

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Konzernlagebericht

Grundlagen

1.1 Geschäftsmodell

Der degewo-Konzern (im Folgenden kurz „degewo“ genannt) konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für die Berlinerinnen und Berliner. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken. Die Unternehmensstrategie zielt durch Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den bestandshaltenden Objektgesellschaften:

- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG,
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH,
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH

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

- 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

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

degewo hat sich folgende strategische Handlungsfelder gesetzt:

- Wachstum
- Klimaschutz
- Digitalisierung
- Personal

Daneben besteht weiterhin als Aufgabe die kontinuierliche Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und die soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren unter Berücksichtigung von Integration und Partizipation.

• Wachstum

Das Land Berlin vereinbarte mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer im April 2016 geschlossenen „Roadmap“ sowie der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung Ziele zum Wachstum.

Gemäß Roadmap ist der landeseigene Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Mit der Kooperationsvereinbarung wurde für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen vorgesehen. Für degewo ergibt sich daraus ein geforderter Bestand von 73.500 Wohnungen. Zum Jahresende 2021 hat degewo mit einem kooperationsrelevanten Bestand von 74.119 Wohneinheiten die Vorgabe erfüllt.

Die landeseigenen Unternehmen nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für bezahlbares Wohnen ein. Nachhaltiges Bauen bildet daher einen Schwerpunkt. Es bestehen Herausforderungen im Rahmen der Beschaffung baureifer Grundstücke und Beauftragung von Baufirmen zu wirtschaftlichen Baupreisen. Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie nimmt degewo Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch. Mindestens 50 % der neuen Wohnfläche sind gefördert. Alle freifinanzierten Neubauwohnungen sollen gemäß Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung nunmehr zu einer Durchschnittsmiete von 11 EUR/m²/Monat vermietet werden.

Unser Wachstum durch Neubau wird durch Zukäufe, beispielsweise der Beurkundung eines Portfolios von 2.422 Wohneinheiten im September, ergänzt.

• Klimaschutz

degewo hat den Klimaschutz in seiner Unternehmensstrategie verankert. Nach der Novellierung des Klimaschutzgesetzes muss degewo im Jahr 2045 klimaneutral sein. Dies erfordert eine dauerhafte Verbesserung der energetischen Gebäudestandards als auch eine Optimierung der Energieversorgung.

In 2021 wurde an einer Klimaschutzroadmap gearbeitet.

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

Der stetige Ausbau von Fernüberwachungstechnik in den Heizungsanlagen des Bestandes führt zur weiteren Einsparung von Wärmeenergie und Emissionen.

Vor allem im Neubau werden Wärmeversorgungskonzepte unter Einsatz erneuerbarer Energien umgesetzt.

Die Planungen für das Ende 2020 gestartete Projekt „degewo Klimahaus“ sind im Geschäftsjahr weiter vorangeschritten. In der Pablo-Neruda-Straße soll ein Neubau in Holzbetonverbund-Bauweise entstehen. Die Stellplätze sollen mit Leerrohren für Ladestationen ausgerüstet werden. Für das Dach sind eine Solarnutzung und intensive Dachbegrünung vorgesehen. Weitere Themen im Sinne des Klimaschutzes stellen die Regenwassernutzung, Heizung und Warmwasserversorgung dar.

degewo engagiert sich seit 1997 in dem Ausbau von Photovoltaikanlagen. Bisher wird der Strom daraus für den Gebäudebetrieb genutzt oder ins öffentliche Netz eingespeist. In 2022 sollen im Rahmen eines Pilotprojekts Photovoltaikanlagen auf mehreren Wohnhäusern installiert werden, deren Mieter ihren Strom zukünftig aus diesen Anlagen beziehen können.

- Digitalisierung

degewo arbeitet intensiv an der Umsetzung der Digitalisierungsstrategie in den vier Themenschwerpunkten: Kundenorientierung, digitales Immobilienmanagement, Organisationseffizienz und Arbeitsumgebung. Dabei sollen zielgerichtet die zukünftigen Bedürfnisse von Mietern, Mitarbeitern und Partnern erkannt werden, um adäquate Lösungen zu gestalten. Gleichzeitig sind durch die Digitalisierung eine optimale Bewirtschaftung der Immobilien zu ermöglichen und die unternehmerischen Prozesse mit zeitgemäßen digitalen Anwendungen auszustatten, um eine transparente Unternehmenssteuerung zu unterstützen.

degewo treibt den Ausbau der eigenen Breitbandkabel- und Glasfasernetze voran. Bis zum Ende des 1. Quartals 2022 werden ca. 88 % der Bestandsimmobilien des Konzerns mit Glasfasernetzen (FTTB) erschlossen sein, 91 % dieser Erschließungsnetze stehen im eigenen Eigentum von degewo. Bis Mitte 2022 sind die Hausnetze in diesen und weiteren Liegenschaften auf den neuen Breitbandkabelstandard DOCSIS 3.1. vorbereitet. Seit Ende 2019 versorgt degewo Neubauvorhaben ausschließlich über eigene Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH).

In der Vermietung nutzt degewo seit Mai 2020 die digitale Lösung des Startups „wohnungshelden“.

Seit 2017 fördert degewo Start-ups im Rahmen der Auslobung des Innovationspreises. Dieser erhielt im Jahr 2021 mit dem „smart_up Innovationspreis“ ein neues Konzept. Bei der 3. Auflage des Wettbewerbs konnten sich erstmals auch degewo-Mitarbeiter mit ihren Ideen betei-

gen. degewo-intern wurde ein Innovationsteam gebildet, das die Wettbewerbsteilnehmer begleitet hat. Der Fokus lag auf den Themen digitale Innovation, smarte Gebäude, digitale Prozesse, Kundenkommunikation, Geschäftsmodelle und Services.

- **Personal**

Zu degewo gehört eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung, die insbesondere Weiterbildung und Qualifizierung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie beinhaltet. Die Gestaltung des demographischen Wandels geht mit einer strategischen Personal- und Führungskräfteentwicklung einher. Die Herausforderungen der kommenden Jahre liegen nicht nur in der adäquaten Nachbesetzung von Renteneintritten sondern auch in der zunehmenden Gewinnung spezialisierter Fachkräfte. In diesem Zusammenhang ist ein Employer Branding vorgesehen und der Rekrutierungsprozess professionell auszubauen.

- **Soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren, Integration und Partizipation**

Quartiere zu entwickeln, zu stabilisieren und Nachbarschaften zu pflegen, bedeutet einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt. Der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung wird stetig weiterentwickelt. Partizipation bildet einen integrativen Bestandteil der Bauplanung. Bereits in der Konzeptionsphase fließen die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein, um eine Ausrichtung des Vorhabens auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner zu ermöglichen. Mit diesem Vorgehen wird degewo den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung nach einer partizipativen Vorbereitung von Bauvorhaben gerecht.

1.3 Personal

1.3.1 Mitarbeiteranzahl

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

degewo Konzern	31.12.2021	31.12.2020
Angestellte	712	679
Gewerbliche	644	635
Auszubildende	60	59
Gesamt	1.416	1.373

degewo AG	31.12.2021	31.12.2020
Angestellte	575	552
Gewerbliche	1	1
Auszubildende	43	42
Gesamt	619	595

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

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 60 junge Menschen in zwölf Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Um allen Mitarbeitern 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. Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

- **Aufsichtsrat**

Das Landesgleichstellungsgesetz zur Gleichstellung von Männern und Frauen im Berliner Landesdienst (LGG) sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Der Aufsichtsrat der degewo AG besteht gemäß § 11 der Satzung der degewo AG aus insgesamt neun Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der degewo AG gewählt wird. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates werden von den Arbeitnehmern des degewo Konzerns entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt.

In 2021 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis Juni aus fünf Frauen und vier Männern, der Frauenanteil lag damit bei 55,6 %. Von Juli bis Oktober 2021 war eine Aufsichtsratsposition vakant. In diesem Zeitraum bestand der Aufsichtsrat aus fünf Frauen und drei Männern. Das entspricht einem Frauenanteil von 62,5 %. Seit 1. November 2021 bis zum 31. Dezember 2021 besteht der Aufsichtsrat aus sechs Frauen und drei Männern; mithin liegt der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 66,7 %.

- **Vorstand**

Der Aufsichtsrat der degewo AG hat in seiner Sitzung am 30. April 2021 im Zielbild der degewo AG gesellschaftspolitische Zielmarken zur Kenntnis genommen. Es wurde für das Geschäftsjahr 2021 für den Anteil von Frauen in Leitungspositionen eine Zielmarke von 45 % festgelegt. Der Anteil von Frauen in Bezug auf diese Leitungspositionen lag in 2021 insgesamt bei 46 %.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2021 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 %.

- **Führungsebenen**

Der Vorstand hat am 3. September 2015 erstmals gemäß § 76 Abs. 4 AktG Zielgrößen für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes (Bereichsleitungen, Abteilungsleitungen) sowie Fristen für die Erreichung dieser Zielgrößen (bis 30. Juni 2017) festgelegt. Im November 2017 hat der Vorstand beschlossen, an den in 2015 verabschiedeten Zielgrößen für weitere fünf Jahre, nämlich vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022, festzuhalten. Gemäß dieser Beschlussfassung soll der Frauenanteil auf Ebene der Bereichsleitungen der degewo Aktiengesellschaft bei 30 %, auf Ebene der Abteilungsleitungen der degewo Aktiengesellschaft bei 25 % liegen. Entsprechend der bisherigen Festlegungsfrist wird der Vorstand in 2022 die Zielgrößen für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes für die Folgejahre festlegen.

Per 31. Dezember 2021 lag der Frauenanteil bei der degewo AG auf der Ebene der Bereichsleitungen bei 46 %, auf der Ebene der Abteilungsleitungen ebenfalls bei 46 %. Die festgelegten Zielgrößen wurden damit erreicht.

degewo AG hat seit 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan (zuletzt aktualisiert im Juni 2021) erstellt. Die Frauenvertreterin nimmt die Überwachung der Einhaltung des LGG wahr. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) beteiligt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Corona

In 2021 hatte das Coronavirus SARS-CoV-2 (COVID-19) das zweite Jahr in Folge weitgehende Auswirkungen auf Wirtschaft, Politik und das soziale Leben.

Die wirtschaftlichen Ausfälle durch Corona belaufen sich in Deutschland laut Berechnungen des ifo Instituts auf 330 Milliarden Euro für die Jahre 2020 und 2021.

Die vom Bundestag am 21. April 2021 im Rahmen des Infektionsschutzgesetzes beschlossene Notbremse legte bundesweit verbindliche Regeln für schärfere Corona-Gegenmaßnahmen fest. Am 24. November 2021 trat das „Gesetz zur Änderung des Infektionsschutzgesetzes und weiterer Gesetze anlässlich der Aufhebung der Feststellung der epidemischen Lage von nationaler Tragweite“ in Kraft. Als bundesweit einheitliche Schutzmaßnahmen wurde damit 3G am Arbeitsplatz eingeführt.

2.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Jahr 2021 stark vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen geprägt. Das preisbereinigte BIP war im

Jahr 2021 um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Damit konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 (-4,6 %) zwar etwas erholen, das Vorkrisenniveau wurde aber noch nicht wieder erreicht.

Lieferengpässe, Rohstoffknappheit, erhöhte Nachfrage im In- und Ausland haben sich auf den Bausektor ausgewirkt: Bauen ist im Jahr 2021 deutlich teurer geworden. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe wie Holz und Stahl im Jahresdurchschnitt 2021 so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949. Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Bauleistungen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2021 um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Im November 2021 betrug der Anstieg sogar 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat, in Berlin 13,9 %.

Die ständig steigenden Anforderungen in Sachen Klimaschutz und Energiewende sind für Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungsunternehmen, die den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und bezahlbarem Wohnen zusätzlich vergrößert.

2.3 Berliner Wohnungsmarkt

Die Bestände von degewo befinden sich fast ausschließlich im Land Berlin. Nach der Stagnation der Einwohnerzahl in Berlin im Jahr 2020, stieg die Einwohnerzahl gemäß Einwohnerregisterstatistik um rund 5.500 Personen auf 3.775.480 zum 31. Dezember 2021.

Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten Wohnraums sind schwierig. Der Grundstücksmarkt ist angespannt, kostengünstiges Bauland nicht vorhanden. Der Baugenehmigungsprozess ist langwierig. Die Kapazitäten der Firmen sind nahezu erschöpft. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Berlin sank von Januar bis September 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16,0 % auf 12.944. Von Januar bis September 2020 waren die genehmigten Wohnungen um 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. 11.456 (88,5 %) der 12.944 genehmigten Wohnungen betreffen Neubauwohnungen, dies entspricht 17,1 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Anteil der in Ein- und Zweifamilienhäusern geplanten Wohnungen ist in den ersten drei Quartalen 2021 um 33,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Die Anzahl der in Mehrfamilienhäusern genehmigten Wohnungen ist im Jahresvergleich um 20,3 % gesunken.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex (Stand Dezember 2021) ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 0,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung. Die Inflationsrate ist 2021 in Berlin um 5,1 % gestiegen (2020: -0,6 %).

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 24. Februar 2020 ein Gesetz verabschiedet, mit dem das Einfrieren, das Deckeln und das Absenken von Mieten in den nächsten fünf Jahren geregelt werden sollte. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Bln – „Mietendeckel“), wurde geschaffen, um Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen. Mit seinem Beschluss vom 25. März 2021

hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, dass dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Damit wurde der Berliner Mietendeckel für nichtig erklärt. Für die Bundesländer besteht danach zurzeit keine eigene Möglichkeit, landesrechtliche Regelungen zur Mietbegrenzung einzuführen. Der Berliner Senat hat am 1. Juni 2021 „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln“ beschlossen. Mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 18. Juni 2021 wurde degewo – wie die anderen Städtischen Wohnungsunternehmen – informiert, dass seitens des Landes Berlin die Umsetzung der vorbezeichneten Regelungen zum Mieterschutz erwartet wird. Zur wirksamen Umsetzung der Vorgaben des Senatsbeschlusses hat der Vorstand einen Beschluss der Hauptversammlung eingeholt. Die Beschlussfassung der Hauptversammlung ist am 13. September 2021 erfolgt. Wesentlicher Inhalt dieser Regelungen ist ein verbesserter Mieterschutz durch zusätzliche Deckelung von Mietsteigerungen im Bestand sowie bei der Wiedervermietung von Wohnraum, der vorher vom MietenWoG Bln betroffen war. So dürfen Bestandsmieterhöhungen frühestens am 1. Januar 2022 angekündigt werden und maximal 1 % jährlich betragen. Für Mietverhältnisse mit abgesenkten Mieten nach dem MietenWoG Bln darf die Mietanhebung nicht mehr als 2,5 % jährlich betragen. Bei Wiedervermietungen soll maximal die ortsübliche Vergleichsmiete abzüglich 10 %, mindestens jedoch die Höhe der Vormiete, angesetzt werden. Die Geltungsdauer der Maßnahmen ist auf den ursprünglichen Geltungszeitraum des MietenWoG Bln bis einschließlich Februar 2025 begrenzt.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Berlin trat im Jahr 2016 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) in Kraft. Darüber hinaus hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft. Im April 2021 wurde die Kooperationsvereinbarung um folgende Inhalte ergänzt:

Angesichts der anhaltenden Knappheit insbesondere bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen wird bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen der Anteil der Wohnungen für WBS-berechtigte Haushalte von derzeit 60 % auf 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen erhöht.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich, mindestens 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten. Dabei wird die eine Hälfte der geförderten Wohnungen an Haushalte mit Einkommen bis 100 % der Bundeseinkommensgrenze und die andere Hälfte an Haushalte mit Einkommen von 101 % bis 140 % der Bundeseinkommensgrenze (BEG) vermietet.

Bei Bauvorhaben von 151 bis 500 Wohnungen kann auf Antrag ein Anteil von bis zu 10 %, bei Bauvorhaben ab 500 Wohnungen bis zu 20 %, der Flächen der Neubauwohnungen im 2. Förderweg errichtet und entsprechend berechtigten Haushalten angeboten werden. Das Segment wurde 2019 eingeführt und umfasst geförderte Wohnungen für 8,20 EUR/m², die Mieterinnen und Mieter für bis zu 180 % der Bundeseinkommensgrenze zur Verfügung stehen.

Im freifinanzierten Segment wurde für Haushalte mit mittlerem Einkommen (141 – 180 % BEG) eine Mietpreisbindung eingeführt. Ein Viertel des freifinanzierten Neubaus (12,5 % des Gesamtneubauvolumens) wird in Zukunft für diese Einkommensgruppe mit einer Obergrenze von 9,50 EUR/m² vermietet. Darüber hinaus werden die Unternehmen ein weiteres Viertel des freifinanzierten Neubaus für Haushalte mit einem Einkommen (181 – 240 % BEG) ohne gesonderte Mietenvorgabe anbieten.

Aufgrund der Baukostensteigerungen wurde die einzuhaltende Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen von 10 EUR/m²/mtl. auf 11,00 EUR/m²/mtl. angehoben.

Die Neubaumieten können jährlich um 2 % erhöht werden. Ändert sich der Baupreisindex für Wohngebäude gemäß Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ab dem 01. Januar 2021 um mehr als 5 %, verpflichten sich die Vertragspartnerinnen und Vertragspartner zu einer Neuverhandlung dieser Indexierung.

2.4 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,21 EUR/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,64 EUR/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,33 EUR/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 2,3 %.

Für das Geschäftsjahr 2021 waren EUR 122 Mio. für Bestandspflege und EUR 333 Mio. für Wachstum vorgesehen.

degewo hat zur Sicherung und Erhöhung der Bestandsqualität für Instandhaltung und Instandsetzung EUR 72 Mio. und für Modernisierungsmaßnahmen EUR 39 Mio. verwendet.

653 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter befinden sich 170 geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,70 EUR/m².

Darüber hinaus wurden 1.429 Wohnungen erworben. Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr EUR 185 Mio. in den Neubau sowie EUR 166 Mio. in Ankaufsprojekte.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2021 waren EUR 12 Mio. für Bestandspflege und EUR 57 Mio. für Neubauinvestitionen vorgesehen.

Insgesamt hat degewo AG EUR 8 Mio. für Bestandspflege, EUR 35 Mio. für Neubau und EUR 156 Mio. für Bestandsankäufe verwendet. degewo AG konnte 1.383 Wohnungen erwerben.

2.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.5.1.1 Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern

	31.12.2020	Abgänge	Zugänge	31.12.2021
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	71.870	-50	2.095	73.915
Gepachtete Wohnungen	92	0	0	92
Wohnungen in Beteiligungen	2.042	0	21	2.063
für Dritte verwaltete Wohnungen	6.282	-161	51	6.172
insgesamt	80.286	-211	2.167	82.242

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 653 Wohnungen und dem Ankauf von 1.429 Wohnungen. Darüber hinaus erfolgte der Abgang von 48 Wohnungen aus einem Flächentausch zugunsten eines zukünftigen Neubaus. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund des Rückkaufs von Fondsanteilen. Die Verringerung des für Dritte verwalteten Wohnungsbestandes resultiert aus dem Verlust von Verwaltungsmandaten.

degewo AG

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	5.172	3.583	1.589
Gepachtete Wohnungen	92	92	0
Wohnungen in Beteiligungen	2.054	2.033	21
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	68.743	68.287	456
Für Dritte verwaltete Wohnungen	0	0	0
Wohnungen insgesamt	76.061	73.995	2.066

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf von 1.383 Wohnungen und dem Neubau von 77 Wohnungen. Darüber hinaus erfolgte eine konzerninterne Übertragung von 126 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund des Rückkaufs von Fondsanteilen. Die Neubau- und Ankauftsugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:**degewo Konzern**

	2021 Mio. EUR	2020 Mio. EUR	Veränderung Mio. EUR
– Hausbewirtschaftung	516	495	21
<u>davon</u>			
Sollmieten	378	360	18
Erlöse aus Umlagenabrechnung	148	143	5
Sonstige Erlöse	2	1	1
Öffentliche Fördermittel	2	3	-1
Erlösschmälerung	-13	-12	-1
– Verkauf von Grundstücken	1	0	1
– Betreuungstätigkeit	3	3	0
– andere Lieferungen und Leistungen	12	9	1
	<u>531</u>	<u>507</u>	<u>24</u>

degewo AG

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
– Hausbewirtschaftung	40.508	22.104	18.404
Davon			
Sollmieten	31.566	17.071	14.495
Erlöse aus Umlagenabrechnung	10.234	5.005	5.229
Sonstige Erlöse	1.073	905	168
Öffentliche Fördermittel	72	18	54
Erlösschmälerungen	-2.438	-895	-1.543
– Verkauf von Grundstücken	357	0	357
– Betreuungstätigkeit	65.768	64.997	771
– andere Lieferungen und Leistungen	983	892	91
	<u>107.616</u>	<u>87.993</u>	<u>19.623</u>

Gemäß Wirtschaftsplanung wurden Umsatzerlöse aus Sollmieten für den Konzern in Höhe von EUR 375 Mio. erwartet. Realisierte Ankäufe führten zu höheren Sollmieten von EUR 378 Mio.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:**degewo Konzern**

		2021	2020
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m²	6,33	6,33
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-13.327	-11.978
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,3	2,1
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,2	1,5
zu Sollmieten aus sonstigen Einheiten	%	10,2	10,6
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m² und Jahr)	EUR/m²	23,14	24,57

degewo AG

		2021	2020
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m²	7,27	7,86
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-2.438	-895
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	6,4	3,4
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,2	0,8
zu Sonstigen Einheiten	%	13,0	14,2
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m² und Jahr)	EUR/m²	23,02	24,89

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern eine durchschnittliche Sollmiete von 6,33 EUR/m²/Monat prognostiziert und erreicht.

Kenngrößen der Objektgesellschaften:

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn	degewo 6. Wohnen
Wohnungen	Anzahl	12.587	11.785	8.399	14.559	19.069	2.337
Gewerbeeinheiten	Anzahl	105	319	298	248	368	28
sonstige Einheiten	Anzahl	3.994	4.388	2.807	4.776	2.554	657
Umsatzerlöse	TEUR	87.283	89.868	63.141	99.649	118.489	17.092
davon Sollmieten	TEUR	63.306	66.047	45.564	72.649	85.316	12.659
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-1.769	-2.005	-1.861	-1.481	-3.227	-242
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,15	6,60	6,33	6,56	5,85	6,32
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnungen	%	1,7	1,9	2,4	1,3	2,3	1,1
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,9	0,0	0,5	0,8	2,4	0,0
zu sonstigen Einheiten	%	5,1	8,4	15,5	9,9	18,8	13,9
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	31,98	24,75	39,45	12,02	17,55	14,62

2.5.1.2 Entwicklung definierter Kennzahlen des Gesellschafters

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen wurden Steuerungskennzahlen für die landeseigenen Unternehmen definiert. Die gewählten Kennzahlen sollen Aussagen zur wirtschaftlichen Auswirkung der Investitionstätigkeit in Bestandserweiterung treffen. Zum einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (**Loan to value ratio - LTV**) zu messen. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Im Geschäftsjahr weist degewo einen LTV von 52 % aus. Zum anderen ist der **Schuldendienstdeckungsgrad** zu erheben. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur bestehenden Kapaldienstverpflichtung erhoben. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte degewo einen Wert von 2,4 erreichen.

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

Die geplante Investitionstätigkeit von degewo sollte gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 573 EUR/m² auf 639 EUR/m² führen. Der LTV wurde mit 57 % und ein Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert. Das gegenüber der Planannahme geringere Zinsniveau führte zu einer Optimierung des Schuldendienstdeckungsgrades auf 2,4. Eine angepasste Finanzierungstätigkeit verlangte geringere Darlehensaufnahmen, so dass eine Gesamtverschuldung im Jahr 2021 von 598 EUR/m² und ein LTV von 52 % erzielt werden konnten.

2.5.1.3 Entwicklung weiterer Kennziffern der Unternehmenssteuerung

Im August 2021 hat degewo erstmals ein externes Rating von Standard & Poor's Global durchführen lassen. Dabei wurde ein Langzeit Emittenten-Kreditrating von A+ mit einem stabilen Ausblick bescheinigt. Insbesondere führten die sehr gute wirtschaftliche Performance und das solide Finanzprofil zu diesem Ergebnis. Diverse finanzwirtschaftliche Kenngrößen wurden seitens Standard and Poor's Global herangezogen und sind nunmehr in die Unternehmenssteuerung und -planung 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 and Poor's Global empfohlen, als Grenzwert eine Verschuldung von maximal des 15-fachen EBITDA anzustreben. Dieser Grenzwert spiegelt die bestehenden Restriktionen mit finanzierenden Banken wider, wobei für ein zu beleihendes Portfolio ein Kapitaldienst von 6 %-6,5 % p.a. verlangt wird. Im Geschäftsjahr 2021 konnte degewo eine Kapitaldienstfähigkeit von 8,5 % erzielen. Dies entspricht einer Verschuldung in Höhe des 11,8-fachen EBITDA.

Aus den geplanten operativen Ergebnissen wurde eine dynamische Schuldenobergrenze abgeleitet, die zur Planung der Investitionstätigkeit maßgeblich ist. Infolge der hohen Wachstumsinvestitionen im Geschäftsjahr 2022, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Portfolios stehen, ist eine temporäre Belastung der Kennziffer zu erwarten. degewo prognostiziert für das Jahr 2022 eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,38 %. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,7-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 2021 konnte degewo insbesondere auf Grund des günstigen Zinsniveaus eine Zinsdeckung von 7,2 erzielen. Für das Geschäftsjahr 2022 wird infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis ein Wert von 5,0 prognostiziert.

EBITDA-Marge

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

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

Im Geschäftsjahr 2021 konnte degewo ein Verhältnis von 45 % erzielen. Gemäß Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2022 ein Wert 44 % prognostiziert.

2.5.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2021 erfolgten bei degewo im Bestand und Neubau 2.911 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 63,0 % an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 1.246 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen, davon 179 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 367 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.6 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.6.1 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	2021	2020	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	4.456	4.063	393
Finanzanlagen	61	64	-3
Übrige	30	35	-5
	4.547	4.162	385
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	24	26	-2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20	24	-4
Liquide Mittel	113	88	25
	157	138	19
Aktive latente Steuern	0	0	0
	4.704	4.300	404
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.514	1.383	131
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	30	32	-2
Sonderposten für Investitionszuschüsse	14	14	0
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	2.925	2.713	212
Rechnungsabgrenzungsposten	27	22	5
	4.512	4.166	346
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	35	40	-5
Erhaltene Anzahlungen	19	10	9
Übrige Verbindlichkeiten	137	83	54
	191	133	58
Passive latente Steuern	1	1	0
	4.704	4.300	404

Im Geschäftsjahr wurden von degewo für EUR 166 Mio. weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden EUR 39 Mio. in die Modernisierung von Bestandsimmobilien und EUR 185 Mio. in Neubaumaßnahmen investiert. Hierdurch hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von EUR 98 Mio. und Einlagen des Gesellschafters von EUR 33 Mio. insbesondere durch Einbringungen von Grundstücken führen zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote liegt bei 31,9 %.

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

	2021	2020	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	3	-1
Sachanlagen	986	723	263
Finanzanlagen	613	629	-16
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	591	619	-28
	2.192	1.974	218
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	22	24	-2
Liquide Mittel	14	21	-7
Übrige Aktiva	5	8	-3
	41	53	-12
	2.233	2.027	206
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.322	1.182	140
Rückstellungen	3	2	1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	332	360	-28
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	445	411	34
Rechnungsabgrenzungsposten	10	10	0
	2.112	1.965	147
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	26	30	-4
Erhaltene Anzahlungen	1	0	1
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	94	32	62
	121	62	59
	2.233	2.027	206

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2021 wird im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für EUR 156 Mio. weitere Bestände erworben und EUR 35 Mio. in Neubau investiert. Die Verringerung der Finanzanlagen resultiert aus einer konzerninternen Grundstücksübertragung. Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses und durch Grundstückseinbringungen.

2.6.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo-Konzern	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	98	94
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	120	92
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-18	-7
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-1	-3
Zinsergebnis	33	33
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-2
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	19
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15	21
Ertragssteueraufwand/-ertrag	6	10
Ertragssteuerzahlungen	-11	-24
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	241	234
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-406	-649
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-19
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	1
Erhaltene Zinsen	0	0
Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-397	-660
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	438	673
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-73	-66
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-151	-104
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0	8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	0	-19
Gezahlte Zinsen	-33	-33
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	181	459
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	25	33
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88	55
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113	88

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 351 Mio. durch Ankauf und Neubau geprägt. Darüber hinaus wurden EUR 39 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

	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	107	101
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	40	8
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	2	-4
Zinsergebnis	2	2
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	-41	38
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4	-36
Ertragssteueraufwand/-ertrag	6	10
Ertragssteuerzahlungen	-11	-24
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	109	95
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	11	53
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-191	-476
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12	-75
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	68	36
Erhaltene Zinsen	3	2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-121	-460
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	15	82
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-13	-14
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-29	0
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0	5
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	37	311
Gezahlte Zinsen	-5	-4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5	380
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-7	15
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	21	6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14	21

Das Liquiditätsergebnis der degewo AG aus laufender Geschäftstätigkeit liegt über dem Vorjahresniveau.

Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen im Vorjahr vorsorglich geleistete Ertragssteuerzahlungen, die das Risiko des Wegfalls der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuerermittlung für die Jahre 2015 bis 2019 berücksichtigen.

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

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit ist durch Umfinanzierungsmaßnahmen und das Konzern-Cashmanagement beeinflusst.

2.6.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von EUR 98 Mio. erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo-Konzern	2021	2020	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	531	507	24
Bestandsveränderungen	1	4	-3
Übrige betriebliche Erträge	19	19	0
Betriebsleistung	551	530	21
Materialaufwand	-205	-210	5
Personalaufwand	-72	-67	-5
Planmäßige Abschreibungen	-93	-85	-8
Objektfinanzierungskosten	-32	-32	0
Gewinnunabhängige Steuern	-1	-1	0
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-33	-28	-5
Betriebsaufwand	-436	-423	-13
Betriebsergebnis I	115	107	8
Zuschreibungen	18	8	10
Außerplanmäßige Abschreibungen	-26	-8	-18
Betriebsergebnis II	107	107	0
Finanzerträge	1	0	1
Finanzaufwendungen	-4	-3	-1
Finanzergebnis	-3	-3	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	104	104	0
Ertragsteuern	-6	-10	4
Jahresergebnis	98	94	4

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

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 17 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.

Die Objektfinanzierungskosten konnten unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2021 trotz hoher Investitionstätigkeit auf Vorjahresniveau gehalten werden.

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

degewo AG

	2021	2020	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	108	88	20
Bestandsveränderung	5	1	4
Übrige betriebliche Erträge	2	3	-1
Betriebsleistung	115	92	23
Materialaufwand	-33	-18	-15
Personalaufwand	-42	-38	-4
Abschreibungen	-13	-8	-5
Objektfinanzierungskosten	-5	-4	-1
Übrige betriebliche Aufwendungen	-26	-22	-4
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-119	-90	-29
Betriebsergebnis I	-4	2	-6
Zuschreibungen	0	0	0
Außerplanmäßige Abschreibungen	-26	0	-26
Betriebsergebnis II	-30	2	-32
Finanzerträge	144	104	40
Finanzaufwendungen	-1	0	-1
Finanzergebnis	143	104	39
Neutrale Erträge	0	5	-5
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	0	5	-5
Ergebnis vor Ertragsteuern	113	111	2
Ertragsteuern	-6	-10	4
Jahresergebnis	107	101	6

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

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

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 auf Grund des Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums weiterhin ein hohes Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum. Der steigende Bedarf stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 653 neuen Wohnungen in 2021 ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2026 um ca. 9.200 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu werden mittelfristig ca. EUR 1,9 Milliarden investiert.

3.2 Risikobericht

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 (2022 - 2026) 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. Die Risikosituation für den Konzern ist im Vergleich zum Vorjahr dabei annähernd unverändert. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessen Vorsorge getroffen.

Die Corona-Pandemie hatte auch in 2021 weitreichende Auswirkungen auf alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Die Bundesregierung und die Landesregierungen in Deutschland haben durch massive Eingriffe Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung ergriffen.

Gemäß den Regularien des Risikomanagements von degewo erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrates am 4. Mai 2020 erstmals die Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die monetären Auswirkungen sowie Einflüsse auf den Geschäftsbetrieb, verursacht durch die Corona-Pandemie, wurden fortlaufend dem Aufsichtsrat berichtet.

In dem Bericht wurden Risiken aus Mietausfall (Wohnen/Gewerbe), Risiken aus Verzögerungen von Bauvorhaben, Bereitstellung Fachpersonal erfasst.

Das Monitoring zu den wirtschaftlichen Kenngrößen zeigt zum 31. Dezember 2021 keine erheblichen monetären Auswirkungen der Corona-Krise. Die Tochtergesellschaften verzeichnen bislang ebenfalls keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise.

Das Unternehmen hält mit großer Disziplin an den Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter fest. Der Geschäftsbetrieb von degewo wurde entsprechend angepasst, so dass im Wesentlichen keine Einschränkungen in den Prozessen aufgetreten sind.

Neben dem Monitoring der Auswirkungen der Corona-Pandemie verlangen nachstehende Risikobereiche regelmäßig erhöhte Aufmerksamkeit:

Finanzrisiken

Im Rahmen der Investitionstätigkeit und der erforderlichen Finanzierung ist degewo Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von günstigen Zinsbedingungen. Zur Begrenzung von Risiken wird ein strategisches Finanzmanagement betrieben, um künftige Zinsanpassungstermine zu diversifizieren und „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die in der Planung erfassten Zinsaufwendungen für anstehende Prolongationen und Darlehensneuaufnahmen wurden mit Hilfe einer Zinsstrukturkurve ermittelt, welche die Zinshöhe im Planungszeitraum bestimmt. Die durchschnittliche restliche Zinsbindung bei degewo beträgt 7 Jahre. Die Zinssicherung von 98,5 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31. Dezember 2021 bei 1,5 % des Fremdkapitals. Damit hat degewo die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Risiko	Schadenshöhe (brutto)	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto)	Zeitraum
Kreditrisiko	33.100 TEUR	in Wirtschaftsplan erfasst gemäß Zinsstrukturkurve	25 %	8.275 TEUR	2022 -2026

Marktrisiken

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

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2021 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet.

Die Beteiligung von Mietern hat weiterhin einen hohen Stellenwert für degewo.

Risiko	Schadenshöhe (brutto)	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto)	Zeitraum
Erlösschmälerung	71.090 TEUR	69.676 TEUR in Wirtschaftsplanung erfasst	70 %	990 TEUR	2022 -2026

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 26 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 von Bestandsmieterinnen werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiterverfolgt.

Risiko	Schadenshöhe (brutto)	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto)	Zeitraum
Kostensteigerung bei Neubau und Bestandspflege	2.077.617 TEUR*	1 978 68 TEUR in Wirtschaftsplanung erfasst	25 %	24.733 TEUR	2022 - 2026
Schadstoffe	60.000 TEUR	60.000 TEUR in Wirtschaftsplanung erfasst	0 %	0 TEUR	2022 - 2026

* entspricht mittelfristigem Investitionsvolumen zzgl. 5% Kostensteigerung

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 Mitarbeiter des Unternehmens für das Thema Compliance zu sensibilisieren, werden regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt. Ein Leitungskreis Compliance wurde eingerichtet. Jährlich werden typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft besprochen und ausgewertet sowie Compliance-Verhaltensregeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgestellt.

Die kriegsartige Auseinandersetzung in der Ukraine seit dem 24. Februar 2022 wird auch die globale wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses sind bislang keine quantifizierbaren Auswirkungen eingetreten. Der Vorstand geht davon aus, dass etwaige Preisanpassungen der Energielieferung und ein damit einhergehender Anstieg der Kosten für Dienstleistungen und Lebensmittel zu einer Belastung des Haushaltseinkommens der Mieterinnen und Mieter führen wird. Mögliche Lieferengpässe und Kostensteigerungen im Baugewerbe können zu einer Behinderung der Bau- und Wachstumsaktivität führen. Der Wohnungsbedarf der geflüchteten Menschen ist kurzfristig zu bedienen und entsprechende organisatorische und prozessuale Maßnahmen sind einzuleiten. Eine Bewertung im Rahmen des Risikomanagements zu etwaigen monetären Auswirkungen kann erst bei Konkretisierung der Sachlage vorgenommen werden. Danach erfolgt durch regelmäßiges Monitoring die Überwachung wesentlicher wirtschaftlicher Kenngrößen im Rahmen der Standardberichte von degewo.

3.3 Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Geschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

4. Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2022 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt EUR 404 Mio. mit einer durchschnittlichen Sollmiete für Wohnungen von 6,45 EUR/m²/Monat prognostiziert. Für Bestandspflege sind Ausgaben in Höhe von EUR 121 Mio. und für Wachstumsinvestitionen in Neubau und Ankauf insgesamt EUR 1.046 Mio. vorgesehen. Davon entfallen EUR 593 Mio. auf den Ankauf eines Portfolios, dessen Vertrag in 2021 beurkundet wurde.

Der Wohnungsbestand des Konzerns wird sich voraussichtlich auf 77.680 Wohnungen erhöhen. Die Investitionstätigkeit wird zu einem Anstieg der Gesamtverschuldung von 598 EUR/m² auf 764 EUR/m² führen. Der LTV wird mit 67 % die Zielvorgabe von 50 % überschreiten. Es wird ein Schuldendienstdeckungsgrad gemäß Definition der Senatsverwaltung für Finanzen von 2,0 prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,38 % erwartet. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,7-fachen EBITDA. Infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis wird eine Zinsdeckung von 5,0 geplant. Die EBITDA-Marge wird gemäß Wirtschaftsplanung einen Wert von 44 % erreichen.

Begünstigt durch die positive Marktsituation wird trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von 2,6 % ausgegangen.

Im Geschäftsjahr 2022 wird degewo zur Ankaufsfinanzierung eines Portfolios von 2.422 Wohnungen erstmalig Schuldscheindarlehen platzieren. Der Gesamtbetrag soll sich auf bis zu EUR 500 Mio. belaufen, bei Laufzeiten von bis zu 40 Jahren. Die Schuldscheindarlehen sollen als nachhaltige Finanzierungen begeben werden, wobei als Bemessungskriterien die CO₂-Einsparung und die Quote der Vermietungen an WBS-Berechtigte herangezogen werden.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2022 sind EUR 15 Mio. für Bestandspflege und EUR 768 Mio. für Wachstumsinvestitionen vorgesehen. Es wird ein Jahresergebnis von EUR 71 Mio. prognostiziert.

Etwaige Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine auf die Inhalte des Prognoseberichtes sind auf Grund ihrer Dynamik und Unsicherheit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht zu beziffern.

5. 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 Klimaschutz, Digitalisierung sowie Personal intensiv entwickelt.

Berlin, den 18. März 2022

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand


Sandra Wehrmann


Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht 2021

Corporate Governance Kodex

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

Vorstand und Aufsichtsrat der degewo AG erklären, dass sie den Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung anwenden. Den Regelungen des BCGK wurde im Berichtsjahr 2021 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Für beide Vorstandspositionen war eine langfristige Nachfolgeplanung in 2021 nicht angezeigt. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 4. Mai 2020 wurden Frau Wehrmann und Herr Beck für fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Dezember 2025 bzw. 31. Oktober 2025, zum Vorstand der degewo AG bestellt.

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

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist zum 30. Juni 2021 ausgeschieden. Dieses Mitglied war für andere Unternehmen weder in einer Organfunktion noch beratend tätig.

Mit Wirkung zum 1. November 2021 wurde ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. Dieses Mitglied ist in einem Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Die degewo AG befindet sich gegenüber diesem Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation. Das im Aufsichtsgremium einer Schwestergesellschaft ausgeübte Mandat wurde vor Übernahme des Mandates bei der degewo AG niedergelegt.

Ein Mitglied ist in vier Unternehmen (davon eine Schwestergesellschaft) Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Vorsitzende des Aufsichtsrates bei zwei landeseigenen Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied ist in vier Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium (davon zwei Schwestergesellschaften und zwei landeseigene Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung). Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist in einem Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Vorsitzende des Aufsichtsgremiums einer Stiftung.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Aufsichtsratsvorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft.

Ein Mitglied ist Mitglied im Aufsichtsrat einer Tochtergesellschaft der degewo AG.

Auch in diesen Fällen liegt keine Konkurrenzsituation vor. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

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

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

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

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

Rechnungslegung (BCGK VI Nr. 3)

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

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2021	Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	2.387		3.588
2. Geschäfts- oder Firmenwert	27.686		31.015
		30.073	34.603
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.825.902		3.511.915
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.800		79.836
3. Grundstücke ohne Bauten	90.632		58.632
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.567		25.567
5. Technische Anlagen und Maschinen	14.677		12.127
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.639		18.667
7. Anlagen im Bau	302.954		212.304
8. Bauvorbereitungskosten	21.178		19.978
9. Geleistete Anzahlungen	78.347		124.370
		4.455.696	4.063.396
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.482		15.910
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.406		10.506
3. sonstige Beteiligungen	3.082		3.086
4. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.703		2.833
5. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	23.150		28.200
6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37		37
7. Sonstige Ausleihungen	3.784		3.792
8. Geleistete Anzahlungen	129		125
		60.773	64.489
		4.546.542	4.162.488
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	17.005		18.940
2. Bauvorbereitungskosten	2.897		2.719
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.010		4.406
5. Unfertige Leistungen	140.928		139.416
6. Fertige Leistungen	30		45
7. Andere Vorräte	289		260
		165.159	165.786
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.512		2.736
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	107		171
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71		152
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110		221
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.691		2.143
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5		23
7. Sonstige Vermögensgegenstände	15.228		17.136
		19.724	22.582
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		112.869	87.907
		297.752	276.275
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0		21
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	443		636
		443	657
		<u>4.844.737</u>	<u>4.439.420</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		60.982	56.851
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		72.662	73.368
3. sonstige Barsicherheiten		0	15

	31.12.2021 TEUR	31.12.2021 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	87.057		53.938
2. Konzernkapitalrücklage	<u>80.384</u>		<u>80.369</u>
		167.441	134.307
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	72.500		70.049
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	929.254		824.473
4. Konzernrücklagen	<u>111.320</u>		<u>120.950</u>
		1.141.047	1.043.445
IV. Konzernbilanzgewinn		60.563	60.481
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		281	281
		<u>1.514.332</u>	<u>1.383.514</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		30.041	31.077
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		13.696	14.223
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.651		2.437
2. Steuerrückstellungen	13.053		18.672
3. Sonstige Rückstellungen	<u>20.861</u>		<u>21.814</u>
		36.565	42.923
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.925.020		2.713.154
2. Erhaltene Anzahlungen	160.008		149.723
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.330		12.294
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	144		153
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.537		66.303
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60		66
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.851		1.586
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.494		2.187
<i>davon aus Steuern TEUR 792 (TEUR 1.442)</i>	<u> </u>		<u> </u>
		3.222.444	2.945.466
F. Rechnungsabgrenzungsposten		27.026	21.743
G. Passive latente Steuern		633	474
		<u>4.844.737</u>	<u>4.439.420</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		60.982	56.851
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		72.662	73.368
3. sonstige Barsicherheiten		0	15

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021 TEUR	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	515.822		494.758
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	909		0
c) aus Betreuungstätigkeit	2.935		2.801
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.544		9.470
		531.210	507.029
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.294	3.447
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		736	706
4. Sonstige betriebliche Erträge		36.192	25.826
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-4.058		-3.768
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-190.350		-197.932
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-215		-108
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-10.323		-8.117
		-204.946	-209.925
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-57.915		-53.496
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR -2.192 (TEUR -2.184)	-13.963		-13.151
		-71.878	-66.647
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-120.065	-92.323
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-33.655	-28.607
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)		164	0
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1.577	-1.589
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0	18
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 30 (TEUR 43)		317	149
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-5	-5
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)		-33.634	-33.115
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.626	-10.455
16. Ergebnis nach Steuern		98.527	94.509
17. Sonstige Steuern		-576	-407
18. Konzernjahresüberschuss		97.951	94.102
19. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-267	-199
20. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-2.451	-5.025
21. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-104.781	-92.720
22. Änderung der Konzernrücklagen		9.630	6.603
23. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		60.481	57.720
24. Konzernbilanzgewinn		60.563	60.481

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	98	94
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	120	92
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-18	-7
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-1	-3
Zinsergebnis	33	33
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-2
Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3	1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3	19
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	15	21
Ertragsteueraufwand/-ertrag	6	10
Ertragsteuerzahlungen	-11	-24
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	241	234
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	5	7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	7	3
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-3
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-406	-649
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-19
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-397	-660
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	438	673
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-73	-66
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-151	-104
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	0	8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	0	-19
Gezahlte Zinsen	-33	-33
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	181	459
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	25	33
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	88	55
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113	88
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	113	88

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Grund- kapital	Rücklagen		Konzern- Bilanz- gewinn	Minder- heiten	Konzern- eigenkapital
	TEUR	degewo AG	Konzern	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2020	145.000	843.290	200.352	57.720	11	1.246.373
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		57.720		-57.720		-
Änderungen des Konsolidierungskreises					272	272
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-201	-201
Konzernjahresüberschuss 2020		5.025	-6.603	95.481	199	94.102
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)		35.000		-35.000		-
Einbringung durch Gesellschafter		35.398	7.570			42.968
31. Dezember 2020	145.000	976.433	201.319	60.481	281	1.383.514
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)						-
Änderungen des Konsolidierungskreises						-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-267	-267
Konzernjahresüberschuss 2021		46.751	-9.630	60.563	267	97.951
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)		60.481		-60.481		-
Einbringung durch Gesellschafter		33.119	15			33.134
31. Dezember 2021	145.000	1.116.784	191.704	60.563	281	1.514.332

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2021 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 ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Köpenick)	100,00
degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Marzahn)	100,00
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo City)	100,00
degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Süd)	100,00
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord)	100,00
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG	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

Die im Vorjahr vollkonsolidierte degewo Forderungsmanagement GmbH ist zum 1. Januar 2021 auf die degewo AG verschmolzen.

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	97,15
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	92,75
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	77,33
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	61,29
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	57,86
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließener Straße 27	89,27
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	66,34
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,55
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	75,92
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	54,75
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	30,98
DEGEWO-Fonds 21 Stralsunder Str. 26	28,67
DEGEWO-Fonds 22 Putbusser Str. 19-21; Rügener Str. 21	29,69
DEGEWO-Fonds 23 Reinickendorfer Str. 19, 20, 25; Pankstraße 92	46,70
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	44,13
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.

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 Betriebs-

ausgaben 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 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 1,87 % als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,35 %) beträgt TEUR 288. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 1,87 % (10-Jahres-Durchschnitt) als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,35 %) beträgt TEUR 73. Der Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31. Dezember 2021 wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,00 % und ein Diskontierungszins von 1,35 % zu Grunde gelegt.

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

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 saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps und -collars auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

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

Des Weiteren sind im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** Tilgungsverzichte von Wohnbauförderprogrammen enthalten, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraumes gewährt werden. Dieser Posten wird ratierlich 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 Gewerbesteuer-messzahl 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 18.020 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 26.500.
2. Unter dem Posten immaterielle Vermögensgegenstände wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 27.686 ausgewiesen. Dieser resultiert aus den folgenden Erstkonsolidierungen:

	GoF zum Erwerbszeit- punkt (in TEUR)	Abschrei- bungsdauer	GoF zum 31.12.2021 (in TEUR)
Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH	22.696	10 Jahre	18.157
Projekt Sewanstraße 259 GmbH	10.588	10 Jahre	9.529

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)	Abschreibungs- dauer	GoF zum 31.12.2021 (in TEUR)
Mertensstraße 16 GmbH	9.476	10 Jahre	3.791
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	11.514	10 Jahre	6.908

Aufgrund der im Kaufvertrag vereinbarten Earn-Out-Klausel wurde der Kaufpreis für die Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH rückwirkend um TEUR 2.615 erhöht. Die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes wurde entsprechend angepasst.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 der Mertensstraße 16 GmbH noch nicht vor.

4. Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 140.928 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 159.968 gegenüber.
5. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen den DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.395) sowie eine Forderung aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 231).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 11.890 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.

6. 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 Einzelgesellschaften sind Kapitalrücklagen

in diesen Einzelgesellschaften 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.

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

Zugangs- jahr	Nutzungs- dauer	Betrag Zugang	kumulierte er- folgswirksame Vereinnahmung 01.01.2021	erfolgswirksame Vereinnahmung 2021	kumulierte er- folgswirksame Vereinnahmung 31.12.2021	Saldo 31.12.2021
2010	50 Jahre	22.986	-4.598	-460	-5.058	17.928
2012	30 Jahre	17.303	-4.614	-577	-5.191	12.112
SUMME		40.289	-9.212	-1.037	-10.249	30.040

8. Die **Pensionsrückstellungen** TEUR 2.651 (Vorjahr TEUR 2.438) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 4.776 (Vorjahr TEUR 4.533) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.125 (Vorjahr TEUR 2.095).
9. Die **Steuerrückstellungen** wurden für Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 6.789 (Vorjahr TEUR 6.314) und für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 6.265 (Vorjahr TEUR 12.358) gebildet.
10. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 4.236), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus städtebaulichen Verträgen (TEUR 4.940), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 2.806), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 359), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 849) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 771) gebildet worden.
11. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Anhangs) zu entnehmen.
12. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Derivate:

Volumen	Basis	Zinssatz	Laufzeit	Wert (Angabe der Banken)
TEUR		%		TEUR
57.000	3-M-Euribor	0,69	15.12.2022	-613
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-1.334
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-1.456
101.842				-3.403

13. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen mit TEUR 1.586 entnahmefähige Gewinnanteile gegenüber der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Kommanditistin der degewo 6. Wohnen KG).
14. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** in Höhe von TEUR 633 resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen.
15. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 77 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 72,7 Mio.), sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 61,0 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 515,8 Mio.) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (EUR 368,6 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 145,1 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 2,1 Mio.).
2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2021	Änderung des Konsolidierungs- kreises/Übernah- men	Umbuchung An- lage-/Umlaufver- mögen	Bestands- verände- rung	31.12. 2021
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	18,9	0,0	-1,9	0,0	17,0
Bauvorbereitungskosten	2,8	0,0	0,0	0,1	2,9
Grundstücke mit fertigen Bauten	4,4	0,0	0,0	-0,4	4,0
Unfertige Leistungen	139,4	0,0	0,0	1,5	140,9
Andere Vorräte	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
	165,8	0,0	-1,9	1,2	165,1

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2021 Mio. EUR	2020 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2,8	4,0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,2	0,0
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,8	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	2,4	3,4
	6,2	8,1
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,6	0,2
	0,6	0,2

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 18.020 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 26.500.

5. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 39 (Vorjahr TEUR 36) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 69 (Vorjahr TEUR 92) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 66 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 92 verrechnet.

6. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der GGIL GmbH (TEUR 5).

7. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 2.642 Erstattungen für Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre sowie TEUR 159 aus der Erhöhung passiver latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte und unbebaute Grundstücke (TEUR 479) enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 112.869 (Vorjahr TEUR 87.907) 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 11,1 Mio. (Vorjahr EUR 24,0 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 47,4 Mio. (Vorjahr EUR 48,5 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 9,1 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 436,2 Mio. (Vorjahr EUR 421,0 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 drei Patronatserklärungen abgegeben. Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH und die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, jeweils eine, für die degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH und für die degewo Nord Wohnungsgesellschaft 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 2,1 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 i.H.v. EUR 4,0 Mio. getilgt.
7. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 105 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 1,84 Mio.).
8. Aus Kaufpreisanpassungen (Earn-Out-Beträge) gemäß Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsverträgen der Anteile an der Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH und an der Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. sowie EUR 0,8 Mio.

9. 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.
10. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 14,2 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
11. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Grünau bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 56,61 Mio.
12. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Neukölln bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 11,49 Mio.
13. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Köpenick bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 159,02 Mio.
14. Aus einem Portfoliokaufvertrag über den Erwerb von vier Bestandsobjekten und Geschäftsanteilen an drei Objektgesellschaften bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 192 Mio.
15. Aus einem Portfoliokaufvertrag über den Erwerb von sechs Bestandsobjekten und Geschäftsanteilen an einer Objektgesellschaft in Höhe von EUR 250 Mio.

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

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

<u>Arbeitnehmer der vollkonsolidierten Unternehmen</u>	
Kaufmännische Mitarbeiter	599,75
Technische Mitarbeiter	100,00
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	644,25
Gesamt	1.344,0

Davon befindet sich 1 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 54,75 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

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

	Herr Beck	Frau Wehrmann	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	195.000	195.000	390.000
Beitr. z. Kranken- u. Pflegvers.	4.815	7.495	12.310
Beitr. z. Rentenvers.	7.924	7.924	15.848
Beitr. z. Unfallvers.	875	875	1.750
Beiträge Altersversorgung	0	29.250	29.250
Geldwerte Vorteile	4.465	5.491	9.956
Reisekosten	67	22	89
Tantieme	70.000	70.000	140.000
Bezüge	283.146	316.057	599.203

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 4.776 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.125) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Dorette König	Geschäftsführende Gesellschafterin Adju Kompetenzentwicklung GmbH, Königs Wusterhausen	Mitglied seit 01.11.2021, Vorsitzende seit 15.12.2021	1.092
Volker Halsch	IBM, Partner	Mitglied und Vorsitzender bis 30.06.2021	4.100
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin	Stellvertretende Vorsitzende Vorsitzende vom 01.07. bis 15.12.2021	7.150
Vera Junker	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin		6.900
Wenke Christoph	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin		6.900
Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin		4.900
Andreas Kleingünther	Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz		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
			50.642

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

4. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

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

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 27. Dezember 2021 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- g) degewo netzWerk GmbH, Berlin
- h) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2021 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 125,
- b) andere Bestätigungsleistungen TEUR 31,
- c) sonstige Leistungen TEUR 24.

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften vom Land Berlin in 2021 (Einbringung von vier Grundstücken in die degewo AG, Einbringung eines Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG)
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag und Vereinbarung zur Fortentwicklung,
- f) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf).

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

H. Sonstige Angaben

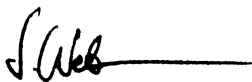
Die kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine seit dem 24. Februar 2022 stellt ein einschneidendes Ereignis dar, das auch in der globalen Wirtschaft Spuren hinterlassen wird. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses sind bislang keine messbaren Auswirkungen eingetreten. Der Vorstand geht davon aus, dass etwaige Preisanpassungen der Energielieferung und ein damit einhergehender Anstieg der Kosten für Dienstleistungen und Lebensmittel zu einer Belastung des Haushaltseinkommens der Mieterinnen und Mieter führen wird. Darüber hinaus sind ggfs. Lieferengpässe und Kostensteigerungen im Baugewerbe zu erwarten. Der Wohnungsbedarf der geflüchteten Menschen ist kurzfristig zu bedienen und entsprechende organisatorische und prozessuale Maßnahmen sind einzuleiten. Eine Bewertung etwaiger monetärer Auswirkungen kann erst bei Konkretisierung der Sachlage vorgenommen werden. Danach erfolgt durch regelmäßiges Monitoring die Überwachung wesentlicher wirtschaftlicher Kenngrößen im Rahmen der Standardberichte von degewo.

Der Geschäftsbetrieb wurde durch die COVID-19 Pandemie im Geschäftsjahr an die veränderten Bedingungen angepasst, sodass im Wesentlichen keine Einschränkungen in den Prozessen aufgetreten sind. Es erfolgt ein monatliches Monitoring, um etwaige Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Kenngrößen frühzeitig festzustellen. Die Risikowicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend geprüft, aktualisiert und im Aufsichtsrat kommuniziert. Die Gesellschaft verzeichnet bislang keine relevanten Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach dem 31. Dezember 2021 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, 18. März 2022

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand



Sandra Wehrmann



Christoph Beck