch die Mitwirkung im Berliner Mietenbündnis, das die Verpflichtung für die Vermietung von 50% aller Wohnungen innerhalb und 33% aller Wohnungen außerhalb des S-Bahnringes zu WBS-Kriterien festschreibt, kann als nichtfinanzieller Leistungsindikator benannt werden.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1 Vermögenslage degewo-Konzern

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.

	2015	2014	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.745	2.702	43
Finanzanlagen	15	13	2
Übrige	1	1	0
	2.761	2.716	45
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	15	18	-3
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64	57	7
Wertpapiere	28	28	0
Liquide Mittel	57	45	12
	164	148	16
Aktive latente Steuern	3	0	3
	2.928	2.864	64
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	748	651	97
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	36	37	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	16	17	-1
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	1.972	2.030	-58
Rechnungsabgrenzungsposten	14	8	6
Passive latente Steuern	0	13	-13
	2.788	2.758	30
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	34	29	5
Erhaltene Anzahlungen	19	16	3
Übrige Verbindlichkeiten	87	61	26
	140	106	34
	2.928	2.864	64

Im Geschäftsjahr wurden für 18 Mio. € weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden 39 Mio. € in Bestandsimmobilien und 38 Mio. € in Neubaumaßnahmen investiert. Aus diesem Grund ist das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Das Jahresergebnis von 93 Mio. € führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 23% auf 25%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da die kurz oder mittelfristig auslaufenden Finanzierungen von 305 Mio. € grundsätzlich prolongiert werden. Dadurch werden die eigentlich kurz- oder mittelfristigen Verbindlichkeiten in der Vermögenslage als langfristig deklariert.

2.5.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2015	2014	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	43	52	-9
Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit	185	177	8
Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit	-104	-246	142
Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit	-86	61	-147
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	38	43	-5

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit setzte sich im Wesentlichen aus dem Jahresergebnis von 93 Mio. €, den Zu- und Abschreibungen auf das Anlagevermögen von 52 Mio. € und dem Zinsergebnis von 50 Mio. € zusammen. Dieser Zunahme steht eine Abnahme von Zahlungsmitteln durch Veränderung von anderen Aktiv- und Passivposten von 10 Mio. € gegenüber.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit stammt im Wesentlichen aus den aktivierten Ausgaben für Bestandspflege und -erweiterung von 94 Mio. €.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt dem degewo Konzern 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 169 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 59 Mio. €, außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 145 Mio. € und gezahlte Zinsen von 51 Mio. €.

2.5.3 Ertragslage

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 93 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	2015 Mio. €	2014 Mio. €	Veränderung Mio. €
Angaben in T€			
Umsatzerlöse	425	422	3
Bestandsveränderungen und übrige betriebliche Erträge	21	15	6
Betriebsleistung	446	437	9
Materialaufwand	-182	-184	2
Personalaufwand	-49	-49	0
Abschreibungen	-64	-60	-4
Objektfinanzierungskosten	-49	-52	3
Zinssubventionen	1	2	-1
Gewinnunabhängige Steuern	-1	0	-1
Erträge aus Gewinnabführung	3	0	3
Übrige betriebliche Aufwendungen	-22	-25	3
Betriebsaufwand	-363	-368	5
Betriebsergebnis 1	83	69	14
Zuschreibungen	33	0	33
Außerplanmäßige Abschreibungen	-21	0	-21
Betriebsergebnis 2	95	69	26
Finanzerträge	1	1	0
Finanzaufwendungen	-2	-3	1
Finanzergebnis	-1	-2	1
Neutrale Erträge	0	1	-1
Neutrale Aufwendungen	-6	0	-6
Neutrales Ergebnis	-6	1	-7
Ergebnis vor Ertragsteuern	88	68	20
Ertragsteuern	5	-6	11
Jahresergebnis	93	62	31

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Der degewo Konzern hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Mieterhöhungspotentiale werden moderat genutzt. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse um 3 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Forderungsrückstände und Leerstand sind auf einem Tiefstand. Darüber hinaus sollen Investitionen in Wachstum durch Wohnungsneubau und Bestandsankäufe ermöglicht werden.

Die Veränderung des Materialaufwands lässt sich im Wesentlichen auf die gesunkenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von 3 Mio. € zurückführen. Dies betrifft den Rückgang der Aufwendungen für Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen mit 7 Mio. €. Dem gegenüber steht eine Erhöhung der Aufwendungen für Instandhaltungen von 4 Mio. €. Im

Vergleich dazu sind die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und für andere Lieferungen und Leistungen um 1 Mio. € gestiegen.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies liegt im Wesentlichen an den erhöhten Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015 bei den Tochterunternehmen degewo Süd und degewo Köpenick. Diese sind aufgrund von Zukäufen Ende 2014 um 2 Mio. € erhöht.

Die Veränderungen, die zum Betriebsergebnis 2 führen, werden zum einen durch die Zuschreibungen in Höhe von 33 Mio. € und zum anderen durch die außerplanmäßigen Abschreibungen von 21 Mio. € beeinflusst, welche aufgrund der Anpassung an aktuelle Marktwerte nötig waren.

Der degewo Konzern hat Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer deutlichen Absenkung des Zinsaufwandes beitragen. In 2015 wurden planmäßig 58 Mio. € und außerplanmäßig 144 Mio. € an Krediten getilgt. Dem standen in 2015 Neuaufnahmen von Krediten mit besseren Konditionen von 169 Mio. € gegenüber. Diese Maßnahmen sollen in 2016 fortgesetzt werden.

Der Ertrag aus Gewinnabführung resultiert in voller Höhe aus dem in 2015 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag mit der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin.

3. Nachtragsbericht

Folgende Ankäufe sind Gegenstand des Nachtragsberichtes: Olivaer Platz 6, 6A in Berlin-Wilmersdorf und Parforceheide 31, 53, 60, 73, 91 in Berlin-Zehlendorf.

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 14. September 2015 den Erwerb der Erbbaurechte für Olivaer Platz 6 zum Preis von 4.700.000 € beschlossen. Der Kaufvertrag wurde am 7. Dezember 2015 unterzeichnet. Die Kaufpreiszahlung durch degewo erfolgte am 29. Dezember 2015. Der wirtschaftliche Übergang auf degewo erfolgte zum 01. Januar 2016. Für die Parforceheide 31, 53, 60, 73, 91 in Berlin-Zehlendorf der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 14. September 2015 den Erwerb der Erbbaurechte zum Preis von 3.010.000 € beschlossen. Der Kaufvertrag wurde am 27. Oktober 2015 unterzeichnet. Die Kaufpreiszahlung durch degewo erfolgte am 30. Dezember 2015. Der wirtschaftliche Übergang auf degewo erfolgte zum 01. Januar 2016.

In der Aufsichtsratssitzung am 11. März 2016 ist der Aufsichtsrat dem Wunsch von Kristina Jahn gefolgt, das Unternehmen im besten gegenseitigen Einvernehmen zu verlassen. Bis zur Benennung eines neuen Vorstandsmitglieds ist Christoph Beck als alleiniger Vorstand mit der Unternehmensführung beauftragt.

4. Chancen und Risiken

4.1 Chancenbericht

Der degewo Konzern rechnet zumindest bis 2020 mit einer Zunahme der Haushalte in Berlin, sodass in dem Segment der 1,5- bis 2-Zimmer-, aber auch bei größeren Wohnungen die Nachfrage steigen wird. Chancen für den Konzern liegen darin, noch bestehende Optimierungseffekte im Finanzierungs- und Zinsgeschäft zu nutzen. Auch die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios unter Beachtung von Mindestrenditeanforderungen wird positive Effekte zeigen.

degewo AG hat den Restrukturierungsprozess zur Straffung des Beteiligungsportfolios weitgehend umgesetzt und Optimierungen des Managements eingeleitet. Auch der Bereich Planung und Neubau sowie das Controlling werden fokussiert, um den großen Herausforderungen durch Wohnungsneubau und Bestandsentwicklung gerecht werden zu können.

Neben deutlichen Synergieeffekten aus der Zusammenlegung von Organisationseinheiten mit zentraler Verwaltung und dezentralen Kundenzentren führen Verbesserungen der Dienstleistungen den Mieterinnen und Mietern gegenüber zu einer Stärkung der Marktposition. Dies wird durch einen einheitlichen Auftritt im Wettbewerb als eigene Marke „degewo“ betont. Der einheitliche Gesamtauftritt des Konzerns unterstützt, wie Marktanalysen zeigen, die Geschäftstätigkeit. Positive Effekte werden durch die Optimierung des Assetmanagements gewonnen.

Der Unternehmensverbund ist bestrebt, flankierend zum Kerngeschäft Dienstleistungen aus- und aufzubauen. Die konsequente Nutzung von Energiesparmöglichkeiten durch zusätzliche Informationen über das individuelle Verbrauchsverhalten oder Einbau von Solartechnik bzw. eigenen Wärmeerzeugungsanlagen auf Kraft-Wärmekopplung soll auch das Kerngeschäft nachhaltig stützen.

Der Berliner Wohnungsmarkt bietet auf Grund des robusten 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. Mit der Gründung des eigenen Planungsbüros bauWerk oder der Installation der „gemeinschaft degewo“ konnte degewo bereits erfolgreich Ergebnisse erzielen, die für Beachtung in der Bau- und Immobilienbranche sorgen. Die degewo eigene Neubaustrategie, das Bekenntnis zu Eigenleistungen sowie das gemeinsame Arbeiten mit ex- und internen Teams nach Modellen der Nachhaltigkeit sorgen für funktionale und kostengünstige Neubauten, Baukosten konnten gesenkt und damit für 80% aller Neubauten eine Miete zwischen 6,50 und 10,50 €/qm sicher gestellt werden.

4.2 Risikobericht

4.2.1. Risikomanagementsystem

degewo nutzt ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das auch die konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig wesentliche Risiken zu identifizieren um diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Das Risikomanagement und das Compliancemanagement sind Bestandteile des internen Kontrollsystems von degewo.

Wesentliche Teile des Risikocontrollings sind:

- strategische Unternehmensplanung (mittelfristiger, fünf Jahre umfassender Wirtschaftsplan),
- operative Jahresplanung (Erfolgs-, Bau- und Finanzplan),
- jährliche und unterjährige Soll/Ist-Vergleiche durch das Controlling, Quartalsberichte mit unterjähriger Risikoanalyse,
- Personalcontrolling,
- Vertragscontrolling sowie
- effizientes „financial risk management“
- ein EDV unterstützendes Beschluss- und Beteiligungscontrolling zur Herstellung der Transparenz über die Konzernunternehmen und Beteiligungen.

Die unternehmensinterne Revision prüft die Angemessenheit des Risikomanagements. Sie hat sich im Rahmen des Strategieprozesses einem Quality Assessment durch einen vom DIIR (Deutsches Institut für Interne Revision) akkreditierten Prüfer unterzogen und das Zertifikat nach IIR-Revisionsstandard Nr. 3 (Qualitätsmanagement in der Internen Revision) erhalten.

Der Aufsichtsrat und der Alleingesellschafter werden regelmäßig durch vierteljährliche Berichte, durch Aufsichtsratssitzungen und ggf. durch Zwischenberichte über die laufende Geschäftsentwicklung informiert, um auf diese Weise die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsentwicklung und der Konzernlenkung sicherzustellen. Im Geschäftsjahr wurde eine Prüfung der Angemessenheit des Compliancemanagementsystems veranlasst. Anpassungen an die Erfordernisse der neuen Konzernstruktur werden 2016 umgesetzt.

4.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind bestandsgefährdende Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften derzeit nicht ersichtlich. Folgende Bereiche verlangen erhöhte Aufmerksamkeit:

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

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 5,5 Jahre. Die Zinssicherung von 82,0% der Verbindlichkeiten erfolgt über die Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen betrug zum 31.12.2015 2,8% des Fremdkapitals. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

2. Diskussionen bezüglich des Umgangs mit asbesthaltigen Baumaterialien, die in den Jahren von 1960-1980 verwendet worden waren, sind durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes 2014 und durch weitere klarstellende Urteile der Instanzgerichte versachlicht worden. Eine bestandsweite und umfassende Neubewertung der Risiken in PVC-Fliesen festgebundener Asbestfasern bedingen diese Entscheidungen nicht. Im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich und sach- und fachgerecht erledigt. In der Unternehmensplanung sind hierfür Aufwendungen planerisch erfasst worden.

3. Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2014 getätigten hohen Instandsetzungsaufwendungen sind notwendig, um die Bestandsqualität zu steigern. Maßnahmen werden dabei gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Renditeentwicklung der jeweiligen Immobilien vorgenommen. Die Analyse des in den kommenden 20 Jahren anstehenden Großinstandhaltungsbedarfs hat gezeigt, dass erhebliche Investitionen in die in den 60/70er Jahren errichteten Großsiedlungen notwendig werden. Diese wurden in die Langfristplanung eingearbeitet.

4. degewo betreibt eine aktive Quartiersentwicklung. Im Rahmen der Quartiersentwicklung realisiert degewo eine Vielzahl von Maßnahmen. Dazu wurde die Abteilung Quartiersentwicklung geschaffen. Zur Umsetzung der Maßnahmen der Quartiersentwicklung beschäftigt degewo eigene Stadtteilmanager. Durch die Maßnahmen der Stadtteilmanager wird aktiv dem Risiko einer Verschlechterung der Quartiere entgegengewirkt.

5. Wesentliche finanzielle Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die Finanzanlagen und Beteiligungen. Die Gesellschaft überprüft kontinuierlich die Werthaltigkeit des jeweiligen Bilanzansatzes. In der Vergangenheit vorgenommene Abschreibungen wurden auch im Geschäftsjahr überprüft und es wurden Zuschreibungen in Höhe von **33 Mio. €** vorgenommen.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass degewo solide aufgestellt ist. Existenzbedrohende Risiken bestehen nicht. Für erkennbare quantifizierbare zukünftige Risiken ist angemessene Vorsorge getroffen worden. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentliche Änderungen in Bezug auf Chancen- und Risikenlagen ergeben.

4.2 Bericht über 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.“

5. Prognose und Ausblick

5.1 Berichterstattung nach § 315 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

5.2 Prognosebericht

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Wohnungsbestand durch die Fertigstellung von 250 und den Ankauf von 115 Wohnungen sowie den Erwerb weiterer Fondanteile weiter erhöht. Die Sollmiete lässt eine durchschnittliche Steigerung von 2,5% p.a. in den letzten Jahren erkennen. Die leerstandsbedingte Erlösschmälerung konnte im Vergleich zum Vorjahr weiter um 0,2% gesenkt werden und setzt damit die dauerhafte Reduzierung des Leerstands fort.

Begünstigt durch die Marktsituation ist auch während umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von weniger als 2,5 % auszugehen.

Durch planmäßige Tilgung und erhöhte Eigenfinanzierung der Investitionstätigkeit konnten die Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr verringert werden. Der höhere Vermögenswert

infolge der gestiegenen Mieten führt zu einem höheren nav (2015: 517 €/m² zu 2014: 483 €/m²) und zu einem optimierten loan to value (2015: 47% zu 2014: 50%)

Für das Geschäftsjahr 2016 sind Investitionen zur Bestandspflege und -erweiterung mit einem Volumen von etwa Mio. € 250 vorgesehen, die zu einer leichten Erhöhung der Gesamtverschuldung führen werden. Geplant sind 1.600 Wohneinheiten im Neubau für 2016, das Gesamtvolumen soll mittelfristig deutlich zunehmen. Es werden bei allen Umsatzerlösen leichte Steigerungen im Vergleich zum Vorjahr erwartet. Die Ziele aus 2014 wurden im Wesentlichen erreicht.

5.3 Ausblick

Der Vorstand forciert die weitere Umsetzung der Umstrukturierung, um den eingeschlagenen Wachstumspfad effizient und erfolgreich beizubehalten. Unternehmensschwerpunkte sind dabei die Optimierung des Kerngeschäftes und die Entwicklung des degewo Konzerns zu einem innovativen Unternehmen mit Schrittmacherfunktion für die bundesweite Bau- und Immobilienwirtschaft. Dabei konzentriert das Unternehmen seine Anstrengungen auf eigene Leistungen im Bereich Neubau, eine aktive Portfoliopolitik, die qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Serviceleistungen. Zur Abrundung einzelner Positionen des Portfolios kann ggf. auch ein Zukauf von Liegenschaften erfolgen. Der Konzern prüft fortlaufend in Betracht kommende Bestände.

Durch den demografischen Wandel, aber auch durch die starken Zuzüge stehen insbesondere auch die Wohnungsunternehmen vor neuen Herausforderungen. Die Unterbringung und nachfolgend die Integration von Geflüchteten in bestehende Wohnquartiere, die damit verbundene und notwendige Entwicklung stabiler Nachbarschaften und eines funktionierenden Gemeinwesens werden in den kommenden Jahren an Komplexität gewinnen. Lebendige Nachbarschaften sind die Voraussetzung für intakte Quartiere. Sie bleiben das Ziel der weiteren integrativen degewo-Quartiersentwicklung.

Der Konzern plant den Wohnungsneubau von jährlich etwa 1.600 Wohneinheiten in den nächsten Jahren.

Berlin, 21. März 2015

degewo Aktiengesellschaft

Vorstand

Christoph Beck