

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 CO₂-Bilanz haben.

Die entwickelte Klimaschutzroadmap bestimmt für jedes Gebäude, welche Maßnahmen in welchem Jahr und mit welchem Beitrag zur CO₂-Einsparung auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Neben den CO₂-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:

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

degewo AG	31.12.2023	31.12.2022
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 Bestandswohnungen 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/m²/mtl. auf 11,50 EUR/m²/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 Mietestopp 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/m², in neu errichteten Wohnungen bei 9,02 EUR/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,55 EUR/m².

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/m².

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

degewo AG	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
	<u>139.534</u>	<u>126.570</u>	<u>12.964</u>

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:

degewo Konzern		2023	2022
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /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 ² /Jahr	26,05	20,02

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern für Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 6,55 EUR/m²/Monat prognostiziert und auch erzielt.

degewo AG		2023	2022
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /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 ² /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 ² /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 ² /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 ² /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 ² /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.

degewo-Konzern	2023	2022	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	5.524	5.281	243
Finanzanlagen	61	61	0
Übrige	44	76	-32
	<hr/> 5.629	<hr/> 5.418	<hr/> 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/> 108	<hr/> 96	<hr/> 12
	<hr/> 5.737	<hr/> 5.514	<hr/> 223
Kapital			
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/> 5.561	<hr/> 5.321	<hr/> 240
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	39	40	-1
Erhaltene Anzahlungen	29	15	14
Übrige Verbindlichkeiten	87	122	-35
	<hr/> 155	<hr/> 177	<hr/> -22
Passive latente Steuern	21	16	5
	<hr/> 5.737	<hr/> 5.514	<hr/> 223

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.

degewo AG	2023	2022	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	1	1
Sachanlagen	1.742	1.553	189
Finanzanlagen	999	937	62
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	437	458	-21
	3.180	2.949	231
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9	10	-1
Liquide Mittel	15	6	9
Übrige Aktiva	10	6	4
	34	22	12
	3.214	2.971	243
Kapital			
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
	3.147	2.892	255
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	24	27	-3
Erhaltene Anzahlungen	3	1	2
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	40	51	-11
	67	79	-12
	3.214	2.971	243

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:

degewo-Konzern	2023	2022
	<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
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	249	262
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-354	-968
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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	114	655
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	9	-51
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
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	135	136
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-250	-823
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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	123	680
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8	-7
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:

degewo-Konzern	2023	2022	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	621	576	45
Bestandsveränderungen	29	27	2
Übrige betriebliche Erträge	20	17	3
Betriebsleistung	670	620	50
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
Betriebsaufwand	-571	-500	-71
Betriebsergebnis I	99	120	-21
Zuschreibungen	4	0	4
Außerplanmäßige Abschreibungen	-10	0	-10
Betriebsergebnis II	93	120	-27
Finanzerträge	2	1	1
Finanzaufwendungen	-6	-5	-1
Finanzergebnis	4	-4	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	89	116	-27
Ertragsteuern	-7	-7	0
Jahresergebnis	82	109	-27

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
Betriebsleistung	146	137	9
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
Betriebsaufwand	-160	-142	-18
Betriebsergebnis I	-14	-5	-9
Zuschreibungen	3	0	3
Außerplanmäßige Abschreibungen	-10	0	-10
Betriebsergebnis II	-21	-5	-16
Finanzerträge	130	118	12
Finanzaufwendungen	-17	-3	-14
Finanzergebnis	113	115	-2
Ergebnis vor Ertragsteuern	92	110	-18
Ertragsteuern	-8	-7	-1
Jahresergebnis	84	103	-19

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/m² 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/m²/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/m² auf 719 EUR/m². 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

Anlage I
Seite 1

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023	31.12.2023	Vorjahr		31.12.2023	31.12.2023	Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR		TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA							
A. Anlagevermögen							
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	2.017		1.664		145.000		145.000
2. Geschäfts- oder Firmenwert	41.732		73.824				80.880
		43.749	75.588		80.880		80.880
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.647.403		4.436.754				
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	127.046		116.790				
3. Grundstücke ohne Bauten	92.520		96.485				
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.444		25.567				
5. Bauten auf fremden Grundstücken	224		234			1.330.640	1.249.570
6. Technische Anlagen und Maschinen	33.134		30.382				
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.766		20.462			61.216	60.745
8. Anlagen im Bau	397.187		332.167				
9. Bauvorbereitungskosten	15.183		19.125			256	271
10. Geleistete Anzahlungen	165.671		203.473				
		5.523.578	5.281.439		1.704.828		1.623.302
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.140		16.671				
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	5.819		4.561				
3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10.551		11.046			27.968	29.004
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.775		21.838				
5. sonstige Beteiligungen	1.339		3.405			12.762	13.229
6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37		37				
7. Sonstige Ausleihungen	3.744		3.768				
8. Geleistete Anzahlungen	52		94				
		61.457	61.420				
		5.628.784	5.418.447		42.427		42.904
B. Umlaufvermögen							
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
1. Grundstücke ohne Bauten	5.945		5.945				
2. Bauvorbereitungskosten	1.188		1.225				
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.003		4.003				
4. Andere Vorräte	491		393				
5. Unerfüllte Leistungen	198.628		160.221				
		210.255	180.787				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Vermietung	5.355		3.232				
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	103		109				
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98		95				
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	356		88				
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	135		1.422				
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5		0				
7. Sonstige Vermögensgegenstände	19.574		17.532				
		25.626	22.478				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		70.620	61.791				
		306.501	265.056				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	642		206				
		642	206				
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung							
	0		4				
		0	4				
		5.935.927	5.683.713		5.935.927		5.683.713
Treuhandvermögen							
1. Mietkautionen		70.645	67.090			70.645	67.090
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		71.479	72.445			71.479	72.445
A. Eigenkapital							
I. Gezeichnetes Kapital							
					145.000		145.000
II. Kapitalrücklage							
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)					87.056		87.056
2. Konzernkapitalrücklage					80.880		80.880
III. Gewinnrücklagen							
1. Gesetzliche Rücklage					72.500		72.500
2. Bauverweigerungsrücklage					27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen					1.115.862		1.032.216
4. Konzernrücklagen					114.305		116.881
IV. Konzernbilanzgewinn							
						61.216	60.745
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter							
						256	271
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung							
						27.968	29.004
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen							
						12.762	13.229
D. Rückstellungen							
1. Rückstellungen für Pensionen					3.446		3.093
2. Steuerrückstellungen					12.414		12.993
3. Sonstige Rückstellungen					26.567		26.818
						42.427	42.904
E. Verbindlichkeiten							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					3.508.991		3.356.816
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					264.157		264.138
3. Erhaltene Anzahlungen					227.637		184.314
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					15.585		13.438
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit					125		125
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					67.784		87.412
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen					76		58
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht					2.277		2.151
9. Sonstige Verbindlichkeiten					1.564		19.009
						4.088.196	3.927.461
F. Rechnungsabgrenzungsposten							
						39.274	31.679
G. Passive latente Steuern							
						20.472	16.134
Treuhandverbindlichkeiten							
1. Mietkautionen						70.645	67.090
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds						71.479	72.445

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023 TEUR	2023 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	590.548		558.909
b) aus Betreuungstätigkeit	3.270		3.125
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.924		14.268
		620.742	576.302
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		29.369	26.418
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.827	1.493
4. Sonstige betriebliche Erträge		21.326	16.360
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-5.278		-4.586
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-257.642		-226.422
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-45		-58
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-27.485		-14.013
		-290.450	-245.079
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-65.112		-61.132
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR -2.274 (TEUR -2.588)</i>	-15.894		-15.107
		-81.006	-76.239
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-119.529	-105.906
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-40.258	-35.558
9. Erträge aus Beteiligungen		61	0
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-496	-360
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 83 (TEUR 53)</i>		1.681	773
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-3	-3
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR -1 (TEUR 0)</i>		-53.918	-41.301
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-7.048	-7.345
15. Ergebnis nach Steuern		82.298	109.555
16. Sonstige Steuern		-554	-575
17. Konzernjahresüberschuss		81.744	108.980
18. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-204	-274
19. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		0	0
20. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-83.645	-102.963
21. Änderung der Konzernrücklagen		2.576	-5.561
22. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		60.745	60.563
23. Konzernbilanzgewinn		61.216	60.745

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	82	109
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	120	106
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-4	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	0	6
Zinsergebnis	52	41
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3	-1
Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-34	-21
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	36	23
Ertragsteueraufwand/-ertrag	8	7
Ertragsteuerzahlungen	-9	-7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	249	262
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2	2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	2
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-1	-2
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-357	-787
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-3
Auszahlung für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-181
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	1	0
Erhaltene Zinsen	2	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-354	-968
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	409	1.028
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-75	-77
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-167	-255
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	0	0
Gezahlte Zinsen	-54	-41
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	114	655
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	9	-51
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	62	113
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	71	62
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	71	62

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2022	145.000	1.116.784	191.704	60.563	281	1.514.332
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		60.563		-60.563		-
Änderungen des Konsolidierungskreises						-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-285	-285
Konzernjahresüberschuss 2022			5.561	103.145	274	108.980
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)		42.400		-42.400		-
Einbringung durch Gesellschafter			275			275
31. Dezember 2022	145.000	1.219.747	197.540	60.745	270	1.623.302
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		60.745		-60.745		-
Änderungen des Konsolidierungskreises						-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-218	-218
Konzernjahresüberschuss 2023			-2.576	84.116	204	81.744
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)		22.900		-22.900		-
Einbringung durch Gesellschafter						-
31. Dezember 2023	145.000	1.303.392	194.964	61.216	256	1.704.828

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2023 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils aktuellen Fassung aufgestellt worden.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Köpenick)	100,00
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Marzahn)	100,00
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH , Berlin (degewo City)	100,00
degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Süd)	100,00
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord)	100,00
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG	94,90
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice)	100,00
degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD)	100,00
degewo netzWerk GmbH, Berlin (degewo netzWerk)	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH	100,00
degewo Gewerbeimmobilien GmbH (degewo Gewerbe)	100,00
Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH	94,90
Projekt Sewanstraße 259 GmbH	94,90
degewo LaBelleVille GmbH	100,00
degewo Eisenacher Straße GmbH	100,00
degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	100,00
degewo Haackzeile GmbH	100,00

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

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG	94,90
GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG	94,90
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	97,64
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	92,75
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	85,15
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	67,76
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	57,86
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließener Straße 27	89,80
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	99,28
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37	73,78
DEGEWO-Fonds 23 Grundstücks-KG, Berlin	51,96
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,73
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	79,85
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	67,35
DEGEWO-Fonds 27 Grundstücks-KG, Berlin	52,54
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	100,00

Die degewo AG hält folgende Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
Mertensstraße 16 GmbH	47,450
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	47,444

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

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

	Anteil am Kapital (%)
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
DEGEWO-Fonds 17 Putbusser Str. 40-42; Rügener Str. 4-6	32,21
DEGEWO-Fonds 20 Ramlerstr. 29-31	25,22
DEGEWO-Fonds 21 Stralsunder Str. 26	45,26
DEGEWO-Fonds 22 Putbusser Str. 19-21; Rügener Str. 21	43,05
GbR Fernheizung Gropiusstadt	33,005

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

B. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

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

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

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus Erstkonsolidierungen seit dem Jahr 2010 und ist der Anteil, der den beizulegenden Zeitwert der nicht-monetären Vermögenswerte nicht überstieg. Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gem. DRS 4.41 über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im **Geschäfts- oder Firmenwert** werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die Neubewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden entweder anhand der gewichteten Restnutzungsdauer der erworbenen Vermögensgegenstände oder gem. § 253 Absatz 3 HGB über 10 Jahre abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurde eine Korrektur der Zugangsbilanzierung des Erwerbsvorgangs der von der Deutsche Wohnen SE und Vonovia SE erworbenen Gesellschaften vorgenommen. Die Verkehrswerte als Grundlage der Anschaffungskosten der Immobilien lagen um T€ 34.394 höher, der Geschäfts- oder Firmenwert unter Berücksichtigung der Wirkung auf die latenten Steuern korrespondierend um T€ 28.951 niedriger als ursprünglich bilanziert. Dieser Sachverhalt wurde in laufender Rechnung korrigiert. Es kommt im Ergebnis zu einer Verschiebung innerhalb des Konzernanlagevermögens. Die Bilanzsumme hat sich dadurch nicht verändert.

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

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

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

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

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

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

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

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

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

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** und die **Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Nennwert bilanziert.

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

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden – auf Grundlage der am 20. Juli 2018 veröffentlichten Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB ein Diskontierungssatz von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,74 %; Vorjahr: 1,44 %) beträgt TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 210). Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 1,82 % (Vorjahr: 1,78 %) (10-Jahres-Durchschnitt) als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,74 %; Vorjahr: 1,44 %) beträgt TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 44). Der Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten.

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

Für die **Jubiläumsverpflichtungen** wurden Rückstellungen gebildet, die die Jubiläumsleistungen für Mitarbeiter mit Festbeträgen und die zugehörigen Arbeitgeberanteile zu den gesetzlichen Sozialversicherungen umfassen, berechnet nach anerkannten versicherungsmathematischen Rechnungsgrundlagen, Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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

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

Des Weiteren sind im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** Tilgungsverzichte von Wohnbauförderprogrammen enthalten, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraumes gewährt werden. Dieser Posten wird rätierlich über den gesamten Förderzeitraum erfolgswirksam aufgelöst.

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

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

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

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel (Bestandteil des Anhangs) ersichtlich. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.316 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 9.960 (Vorjahr TEUR 0).
2. Unter dem Posten immaterielle Vermögensgegenstände wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 41.731 ausgewiesen. Dieser resultiert aus den folgenden Erstkonsolidierungen:

	GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR)	Abschreibungsdauer	GoF zum 31.12.2023 (in TEUR)
Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH	22.696	10 Jahre	13.618
Projekt Sewanstraße 259 GmbH	11.766	10 Jahre	8.236
degewo LaBelleVille GmbH	4.653	40 Jahre	4.420
degewo Eisenacher Straße GmbH	2.599	42 Jahre	2.475
degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH	11.955	32 Jahre	11.208
degewo Haackzeile GmbH	1.867	40 Jahre	1.774
SUMME	55.536		41.731

Bei der Erstkonsolidierung im Geschäftsjahr 2022 der degewo LaBelleVille GmbH, der degewo Eisenacher Straße GmbH, degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH und der degewo Haackzeile GmbH wurden die zugrunde gelegten Verkehrswerte fehlerhaft berechnet. Daher wurden die Erstkonsolidierungen und somit auch die Geschäfts- und Firmenwerte im aktuellen Geschäftsjahr korrigiert. Die Abschreibung wurde entsprechend angepasst.

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

	GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR)	Abschreibungsdauer	GoF zum 31.12.2023 (in TEUR)
Mertensstraße 16 GmbH	9.476	10 Jahre	1.895
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	11.514	10 Jahre	4.605

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 der Mertensstraße 16 GmbH noch nicht vor.

4. Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 198.628 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 227.568 gegenüber.
5. **Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände)** von TEUR 13.363 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.
- Alle anderen in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.
5. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien (eine Aktie im Nennwert von EUR 100 Mio., vier Aktien im Nennwert von EUR 10 Mio. und eine Aktie im Nennwert von EUR 5 Mio.) aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

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

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

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

Zu- gangs- jahr	Nut- zungs- dauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirk- same Ver- einnahmung 01.01.2023	erfolgswirk- same Vereinnah- mung 2023	kumulierte erfolgswirk- same Ver- einnahmung 31.12.2023	Saldo 31.12.2023
	50 Jahre	22.986	-5.517	-460	-5.977	17.009
2010						
	30 Jahre	17.303	-5.768	-576	-6.344	10.959
2012						
SUMME		40.289	-11.285	-1.036	-12.321	27.968

7. Die Pensionsrückstellungen TEUR 3.446 (Vorjahr TEUR 3.093) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 5.635 (Vorjahr TEUR 5.249) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.189 (Vorjahr TEUR 2.156).
8. Die **Steuerrückstellungen** wurden für Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 7.074 (Vorjahr TEUR 6.953) und für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 5.340 (Vorjahr TEUR 6.040) gebildet.
9. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 4.536), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus städtebaulichen Verträgen (TEUR 1.975), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 3.219), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 2.181), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 702) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 1.088) gebildet worden.
10. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Anhangs) zu entnehmen.
11. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Derivate:

Volumen	Basis	Zinssatz	Laufzeit	Wert (Angabe der Banken)
TEUR		%		TEUR
48.500	Festsatz	3-M-Euribor minus 0,22	24.02.2027	-870
53.190	3-M-Euribor	2,8032	30.12.2027	-900
22.421	3-M-Euribor	3,5200	01.10.2027	-124
22.421	3-M-Euribor	3,5200	01.10.2027	-135
<u>146.532</u>				<u>-2.029</u>

12. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen mit TEUR 1.978 entnahmefähige Gewinnanteile gegenüber der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Kommanditistin der dewo 6. Wohnen KG).

13. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** in Höhe von TEUR 20.473 resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandene Bewertungsunterschiede im Anlagevermögen.
14. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 80 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 71,5 Mio.), sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 70,6 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 590,5 Mio.) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (EUR 412,3 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 172,2 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 6,0 Mio.).
2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2023 Mio. EUR	Änderung des Konsoli- dierungs-krei- ses/Übernah- men Mio. EUR	Umbuchung An- lage-/Umlaufver- mögen Mio. EUR	Bestands- verände- rung Mio. EUR	31.12. 2023 Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	6,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Bauvorbereitungskosten	1,2	0,0	0,0	-0,1	1,1
Grundstücke mit fertigen Bau- ten	4,0	0,0	0,0	0,0	4,0
Unfertige Leistungen	169,2	0,0	0,0	29,4	198,6
Andere Vorräte	0,4	0,0	0,0	0,1	0,5
	<u>180,8</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>29,4</u>	<u>210,2</u>

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2023 Mio. EUR	2022 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	4,2	4,1
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,0	0,9
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,7	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	4,6	2,4
	<u>9,5</u>	<u>8,1</u>
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,2	0,9
periodenfremde Aufwendungen f. bezogene L+L	2,6	1,1
	<u>2,8</u>	<u>2,0</u>

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 3.316 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 9.960.
5. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 101 (Vorjahr TEUR 47) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 39 (Vorjahr TEUR 39) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen Pensionsverpflichtungen von TEUR 68 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 94 verrechnet.
6. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der GGIL GmbH (TEUR 3).
7. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind TEUR 1.104 aus der Veränderung passiver latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte und unbebaute Grundstücke (TEUR 449) enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 70.620 (Vorjahr TEUR 61.791) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 8,7 Mio. (Vorjahr EUR 6,7 Mio.).

F. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Die degewo AG haftet gemäß § 416 BGB für die Verbindlichkeiten der von ihr treuhänderisch verwalteten Immobilienfonds von EUR 45,0 Mio. (Vorjahr EUR 46,8 Mio.).
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 8,4 Mio.)
GbR Fernheizung Gropiusstadt

Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklungen der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.
3. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) in Höhe von EUR 313,3 Mio. (Vorjahr EUR 331,1 Mio.).
4. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit dem nicht konsolidierten Unternehmen GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH.
5. Die degewo AG hat für die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH zwei und für die Projekt Sewanstraße 259 GmbH eine Patronatserklärung abgegeben.

Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, jeweils eine, für die degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH und für die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH jeweils zwei Organschaftserklärungen abgegeben.

6. Es besteht eine Verpflichtung aus gewährten Darlehen durch die degewo AG und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung, Berlin in Höhe von EUR 42 Mio. gegenüber der Mertensstraße 16 GmbH mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2039, davon wurden bisher EUR 21 Mio. ausgezahlt und ein Betrag in Höhe von EUR 5 Mio. getilgt, sowie gegenüber der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Juni 2041, davon wurden bisher EUR 9,25 Mio. ausgezahlt und ein Betrag in Höhe von EUR 4,5 Mio. getilgt.
7. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 41,7 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
8. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 12,4 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
9. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Grünau bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 40,9 Mio.
10. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Köpenick bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 55,2 Mio.
11. Für das Grundstück Alt Köpenick 24 der degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH ist durch den Bund ein Restitutionsanspruch angemeldet worden. Der Bund hat auf der Grundlage des Pauschalentschädigungsabkommens vom 13. Mai 1992 an die USA Entschädigung mit der Folge geleistet, dass hiervon erfasste Ansprüche jüdischer US Bürger auf ihn übergegangen sind. Dabei handelt es sich um auf NS – Unrecht beruhenden Ansprüche, die anlässlich der Wiedervereinigung mit zu regulieren waren. Greift der Anspruch entgegen dem u. a. wegen der zeitlichen Komponente erhobenen Verwirkungseinwand durch, wird das Grundstück an den Bund übereignet und die degewo müsste die ab 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen, abzüglich nachweisbarer Verwendungen etc. herausgeben. Das Grundstück hat 2023 einen Wert von circa TEUR 1.300. Die Nutzungen können nach circa 28 Jahren nur noch geschätzt werden.

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerszahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmenden (inkl. Geschäftsführung/Vorstand) betrug:

Arbeitnehmende der vollkonsolidierten Unternehmen

Kaufmännische Mitarbeitende	673,25
Technische Mitarbeitende	112,50
Gewerbliche Mitarbeitende	656,75
<u>Gesamt</u>	<u>1.442,50</u>

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 50,75 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonomin (ebs), Berlin. Die Mitglieder des Vorstandes erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Beck	Frau Wehr- mann	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	225.000	225.000	450.000
Beitr. z. Kranken- u. Pfleg- vers.	5.475	8.177	13.652
Beitr. z. Rentenvers.	8.147	8.147	16.294
Beitr. z. Unfallvers.	875	875	1.750
Beiträge Altersversorgung	0	33.750	33.750
Geldwerte Vorteile	4.458	5.543	10.001
Reisekosten	342	179	521
Tantieme	70.000	70.000	140.000
Bezüge	314.297	351.671	665.968

Für Pensionsverpflichtungen wurden für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen TEUR 4.354 sowie für sonstige Mitarbeitenden TEUR 1.281 Rückstellungen gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.189) saldiert wurden.

3. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

			Vergütung netto (EUR)
Dorette König	Geschäftsführende Gesell- schafterin Adju Kompeten- zentwicklung GmbH, Königs Wusterhausen	Vorsitzende	8.200
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Fried- richshain-Kreuzberg a. D., Berlin	Stellvertretende Vorsitzende	6.500
Tanja Mildenberger	Staatssekretärin in der Se- natsverwaltung für Finanzen Berlin	ab 01.06.2023	2.858
Barbro Dreher	Staatssekretärin in der Se- natsverwaltung für Finanzen Berlin	bis 31.05.2023	2.875
Alexander Slotty	Staatssekretär in der Senats- verwaltung für Stadtentwick- lung, Bauen und Wohnen Ber- lin	ab 01.06.2023	3.858
Christian Gaebler	Staatssekretär in der Senats- verwaltung für Stadtentwick- lung, Bauen und Wohnen Ber- lin	bis 31.05.2023	2.875

Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin	4.900
Beate Baier	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin	4.900
Hubertus Horn	Leiter Abteilung Unternehmenscontrolling, degewo AG, Berlin	4.900
Jürgen Bertram	Betriebsratsvorsitzender degewo Gebäudeservice GmbH	4.900
Elke Reinhardt	Vetreterin des Mieterrats	4.900
		51.666

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten jeweils eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

4. Der Mieterrat besteht aus 14 Mitgliedern. Jedes Mitglied erhält eine jährliche Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 200,00. Dem Mieterrat steht für seine Arbeit (Arbeitsmaterial, Hardware, Bankkonto, Fahrtkosten, Fortbildungen, Flyer, Veranstaltungen, Raummiete etc.) jährlich ein Budget in Höhe von EUR 5.000,00 zur Verfügung.
5. Offenlegung
Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im Unternehmensregister.
6. Angabe der Befreiungen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB
Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 27. Dezember 2023 bzw. 16.02.2024 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 befreit worden:
 - a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
 - b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
 - c) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
 - d) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
 - e) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
 - f) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
 - g) degewo netzWerk GmbH, Berlin
 - h) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG
 - i) degewo Technische Dienste GmbH
7. Honorare der Abschlussprüfenden
Die vom Abschlussprüfenden im Geschäftsjahr 2023 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für
 - a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 333
 - b) andere Bestätigungsleistungen TEUR 27
8. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹
Das Land Berlin ist als Gesellschafterin von degewo eine nahestehende Person im Sinne

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

des § 285 Nr. 21 HGB. Am 6. Dezember 2022 wurde durch den Berliner Senat ein Mietens-
stopp verabschiedet, aufgrund dessen degewo vom 1. November 2022 bis 31. Dezember
2023 keine Mieterhöhungen durchführen durfte. Der der degewo hieraus entstandene
Nachteil wurde vom Land Berlin ausgeglichen.

Weitere nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe-
stehenden Unternehmen und Personen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig
sind, haben sich nicht ereignet.

H. Sonstige Angaben

Nach dem 31. Dezember 2023 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-,
Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, den 20. März 2024

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Christoph Beck

Sandra Wehrmann

Anlage I
Seite 19

degevo AG, Berlin
Konzern-Anlagevermögen 2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte				
	01.01.2023 TEUR	Korrektur TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Um- buchungen TEUR	31.12.2023 TEUR	01.01.2023 TEUR	Änderung des Konsolidierungs- bereichs TEUR	Abschrei- bungen TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Zuschreibung TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	8.057	0	719	-6	882	9.652	6.393	0	1.242	0	0	0	0	7.635	2.017	1.664
2. Geschäfts- oder Firmenwert	84.488	-28.951	0	0	0	55.537	19.954	0	3.241	0	0	0	0	13.895	41.132	73.924
	92.545	-28.951	719	-6	882	65.189	16.957	0	4.483	0	0	0	0	21.440	43.749	75.588
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.230.456	29.635	56.924	-8.925	232.897	6.540.987	1.793.702	0	102.924	0	0	274	-3.316	1.893.684	4.847.403	4.436.754
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	163.872	4.759	2.487	-41	6.200	177.287	47.882	0	3.138	0	-41	32	0	50.211	127.046	116.799
3. Grundstücke ohne Bauten	97.701	0	1.695	0	-5.967	93.429	1.216	0	0	0	-306	0	0	909	92.520	96.486
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.739	0	0	-80	-43	25.616	172	0	0	0	0	0	0	172	28.444	25.967
5. Bauten auf fremden Grundstücken	239	0	0	0	0	239	8	0	10	0	0	0	0	15	234	234
6. Technische Anlagen und Maschinen	39.626	0	6.390	-2.184	1.572	45.404	9.245	0	3.025	0	0	0	0	12.270	33.134	30.381
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.025	0	5.150	-3.242	537	49.470	26.563	0	5.949	0	-2.808	0	0	29.704	19.766	20.462
8. Anlagen im Bau	332.167	0	209.459	-41.052	-103.387	397.187	0	0	0	0	0	0	0	0	397.187	332.167
9. Bauvorbereitungskosten	19.129	0	8.784	-4.604	-8.842	15.159	0	0	0	0	0	0	0	0	15.159	19.129
10. Geleistete Anzahlungen	203.473	0	87.153	-316	-124.639	165.671	0	0	0	0	0	0	0	0	165.671	203.473
	7.159.423	34.394	378.002	-60.504	-872	7.510.443	1.877.984	0	115.046	0	-2.849	0	-3.316	1.986.865	5.923.978	5.281.439
III. Finanzanlagen																
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.102	0	281	0	2.290	25.673	6.431	0	0	0	0	102	0	6.533	19.140	16.671
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	4.561	0	1.920	-662	0	5.819	0	0	0	0	0	0	0	0	5.819	4.561
3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.946	0	345	-840	0	10.551	0	0	0	0	0	0	0	0	10.551	11.946
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.838	0	0	-1.063	0	20.775	0	0	0	0	0	0	0	0	20.775	21.838
5. sonstige Beteiligungen	3.833	0	38	0	-2.206	1.665	428	0	0	0	-102	0	0	326	1.339	3.405
6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	37	37
7. Sonstige Ausleihungen	4.503	0	0	-24	0	4.479	735	0	0	0	0	0	0	735	3.744	3.769
8. Geleistete Anzahlungen	94	0	52	0	-84	52	0	0	0	0	0	0	0	0	52	94
	69.014	0	2.636	-2.589	-10	69.051	7.694	0	0	0	0	0	0	7.594	61.457	61.420
	7.320.937	6.443	381.357	-63.999	0	7.644.681	1.902.636	0	119.620	0	-2.849	0	-3.316	2.016.899	6.628.784	6.418.447

degewo AG, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
[Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2022]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	3.508.991 [3.356.816]	82.253 [116.769]	3.426.738 [3.240.047]	2.940.631 [2.783.858]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	264.157 [264.138]	4.157 [4.138]	260.000 [260.000]	248.000 [248.000]
Erhaltene Anzahlungen	227.637 [184.314]	227.637 [184.314]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.585 [13.438]	15.585 [13.438]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	125 [125]	125 [125]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.784 [87.412]	52.128 [66.960]	15.656 [20.452]	399 [52]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	76 [58]	76 [58]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen	2.277 [2.151]	2.010 [1.885]	267 [266]	267 [265]
Sonstige Verbindlichkeiten	1.564 [19.009]	1.504 [18.949]	60 [60]	12 [47]
Gesamt	4.088.196 [3.927.461]	385.475 [406.636]	3.702.721 [3.520.825]	3.189.309 [3.032.222]

*) davon durch grundpfandrechtlich gesichert TEUR 2.986.499 [TEUR 2.768.315]
davon durch Bürgschaften gesichert TEUR 275.432 [TEUR 348.373]