

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 und Konzernlagebericht

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

	31.12.2014 TEUR	31.12.2014 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		536	607
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.537.542		2.369.265
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.149		40.243
3. Grundstücke ohne Bauten	21.948		13.884
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.638		19.638
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.317		1.049
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.023		6.214
7. Anlagen im Bau	55.369		49.228
8. Bauvorbereitungskosten	2.527		2.255
9. Geleistete Anzahlungen	13.153		3.735
		2.701.666	2.505.511
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.089		10.849
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	623		623
3. Beteiligungen	1.159		1.065
4. Sonstige Ausleihungen	375		390
5. Geleistete Anzahlungen	136		43
		13.382	12.970
		2.715.584	2.519.088
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.727		5.647
2. Bauvorbereitungskosten	1.101		1.378
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.599		4.628
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	10.137		11.690
5. Unfertige Leistungen	120.078		121.956
6. Andere Vorräte	220		275
		137.862	145.574
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.385		2.557
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.020		2.480
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	114		115
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	648		496
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	946		4.272
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	30.122		463
7. Sonstige Vermögensgegenstände	17.657		16.431
		56.892	26.814
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		28.118	24.852
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		44.592	47.866
		267.464	245.106
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	453		701
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14		20
		467	721
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		155	407
		<u>2.983.670</u>	<u>2.765.322</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		37.404	35.152
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		82.737	88.145

	31.12.2014 TEUR	31.12.2014 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage		735	0
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	39.000		35.017
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	257.174		187.001
4. Konzernrücklagen	<u>143.015</u>		<u>161.018</u>
		467.162	411.009
IV. Konzernbilanzgewinn		37.840	32.200
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		640	185
		<u>651.377</u>	<u>588.394</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		37.316	38.373
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		16.779	17.246
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.515		1.484
2. Steuerrückstellungen	2.681		1.665
3. Sonstige Rückstellungen	<u>26.809</u>		<u>29.519</u>
		31.005	32.668
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.006.413		1.885.962
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.356		23.061
3. Erhaltene Anzahlungen	135.749		131.732
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.409		7.402
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	185		198
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.143		15.870
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.320		148
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29.691		633
9. Sonstige Verbindlichkeiten	2.601		2.535
<i>davon aus Steuern TEUR 1.424 (TEUR 1.625)</i>			
		<u>2.225.867</u>	<u>2.067.541</u>
F. Rechnungsabgrenzungsposten		8.323	8.511
G. Passive latente Steuern		13.003	12.589
		<u>2.983.670</u>	<u>2.765.322</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		37.404	35.152
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		82.737	88.145

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	2014 TEUR	2014 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	406.588		397.887
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.585		12.243
c) aus Betreuungstätigkeit	3.521		3.280
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.186		4.472
		421.880	417.882
2. Verminderung (i.Vj. Erhöhung) des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.727	2.876
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		595	205
4. Sonstige betriebliche Erträge		22.656	39.167
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-175.280		-179.787
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-1.339		-6.633
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.027		-6.572
		-183.646	-192.992
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-38.409		-36.780
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung TEUR 2.702 (TEUR 2.432)</i>	-10.743		-10.186
		-49.152	-46.966
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-60.350	-58.023
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-24.882	-20.667
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1 (TEUR 1)</i>		451	6
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		33	52
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 21 (TEUR 45)</i>		1.176	978
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-831	-53
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-6	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 5 (TEUR 0)</i>		-54.488	-60.557
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		67.709	81.908
16. Außerordentliche Erträge		1.336	1.259
17. Außerordentliche Aufwendungen		0	-661
18. Außerordentliches Ergebnis		1.336	598
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6.226	-3.070
20. Sonstige Steuern		-443	-144
21. Konzernjahresüberschuss		62.376	79.292
22. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-582	-133
23. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-3.983	-2.668
24. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-70.173	-48.140
25. Entnahme aus den (Einstellung in die) Konzernrücklagen		18.002	-25.940
26. Gewinnvortrag		32.200	29.789
27. Konzernbilanzgewinn		37.840	32.200

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	62.376	79.292
Außerordentliches Ergebnis	-1.336	-598
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.350	53.029
Abschreibungen auf Finanzlagen	831	53
Veränderung der Rückstellungen	-4.677	-17.254
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.003	-11.570
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-819	-2.476
Zinsergebnis	53.279	59.527
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.650	-1.241
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.217	-13.252
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	176.868	145.510
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.074	9.726
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	113
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-258	-232
Auszahlung für Investitionen in Sachanlagen	-246.512	-50.591
Auszahlung für Investitionen in Finanzanlagen	-3.976	-109
Erhaltene Zinsen	1.209	1.030
Einzahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	1.019	0
Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	-97	-250
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-246.541	-40.313
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	259.638	223.167
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-58.653	-63.157
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-85.253	-186.596
Gezahlte Zinsen	-54.488	-60.557
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-133	-188
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	61.111	-87.331
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-8.562	17.866
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	51.723	33.857
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43.161	51.723
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	44.592	47.866
Forderungen aus CM gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	1.526	3.857
Verbindlichkeiten CM gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	-2.956	0
	43.161	51.723

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014**

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2013	145.000	199.184	135.077	29.789	241	509.291
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	29.789	-	-29.789	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-188	-188
Konzernjahresüberschuss 2013	-	2.668	25.940	50.551	132	79.291
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	18.351	-	-18.351	-	-
31. Dezember 2013	145.000	249.992	161.017	32.200	185	588.394
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	32.333	-	-32.333	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	5	5
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-133	-133
Konzernjahresüberschuss 2014	-	3.983	-18.003	75.813	583	62.376
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	37.840	-	-37.840	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	-	735	-	-	735
31. Dezember 2014	145.000	324.148	143.749	37.840	640	651.377

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

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

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 25.09.2009).

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 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 3. WVG) (endkonsolidiert zum 31.12.2014)	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 4. WVG) (endkonsolidiert zum 31.12.2014)	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG, Berlin (GGIL I)	94,90
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin (GGIL II)	94,90
degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin	49,87
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
MarzahnGegenbauerService GmbH, Berlin (MGS)	52,00
degewo-Hausbau GmbH, Berlin (degewo Hausbau)	100,00
degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	100,00
degewo Wärme GmbH, Berlin (degewo Wärme)	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs-GmbH, Berlin	100,00

Nach der Anwachsung der degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG auf die degewo AG zum 31.12.2013 ist deren Komplementärin degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs GmbH aufgrund

von untergeordneter Bedeutung (§296 Abs. 2 HGB) zum 01.01.2014 endkonsolidiert worden.

Die Marzahn Beteiligungen GmbH wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 19.12.2013 zum 01.01.2014 auf die degewo AG verschmolzen.

Das wirtschaftliche Eigentum am Sachanlagevermögen der degewo 3. WVG und der degewo 4. WVG wurde zum 31.12.2014 durch Finanzierungsleasing auf die degewo City übertragen. Die verbliebenen Forderungen und Verbindlichkeiten sind zum 31.12.2014 durch Abtretungen auf die degewo City bzw. die degewo AG übergegangen. Da die degewo 3. WVG und die degewo 4. WVG danach für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 296 Abs. 2 HGB), wurden diese Gesellschaften zum 31.12.2014 endkonsolidiert.

Die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG und deren Komplementärin, die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH, werden seit 01.01.2014 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einbezogen. Die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG wird vollkonsolidiert, da die degewo AG über die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Auch ist die degewo AG an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehrheitlich beteiligt, da bei der Kommanditistin GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eine Gesellschaftervereinbarung zur disquotalen Gewinnverteilung vorliegt, nach der der degewo AG die Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Beteiligung an der degewo 6. Wohnen KG zu 94,9% zustehen.

Aus den Endkonsolidierungen und den Erstkonsolidierungen ergaben sich nur unwesentliche Auswirkungen, die die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr nicht beeinträchtigen.

Der Abschlussstichtag 31.12. ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung zusammen mit der GESOBAU AG werden die folgenden Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital (%)
GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin (GEDE Beteiligung)	47,45
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin (GEDE Wohnen)	49,87
GEDE Gemeinsame Berliner Service GmbH, Berlin (GEDE Service)	49,87

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 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin (degewo 2. GmbH)	100,00
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00
DEGEWO-Fonds II Dannenwalder Weg 136-152 (gerade)	99,99
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	96,77
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	84,88
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 17	52,21
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27	83,76
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	75,28
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,51
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	98,41
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	83,60

Die Anteile an dem 100%igen Tochterunternehmen degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin, werden unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten wurden. Dementsprechend wurde diese Gesellschaft gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Auf Grundlage inzwischen geschlossener Verkaufsverträge wird jetzt erwartet, dass die Gesellschaft kurzfristig ihr gesamtes Vermögen übertragen wird und kein Anteilsverkauf erfolgt. Aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise wurde der in den vergangenen Jahren praktizierte Ausweis beibehalten.

Der Konzern hält Anteile an folgenden assoziierten Unternehmen:

Anteil am Kapital (%)

SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	46,63
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	33,31
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37	39,82
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	35,48
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	42,29
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	25,80
GbR Fernheizung Gropiusstadt	29,79

Auf die Anwendung der Vorschriften für assoziierte Unternehmen wurde 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 alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

Im Rahmen der **Zwischenergebniseliminierung** gemäß § 304 Abs. 1 HGB werden konzerninterne Buchgewinne und -verluste eliminiert.

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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 sowie Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen erbrachte Handwerkerleistungen sowie Ankaufprüfungen zwischen den Konzernunternehmen.

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % - 33,3 %
Wohnbauten	1,5 % - 2,5 %
Geschäftsbauten	2 % - 4 %
Außenanlagen	10 %
Technische Anlagen und Maschinen	10 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 % - 33,3 %

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.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis EUR 410 werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Im **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen werden die auf zulagebegünstigte aktivierte Modernisierungskosten der degewo Köpenick entfallenden Investitionszulagen für die Jahre bis 2004 ausgewiesen. Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt entsprechend der Nutzungsdauer der Gebäude über 50 Jahre.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden – auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen wurde ein Rententrend von 1,5 % und gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB Diskontierungssätze von 4,63% oder 4,66% als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt. Für Mitarbeiter wurde ein Rententrend von 1,0 % als Rechnungsgrundlage verwendet.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung alle bekannten Verbindlichkeiten und möglichen Risiken, deren Höhe und/oder tatsächlicher Eintritt ungewiss sind, mit ihrem Erfüllungsbetrag. 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 **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31.12.2014 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % und ein Diskontierungszins von 4,63% zu Grunde gelegt. Die Rückdeckungsversicherungsansprüche wurden gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB mit den Rückstellungen verrechnet. Entsprechend wurde mit den zugehörigen Aufwendungen aus der Aufzinsung und Erträgen aus dem Deckungsvermögen verfahren. Der Zeitwert des Deckungsvermögens entspricht den von der Versicherungsgesellschaft mitgeteilten Aktivwerten und somit den Anschaffungskosten.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden **derivative Finanzinstrumente** (Zinsswaps und Zinscollars) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs (Micro-Hedge) werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) 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.

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 Gewerbesteuerermesszahl 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 (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.
2. Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR (TEUR 686). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen ein Gesellschafterdarlehen an die GESOBAU Wohnen

GmbH & Co. KG (TEUR 29.248) und ein Darlehen an den nicht konsolidierten DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 780).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) aus Finanzierungsleasing von TEUR 2.751 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren. Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 8.037 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

4. Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (TEUR 155) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 1.214) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (TEUR 1.369).
5. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien (eine Aktie im Nennwert von EUR 100 Mio, vier Aktien im Nennwert von EUR 10 Mio und eine Aktie im Nennwert von EUR 5 Mio) aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

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

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

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

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 01.01.2014	erfolgswirksame Vereinnahmung 2014	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 31.12.2014	Saldo 31.12.2014
2010	50 Jahre	22.986	-1.379	-460	-1.839	21.147
2011	5 Jahre	100	-60	-20	-80	20
2012	30 Jahre	17.303	-577	-577	-1.154	16.149
SUMME		40.389	-2.016	-1.057	-3.073	37.316

7. Die **Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 2.484), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen, städtebaulichen Verträgen und nicht verwendeten Zuschüssen (TEUR 11.423), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 3.331), Altersteilzeitverpflich-

tungen (TEUR 2.189) und Risiken aus Verträgen mit Immobilienfonds (TEUR 1.224) gebildet.

8. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen ein kurzfristiges Darlehen der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH. Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Darlehensverbindlichkeiten der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, und sind wirtschaftlich gemeinsam mit den Forderungen gegen die GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG zu betrachten.

9. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps und -collars) abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Zinsswaps:

Volumen	Basis	Zinssatz	Laufzeit	Marktwert (Angabe der Banken)
TEUR		%		TEUR
19.164	3-M-Euribor	1,85	30.09.2017	-972
57.000	3-M-Euribor	0,69	15.02.2022	-912
17.691	3-M-Euribor	1,77	28.02.2017	-605
41.062	3-M-Euribor	3,61	30.09.2021	-2.445
8.099	1-M-Euribor	1,37	31.05.2016	-156
6.103	3-M-Euribor	1,90	30.11.2017	-313
24.333	6-M-Euribor	0,92	29.06.2018	-561
22.310	3-M-Euribor	0,58	30.06.2017	-267
8.750	3-M-Euribor	0,55	30.11.2021	-100
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-6.338
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-4.360
18.900	3-M-Euribor	1,50-3,00	30.09.2016	-929
18.352	3-M-Euribor	1,50-3,00	30.09.2016	-877
28.932	3-M-Euribor	1,95	29.06.2018	-1.828
<u>315.538</u>				<u>-20.663</u>

10. In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind im Wesentlichen die Verbindlichkeiten aus Abfindungen an die zum 31.12.2014 ausscheidenden konzernfremden Fondszeichner der Zweckgesellschaften GGIL I und GGIL II enthalten.
11. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen (stille Reserven), Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten.

12. Im Bilanzvermerk werden Vermögen und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von 11 Fonds, an denen die degewo AG insgesamt wirtschaftlich zu ca. 70 % beteiligt ist, ausgewiesen. Der Bilanzvermerk enthält zudem Treuhandkonten und Verbindlichkeiten aus Mietkautionen und Betreuungstätigkeit.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 406,6 Mio) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 276,9 Mio), aus abgerechneten Umlagen (EUR 125,8 Mio) und aus Zuschüssen (EUR 3,8 Mio).
2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2014	Umbuchung in das Anlagever- mögen	Bestands- veränderung	31.12. 2014
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	5,6	0,0	-0,9	4,7
Bauvorbereitungskosten	1,4	0,0	-0,3	1,1
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4,6	-1,9	-1,1	1,6
Grundstücke mit fertigen Bauten	11,7	0,0	-1,6	10,1
Unfertige Leistungen	122,0	0,0	-1,9	120,1
	145,3	-1,9	-5,8	137,6

Die Umbuchungen sind im Anlagespiegel in den Zugängen des Geschäftsjahres enthalten.

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2014 Mio. EUR	2013 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	5,8	11,1
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2,2	1,2
Sonstige periodenfremde Erträge	3,3	3,0
	11,3	15,3
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,3	0,2
	0,3	0,2

4. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 835 aus dem Verbrauch von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, da die zugrunde liegenden Aufwendungen und Erträge unter verschiedenen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.
5. Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten nur planmäßige Abschreibungen.
6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 254 (TEUR 60) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen und der Aufzinsung von Forderungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 1.424 (TEUR 2.542) aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 17 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 351 verrechnet.

7. Die **außerordentlichen Erträge** resultieren aus der Übernahme des nicht konsolidierten Tochterunternehmens DEGEWO-Fonds IV (TEUR 1.269) auf die degewo AG, der Nachaktivierung eines Gebäudes (TEUR 42) sowie einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung für den Erwerb der im Vorjahr auf die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH verschmolzenen aktiva Wohnservice GmbH (TEUR 25).
8. Die **Aufwendungen aus Verlustübernahme** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der degewo 2. GmbH.
9. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 248 Nachzahlungen und Erstattungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre, TEUR 62 aus der Auflösung von Steuerrückstellungen und TEUR 414 Aufwendung aus der Bildung passiver latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind überwiegend nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns durch Mittelzuflüsse und Mittelabflüsse im Laufe des Geschäftsjahres verändert haben. Hierbei wird zwischen Zahlungsströmen aus der laufenden Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 43.161 (i. Vj. TEUR 51.723) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 44.592, i. Vj. TEUR 47.866) sowie die Forderungen (TEUR 1.526, i. Vj.

TEUR 3.857) und Verbindlichkeiten (TEUR 2.956, i. Vj. TEUR 0) aus Cash Management gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 4,7 Mio (Vj. EUR 5,0 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 57,7 Mio (EUR 62,4 Mio).

2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG bzw. die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

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

3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,6 Mio.

4. Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklung der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.

5. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 207 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 7,2 Mio).

6. Für ein in Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße, gelegenes Grundstück, das zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen ist, sind in mehreren Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungsvertrag, Kita-Errichtungsvertrag, Regelung für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens) die Voraussetzungen für die Bebauung bestimmt. Die Verträge enthalten Verpflichtungen für die degewo von ca. EUR 10,7 Mio, davon wurden bisher EUR 4,9 Mio verbaut.

7. Für das Baugebiet Fürstenwalder Allee sind in mehreren Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungsvertrag, Kita-Errichtungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung geregelt. Die Verträge enthalten Verpflichtungen für die degewo von ca. EUR 11,8 Mio., davon wurden bisher EUR 6,6 Mio. verbaut.

8. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen

(Bestellobligo) in Höhe von EUR 62 Mio.

9. Es bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den folgenden nicht mehr konsolidierten Unternehmen:
- a) degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin
 - b) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - c) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte Anzahl	Teilzeitbeschäftigte / nebenberufliche Hauswarte Anzahl	Gesamt Anzahl
Kaufmännische Mitarbeiter	447	45	492
Technische Mitarbeiter	84	7	91
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	491	15	506
Gesamt	1.022	67	1.089
<i><u>Arbeitnehmer der anteilig konsolidierten Unternehmen</u></i>			
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>4</i>
<i>Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Gesamt</i>	<i>3</i>	<i>1</i>	<i>4</i>

Davon befinden sich 46 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 45 Auszubildende bei den vollkonsolidierten und 1 Auszubildender bei den anteilig konsolidierten Unternehmen beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Kristina Jahn, Dipl.-Ingenieurin, Kleinmachnow (ab 01.10.2014) bzw. Herr Frank Bielka, Dipl. Kaufmann, Berlin (bis 30.09.2014). Die Vorstände erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Bielka	Herr Beck	Frau Jahn	Gesamt
	EUR	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	135.000	180.000	45.000	360.000
Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	3.034	3.708	1.011	7.753
Beiträge zur Rentenversicherung	0	6.747	0	6.747
Beiträge zur Unfallversicherung	386	515	129	1.030
Geldwerte Vorteile	7.281	7.791	2.824	17.896
Reisekosten	506	191	0	697
Tantieme für 2013	70.000	70.000	0	140.000
Bezüge	216.207	268.952	48.964	534.123

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu EUR 70.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2014 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen bestehen Rückstellungen von TEUR 1.377. Diesen stehen Deckungsguthaben von TEUR 1.369 gegenüber. Pensionszahlungen an frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen erfolgten in Höhe von TEUR 39.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Volker Halsch	Head of Public Sector, arvato AG	Vorsitzender	6.729
Jürgen Steinert	Senator a. D., Berlin	stellvertretender Vorsitzender, bis 11.06.2014	2.625
Gerd von Brandenstein	Ehem. Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG	bis 11.06.2014	1.700
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Fried- richshain-Kreuzberg a. D., Berlin		3.600
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin in der Senats- verwaltung für Finanzen Berlin		5.606
Maria Berning	Referatsleiterin in der Senatsver- waltung für Stadtentwicklung Berlin	bis 11.06.2014	1.700
Angelika Wierzchowski	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.500
Karin Mach	Technische Sachbearbeiterin, degewo AG, Berlin	bis 11.06.2014	1.850
Kay-Uwe Müller	Verantwortlicher Mitarbeiter Concierge, degewo Gebäudeser- vice GmbH, Berlin	bis 11.06.2014	1.700
Gisela von der Aue	Senatorin a.D., Berlin	ab 11.06.2014	2.408
Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup	Staatssekretär in der Senatsver- waltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin	ab 11.06.2014	3.144
Hubertus Horn	Stellvertretender Leiter Abteilung Controlling, degewo AG, Berlin	ab 11.06.2014	2.258
Beate Baier	Sachbearbeiterin Forderungsma- nagement, degewo AG, Berlin	ab 11.06.2014	2.258
			40.078

Die Aufsichtsratsmitglieder Jürgen Steinert, Gerd von Brandenstein, Gisela von der Aue und Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup berechneten neben der aufgeführten Vergütung die gesetzliche Umsatzsteuer. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten jeweils eine feste Vergütung und Sitzungsgelder. 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 17.10.2014 bzw. 26.11.2014 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstel-

lung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2014 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- g) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- h) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- i) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- j) degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
- k) degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin
- l) degewo Wärme GmbH, Berlin
- m) degewo Hausbau GmbH, Berlin
- n) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG
- o) degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs -GmbH

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2014 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 167 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 14.

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften (Erwerb von einem Grundstück vom Land Berlin in 2014 sowie Einbringung zweier Grundstücke vom Land Berlin mit Wirkung zum 01.01.2014 in der Tochtergesellschaft degewo Süd Wohnungsgesellschaft GmbH),
- 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 bis 31.12.2016 ausgesetzten Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag,
- f) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),

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.

- g) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße sowie
- h) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf).
- i) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf) sowie
- j) einem Wärmeliefervertrag (Bezirksamt Reinickendorf).

Berlin, den 26.03.2015

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Kristina Jahn

Christoph Beck

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzern-Anlagenpiegel 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2014 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Um- buchungen TEUR	31.12.2014 TEUR	01.01.2014 TEUR	Abschrei- bungen TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	31.12.2014 TEUR	31.12.2013 TEUR
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	4.773	0	-845	0	4.186	4.166	329	0	-845	0	3.850	607
II. Sachanlagen	3.664.003	0	-17.779	36.375	3.876.364	1.294.738	56.171	5.081	-16.891	-277	2.657.542	2.366.265
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.559	0	-700	587	77.075	32.316	1.801	58	-526	277	43.149	40.243
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.437	0	-116	285	28.385	6.553	0	0	-116	0	21.948	13.884
3. Grundstücke ohne Bauten	20.272	0	-12	0	20.260	634	0	0	-12	0	19.638	19.638
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.056	0	-125	33	2.331	1.007	132	0	-125	0	1.317	1.049
5. Technische Anlagen und Maschinen	16.865	0	-1.689	0	18.088	10.651	1.918	0	-1.504	0	7.023	6.214
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.228	0	0	-35.533	55.369	0	0	0	0	0	55.369	49.228
7. Anlagen im Bau	2.255	0	-8	-1.459	2.527	0	0	0	0	0	2.527	2.255
8. Bauvorbereitungskosten	3.735	0	-20.429	-288	13.153	0	0	0	0	0	13.153	3.735
9. Geleistete Anzahlungen	3.851.410	0	282.571	0	4.093.552	1.345.899	60.022	5.139	-18.174	0	2.701.666	2.505.511
III. Finanzanlagen	15.642	221	-3.022	34	16.610	4.793	817	0	-89	0	11.089	10.849
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	623	0	0	0	623	0	0	0	0	0	623	623
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	3.341	-5	0	8	3.449	2.276	14	0	0	0	2.290	1.065
5. Beteiligungen	1.125	0	-16	0	1.110	735	0	0	0	0	735	390
6. Sonstige Ausleihungen	43	0	0	-42	136	0	0	0	0	0	136	43
7. Geleistete Anzahlungen	20.774	216	-3.038	0	21.928	7.804	831	0	-89	0	13.382	12.970
	3.876.957	216	-24.312	0	4.119.666	1.357.869	61.182	5.139	-20.108	0	2.715.664	2.619.088

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2014

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
[Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2013]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	2.006.413 [1.885.962]	65.925 [67.427]	255.921 [247.622]	1.684.567 [1.570.913]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.356 [23.062]	23.285 [22.988]	10 [10]	61 [64]
Erhaltene Anzahlungen	135.749 [131.732]	135.749 [131.732]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.409 [7.402]	8.409 [7.402]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	185 [198]	185 [198]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.143 [15.870]	14.381 [13.905]	1.591 [1.934]	171 [31]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.320 [148]	3.320 [148]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29.691 [633]	29.691 [633]	0 [0]	0 [0]
Sonstige Verbindlichkeiten	2.601 [2.535]	2.509 [2.442]	91 [93]	0 [0]
Gesamt	2.225.866 [2.067.542]	283.453 [246.875]	257.614 [249.659]	1.684.799 [1.571.008]

*) davon grundpfandrechtlich gesichert TEUR 1.636.529 [TEUR 1.395.184]
davon durch Bürgschaften gesichert TEUR 364.418 [TEUR 387.741]
davon durch Patronatserklärung gesichert TEUR 0 [TEUR 880]

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2014 - 31.12.2014

Konzernlagebericht

1. Geschäftsverlauf

1.1 Überblick

Die degewo Aktiengesellschaft – vormals DEGEWO Deutsche Gesellschaft zur Förderung des Wohnungsbaues gemeinnützige Aktiengesellschaft – (im Folgenden „degewo AG“, der Konzern wird im Folgenden als „degewo“ oder „degewo-Konzern“ bezeichnet), hat ihren Mietwohnungsbestand im Geschäftsjahr im Zuge der Optimierung der Konzernstruktur weitgehend auf die bestandshaltenden Tochtergesellschaften

- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH,

und mit Arrondierungen auf

- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH,

deren jeweils 100%ige Gesellschafterin sie ist, ausgegliedert. Des Weiteren hält sie wirtschaftlich fast vollständig die Anteile an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG. Daneben hält die degewo AG als Alleingesellschafterin mehrere Dienstleistungsgesellschaften, die die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Wegen der Beteiligungen im Einzelnen wird auf den Anhang verwiesen.

Über eine weitere 100%ige Tochtergesellschaft, die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH werden Ankäufe (einschließlich des Erwerbs von schlüsselfertigen Bauprojekten), die WEG-/und Fremdverwaltung, der Messdienst und Servicebereich sowie Fonds- und sonstige Beteiligungen im Rahmen der Unternehmensentwicklung gemanagt.

Bis auf die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG und die degewo-Hausbau bestehen mit den vorgenannten Konzerngesellschaften Ergebnisabführungsverträge.

Die Ausgliederung der Verwaltungsbestände der Kundenzentren an die Objektgesellschaften erfolgte mit Wirkung zum Stichtag 01.01.2014 im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme nach § 123 Abs. 3 Nr. 1 Umwandlungsgesetz gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten. Damit sind alle Mietverhältnisse und damit zusammenhängenden Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige Verträge auf die Objektgesellschaften übergegangen. Die dadurch entstandene transparente Struktur verbessert die Aufsichts- und Kontrollmöglichkeiten und

reduziert den Verwaltungsaufwand. Zudem kann weitestgehend die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer in den Objektgesellschaften in Anspruch genommen werden, da die gewerblichen Tätigkeiten bei der degewo AG verbleiben. Weitere Struktur- und Organisationsmaßnahmen im Konzern sind geplant, um das operative Geschäft einschließlich der in einem Bereich zu konzentrierenden zunehmenden Neubautätigkeit stärker zu fokussieren.

Mit Wirkung zum 01.11.2014 erfolgte der Nutzen-/Lastenwechsel eines Portfolios von 2.403 Einheiten (davon 2.121 Wohnungen), das bis 31.12.2016 weiterhin fremdverwaltet wird, aber sukzessive in die Bestände der degewo Süd und degewo City integriert werden wird.

Rahmenbedingungen

degewo agiert schwerpunktmäßig im Land Berlin. Hier haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2014 positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl nahm im Jahresverlauf um rund 44.700 Personen zu. Damit hält der seit 2005 zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weiter an, gemeldet sind rund 3,56 Mio. Einwohner. Das Wachstum resultiert aus Zuwanderungsgewinnen gegenüber dem Vorjahr. Die Neubauproduktionen nehmen deutlich zu. Bis 2030 rechnete der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 275.000 Personen, eine Prognose, die in der jetzigen Tendenz übertroffen werden wird.

degewo profitiert darüber hinaus - wie alle anderen Wohnungsunternehmen - von den positiven Tendenzen auf dem Arbeitsmarkt. Die Situation hat sich in Berlin mit einer Arbeitslosenquote von rd. 10,5 % im November 2014 (gegenüber 11,0 % im Vorjahresmonat) und dem im dritten Jahr vergleichsweise stärksten Beschäftigungsanstieg aller Bundesländer trotz eines gedämpften Konjunkturmehrfeldes verbessert. Der Arbeitsmarkt wird sich weiter positiv entwickeln, da trotz globaler Risiken mit einer moderaten Steigerung der Wirtschaftsleistung Berlins und der Schaffung neuer sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze gerechnet wird.

Die Mieten in der Stadt sind erneut gestiegen. Das liegt an den verbesserten Wohnqualitäten, der gewachsenen Anziehungskraft der Hauptstadt und der steigenden Nachfrage. Allgemein werden in den kommenden Jahren weitere Steigerungen erwartet.

Der Berliner Mietspiegel 2013 weist im durchschnittlichen Mittelwert eine Nettokaltmiete von 5,54 €/m² aus (2011: 5,21 €/m²), während im Bestand der degewo die ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 5,48 EUR/m² (gegenüber 5,45 €/m² 2013 beträgt). Die Mieten des freifinanzierten Bestandes degewo liegen mit durchschnittlich 5,46 €/m² noch darunter. Die Neuvertragsmieten lagen im Geschäftsjahr in der Regel höher. Ein weiteres Indiz für die Attraktivität des Angebotes von degewo ist der abnehmende Wohnungsleerstand sowie die zurückgehende Fluktuation. Heute verzeichnet degewo in einigen Wohnlagen bereits wieder Vollvermietung. In Marzahn, wo die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren über dem degewo-Durchschnitt lag, konnte sie auf rund 2,2 % reduziert werden.

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

Zur Begrenzung von Mieterhöhungen ist u.a. festgeschrieben, dass die Mieten in den nächsten vier Jahren nicht bis max. 20 % angehoben werden können, sondern auf max. 15 % beschränkt werden. Auch die Modernisierungsumlage ist von 11 % auf 9 % begrenzt, wobei die vorstehende Beschränkung hier nicht eingreift. Mit einem Bündel weiterer Maßnahmen soll durch das Bündnis nachhaltig sichergestellt werden, dass die Gesellschaften im Rahmen des satzungsmäßigen Auftrags preiswerten Wohnraum anbieten können. Die Maßnahmen wirken – 2014 wurde in ca. 70 Härtefällen auf Mieterhöhungen verzichtet. Über 1.600 Vermietungen (35,6 % aller Vermietungen) erfolgten gemäß den Vorgaben des Bündnisses mit einem Gesamtverzicht von ca. 1,5 Mio. €/p.a. Fast 600 Vermietungen erfolgten an Schüler, Studierende und Auszubildende. Die Inhalte des Bündnisses sind Ende 2014 u.a. durch Ausweitung der Härtefallregelungen, durch Einführung einer dritten Kappungsgrenze bei Modernisierungen und durch finanzielle Förderung des Wohnungstausches bei gewünschter Wohnungsverkleinerung nachjustiert worden. Damit wird die Zahl potentiell Berechtigter erhöht.

Auch im Jahr 2014 kam es zu regulärem Förderabbau. Diese Subventionskürzungen lassen sich nicht in allen Fällen, und besonders schwer in Problemgebieten (schwierige Entwicklungstendenz, Segregation) und in den sog. „Prophylaxegebieten“, in dem Maße an die Mieter weiterreichen, wie es in den Förderbedingungen vorgesehen ist.

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

Das Erwerbsinteresse an Einfamilienhäusern stieg im Jahr 2014 deutlich. Die Gesellschaft arbeitet z. T. mit Partnern zusammen, die unbebaute Teilflächen vermarkten. Dabei konnten leicht erhöhte Baulandpreise realisiert werden. Die Bodenrichtwerte stiegen um 5 -10 % - in guten Lagen noch darüber – an.

Wohnungsverkäufe sind bis auf weiteres gestoppt, so dass Verkaufserlöse im Laufe des Jahres deutlich zurückgingen und für 2015 nicht geplant sind.

Unternehmensstrategie

degewo hat in den letzten Jahren Kernkompetenzen und Wettbewerbsvorteile erarbeitet, die sie zu einem zukunftsorientierten Unternehmen machen. Basis zur Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie ist die stetige Analyse externer und interner Einflussfaktoren. In der Vergangenheit hatte das sukzessive Auslaufen von Förderprogrammen eine hohe Bedeu-

tung in der Abwägung von Handlungsoptionen. Heute hat sich degewo komplett auf diese Rahmenbedingungen eingestellt und wirtschaftet erfolgreich unabhängig von Subventionen. Aus dieser Stärke heraus wächst die Kraft, die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Berliner Senates umzusetzen, der insbesondere in der Wohnungsbestandentwicklung und bei der Mietenpolitik starke Akzente setzt.

Die Gesellschaft sieht neben den vorstehend zum „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschilderten Maßnahmen folgende Kernhandlungsfelder:

- Klimaschutz,
- Betriebskostenoptimierung,
- mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung,
- sozialen Entwicklung in einzelnen Stadtquartieren,
- Gesamtentwicklung der Stadt Berlin und damit verstärkte Neubauaktivitäten.

Daneben sind die „klassischen“ Aufgabenfelder wie:

- nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens,
- Entwicklung des Portfolios, insbesondere durch verstärkte Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen,
- stetes Wachstum durch Neubau und Ankäufe bei angemessenem Verschuldungsgrad
- Erwirtschaftung eines angemessenen Jahresergebnisses

zu beachten.

Die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Planungen liegen in folgenden Kennziffern:

- Umsatzwachstum: 2 % p.a.
- Angemessene Ausgaben für Bestandspflege
- Zielverschuldung: 50 % vom nachhaltigen Vermögenswert (NAV)
- Investitionsrendite: 5 % p.a.

Die Wettbewerbssituation, der sich degewo stellt, hat sich zwar in Bezug auf die gestiegene Nachfrage und den abnehmenden Leerstand verändert. Andererseits ist der Wohnungsmarkt nach wie vor gekennzeichnet durch vergleichbare Unternehmen mit vergleichbaren Produkten, Dienstleistungen und vergleichbar ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in Konkurrenz zueinander stehen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht deshalb neben einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung der Mehrwert für die Mieterinnen/Mieter. Mittels strategischer Projekte wurden nachhaltige Veränderungen herbeigeführt. Dies wird in der Öffentlichkeit wahrgenommen. Die Bekanntheit von degewo in Berlin hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Bei der ersten Imagebefragung 2007 lag degewo unter den Berliner Wohnungsunternehmen mit 60% (gestützter) Bekanntheit noch auf Rang drei. Seitdem hat sich degewo zu dem mit Abstand bekanntesten Wohnungsunternehmen entwickelt. Mit einem hohen Bekanntheitswert von 77% im Jahr 2014 erfüllt degewo inzwischen die Grundvoraussetzung, um die Marke degewo im Berliner Wohnungs-

markt eindeutig zu positionieren. Auch die Sympathiewerte der Marke sind stetig gestiegen. Auf Basis der Berliner Gesamtbevölkerung liegt degewo mit einer Sympathiequote von 45% heute an vorderster Stelle der Berliner Wohnungsunternehmen. Die regelmäßige Evaluierung der Imagewerte bleibt wichtig, um das Imageprofil von degewo bei ausgewählten „Fairness-Attributen“ stärker auszuprägen. Die nachhaltige Positionierung von degewo als fairer Vermieter und Partner der Stadt Berlin trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des Unternehmens bei.

Außerdem wurden in folgenden Bereichen bereits messbare Erfolge erzielt, die die Basis für weiteres Handeln darstellen:

- Klimaschutz

Hier nimmt degewo eine Vorreiterrolle in Berlin ein. Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 halbiert werden. Bereits 70 % der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen. Frühzeitig erkannte die Gesellschaft die Notwendigkeit einer nachhaltigen energetischen Sanierung und setzte sie konsequent in Ihren Wohnungsbeständen um. Ein Beispiel ist die seit 2001 durchgeführte Solare Sanierung. Mehr als 3.000 Wohneinheiten nutzen bereits die Kraft der Sonne für Heizung und warmes Wasser.

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

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

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

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

- Bautätigkeit/Sanierung/Modernisierung/Wohnungsneubau

Im Mai 2014 konnte nach langer Zeit wieder ein Neubauvorhaben bezugsfertig im Quartier Mariengrün an Mieter übergeben werden. Alle 52 neuen Wohnungen waren zu einer durchschnittlichen Miete von 8,50 €/m² sofort vermietet. Weitere Neubauprojekte auf Bestandsgrundstücken, so in der Gropiusstadt und im Stadtteil Wedding, sind gestartet.

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

Die Bestandspflege wurde auch 2014 auf dem bestehenden guten Niveau weiter verfolgt. Die energetische Sanierung wurde in unserem Quartier Mariengrün fortgesetzt und bis auf eine Gebäudesanierung, die noch im Jahr 2015 ansteht, beendet.

Die energetischen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sind im Quartier Gropiusstadt und in der Siedlung Schillerhof weiter fortgesetzt worden.

Das Zukunftshaus, als Forschungsprojekt der jahrelangen Anstrengungen zur energetischen Optimierung im Bestand, befindet sich in der terminlichen und wirtschaftlichen Planung. Die Baufreimachung der 64 Wohnungen des Zukunftshauses schreitet voran, für alle betroffenen Mieter wird in vielen Einzelgesprächen nach verträglichen Lösungen gesucht. Dieses Vorgehen findet insgesamt Zustimmung bei den Mietern.

Im Zusammenhang mit der Sanierung/Modernisierung von Gebäuden in den Baualterklassen der 60er bis Anfang der 90er Jahre und von Altbauten, soweit dies relevant ist, werden auch asbesthaltige Materialien (überwiegend Vinylasbestplatten) beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich sach- und fachgerecht erledigt. degewo stellt dafür jährlich zusätzliche Mittel in Höhe von 5 Mio. Euro bereit. Im Rahmen umfassender Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Da von festgebundenen Asbestprodukten keine Gefährdung ausgeht, solange diese nicht beschädigt sind oder bearbeitet werden, wird eine generelle Ausbaustrategie von der Wohnungswirtschaft nicht befürwortet.

Im Juli 2014 erfolgte der Baubeginn des sogenannten „Ewaldriegels“ mit 32 Wohneinheiten an der Ewaldstraße in Altglienicke. Hierbei handelt es sich um den ersten komplett geförderten Wohnungsneubau nach WFB 2014 in Berlin. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist im Juli 2015 vorgesehen. Ein weiterer Baubeginn konnte im November 2014 im Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof verzeichnet werden. Hier werden 91 Wohnungen, davon 31 gefördert nach WFB 2014, bis September 2016 an der Abram-Joffe-Straße errichtet. Bereits im November 2013 konnte in der Joachimstraße 8

in Köpenick das Neubauvorhaben mit 68 Wohneinheiten begonnen werden. Die Vermietungsaktivitäten starteten im Dezember 2014. Ein vorzeitiger Bezugsbeginn für die Wohnungen ist ab März 2015 geplant. Ergänzend erfolgte im vergangenen Jahr der Abbruch der Altgebäude auf dem Nachbargrundstück Joachimstraße 1-7, Lindenstraße 5-7 sowie die vorbereitenden Planungsmaßnahmen für einen Geschosswohnungsneubau mit ca. 160 Wohneinheiten.

Per 01.01.2014 erfolgte der Nutzen- und Lastenwechsel für die mit Einbringungsvertrag mit dem Land Berlin vereinbarten, in Steglitz liegenden Grundstücke Kaiser-Wilhelm-Straße 103 sowie Dessauerstraße 37/39. Für beide Grundstücke sind bauvorbereitende Maßnahmen in die Wege geleitet worden, um mit dem Bau in der Kaiser-Wilhelm-Straße und mit dem Abbruch der asbestbelasteten Schule in der Dessauerstraße beginnen zu können. Die Verhandlungen für die Einbringung weiterer Grundstücke seitens des Landes Berlins konnten erfolgreich abgeschlossen werden, die zum größten Teil per 01.01.2015 in den Bestand von degewo eingehen werden. Auf weiteren unbebauten degewo-Grundstücken wurden bauvorbereitende Maßnahmen in die Wege geleitet, auf denen die Errichtung weiterer Mietwohnungen für die Jahre 2016 ff. geplant sind.

- **Stadtentwicklung:**

Auch hier setzt degewo deutliche Akzente. Mit der Entwicklung der Grundstücke am Alexanderplatz gab die Gesellschaft wichtige Impulse für die Wiederbelebung des traditionsreichsten Handelsstandortes Berlins. An diesem zentralen Platz Berlins steuerte die Gesellschaft die komplexen Tiefbaumaßnahmen zur Erschließung von Neubauflächen und gewann neue Investoren für die Hauptstadt. Hier entstand Ende 2007 das Einkaufs- und Erlebniscenter „ALEXA“, das sich überregional zu einem Anziehungspunkt entwickelt hat. degewo hat inzwischen alle Grundstücke veräußert, so dass die Erwerber nach Erlangung des Baurechts ihre Projekte, darunter auch Wohnungsneubau, umsetzen werden.

Die 2013 begonnene Projektvorbereitung zur Bebauung der Ränder des Tempelhofer Feldes wurde durch den Volksentscheid der Berlinerinnen und Berliner gestoppt. degewo respektiert diese Entscheidung und konzentriert sich nun auf die Bebauung von Alternativgrundstücken, insbesondere auf die vom Land Berlin übertragenen Einbringungsgrundstücke. Dabei verpflichtet sich degewo, auf Basis von Projektverträgen mit Fördermitteln des Landes Berlins preisgünstigen Wohnraum zu errichten.

- **Quartiersentwicklung:**

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

Mietern gewinnt zunehmend an Bedeutung. Damit hebt sich degewo von anderen Wohnungsunternehmen ab.

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

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

degewo hat in 2014 in einem sechsten Quartier ein unternehmenseigenes Stadtteilmanagement eingeführt. Neben dem Brunnenviertel, der Gropiusstadt, Marzahn, Marien grün und Kreuzberg wird jetzt auch in Köpenick integrierte Quartiersentwicklung umgesetzt und sich um die Bestände, die Nachbarschaft und den sozialen Zusammenhalt gekümmert. Zusätzlich werden die Quartiersaktivitäten auf übergeordneter Unternehmensebene zentral koordiniert, systematisiert und gesteuert.

- Beruf und Familie

Bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie geht degewo als gutes Beispiel voran: Als erstes Berliner Wohnungsunternehmen hat degewo 2009 das Zertifikat des „audits berufundfamilie“ erhalten. Das im Auftrag der gemeinnützigen Hertie-Stiftung entwickelte „audit“ ist ein strategisches Managementinstrument, das degewo dabei unterstützt, ihre familienfreundliche Personalpolitik zu optimieren und ihre Unternehmensziele mit den Mitarbeiterinteressen in eine wirtschaftliche Balance zu bringen.

2012 hat sich degewo erfolgreich dem umfangreichen Re-Audit unterzogen. Sie wird sich damit auch weiterhin intensiv für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ihrer Mitarbeiter/innen einsetzen.

- Stadttrendite

2013 hat degewo eine Stadttrendite in Höhe von rund 114,6 Mio. EUR gegenüber 72,6 Mio. EUR 2012 erbracht und somit nachhaltig zur Entwicklung der Hauptstadt beigetragen. Hinter dieser Zahl verbergen sich eine Vielzahl an sozialen Projekten und ökologischen Maßnahmen, die teilweise seit Jahren erfolgreich durchgeführt werden und das Ziel verfolgen, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu sparen. Das kann das Unternehmen leisten, weil es verantwortlich wirtschaftet und zukunftsorientiert ausgerichtet ist. Die Stadttrendite hat mittlerweile viele Nachahmer gefunden. Sozialberichte in dieser oder ähnlicher Form werden immer häufiger erstellt.

1.2 Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

	31.12.2013	Abgänge	Zugänge	31.12.2014
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	62.621	-188	2.355	64.788
Angepachtete Wohnungen	749	-555	0	194
Wohnungen in Beteiligungen	1.446	-156	9	1.299
Für Dritte verwaltete Wohnungen	8.783	-368	106	8.521
Wohnungen insgesamt	73.599	-1.267	2.470	74.802

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf von 2.121 und dem Neubau von 52 Wohneinheiten, der Übernahme von 156 Wohneinheiten durch Fondsverschmelzung (Abgang in Wohnungen in Beteiligungen) sowie dem Abriss eines leerstehenden ehemaligen Wohnheimes mit 123 Wohneinheiten zwecks Neubebauung. Des Weiteren wurden 40 Eigentumswohnungen verkauft.

Im Geschäftsjahr wurden acht Pachtverträge mit den Klingbeil-Fondsgesellschaften beendet, wodurch sich der angepachtete Bestand um 551 Wohneinheiten reduziert hat.

Umsatzerlöse des Konzerns:

	2014	2013	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
– Hausbewirtschaftung	407	398	9
<u>davon</u>			
Sollmieten	285	278	7
Erlöse aus Umlagenabrechnung	129	129	1
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	4	6	-2
Erlösschmälerung	-13	-15	3
– Verkauf von Grundstücken	8	12	-5
– Betreuungstätigkeit	4	3	0
– andere Lieferungen und Leistungen	4	4	0
	422	418	4

wohnungswirtschaftliche Kennziffern des Konzerns:

		2014	2013
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	5,58	5,41
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	-12.508	-15.125
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	2,2	2,6
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,2	3,6
zu Sonstigen Einheiten	%	18,6	20,0
Gesamt	%	2,5	3,0
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	24,17	24,16

Kenngrößen der Objektgesellschaften 2014:

		degewo	degewo	degewo	degewo	degewo
		Süd	City	Nord	Köpenick	Marzahn
Wohneinheiten	Anzahl	11.620	10.473	7.701	12.698	18.142
Gewerbereinheiten	Anzahl	81	323	292	220	376
sonstige Einheiten	Anzahl	2.529	3.664	2.429	2.444	1.420
Umsatzerlöse	TEUR	41.147	50.070	36.177	78.998	103.625
davon Sollmieten	TEUR	43.051	45.993	36.924	54.930	72.753
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-2.251	-1.300	-1.314	-1.251	-3.369
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	5,27	5,82	5,49	5,83	5,24
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	3,0	1,9	2,5	1,4	2,6
zu Sollmieten Gewerbe	%	6,2	2,4	3,2	1,4	3,4
zu sonstigen Einheiten	%	6,9	14,8	23,3	10,0	32,2
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	67,00	25,27	26,47	9,36	10,36
EBITDAM - operativ	Mio. EUR	33,6	38,5	30,8	50,2	61,8
EBITDA - operativ	Mio. EUR	19,6	26,2	19,3	43,2	50,0
EBTDA - operativ	Mio. EUR	15,4	20,6	13,9	30,3	33,2
Jahresergebnis	Mio. EUR	8,0	11,7	6,5	20,4	21,1
Eigenkapitalquote	%	22,8	24,5	26,3	16,3	14,0

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 forderte die Senatsverwaltung für Finanzen die landeseigenen Unternehmen auf, Kennzahlen zur Steuerung der Investitionstätigkeit zu erheben. Die gewählten Kennzahlen sollen im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolien durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen dienen, so dass ein Über- bzw. Unterschreiten ein Ausschlusskriterium für eine Investition sein kann. Hierfür wurden Kennzahlen definiert, die auf Projekt- oder Unternehmensebene zu erheben sind.

- Zum Einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) zu messen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Vereinfachung das 14-fache der Jahressollmiete heranzuziehen. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. degewo weist im Geschäftsjahr einen LTV von 50% aus.
- Zum Anderen ist auf Unternehmensebene der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (Earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Es ist festgelegt, das EBITDA um den Aufwand aus nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen zu bereinigen. Der Kapitaldienst ist aus Zinsaufwendungen und planmäßiger Tilgung zu bilden. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte degewo einen Wert von 1,7 erreichen.

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

1.3 Personal- und Sozialbereich

Die Mitarbeiterzahlen entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2014	31.12.2013
	Anzahl	Anzahl
Angestellte	601	590
Gewerbliche	512	519
Auszubildende	45	47
Gesamt	<u>1.158</u>	<u>1.156</u>
davon in der passiven Phase der Altersteilzeit	<u>46</u>	<u>53</u>

Im Angestelltenbereich ist der Personalbestand im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund von Neueinstellungen in der degewo AG und der gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH angestiegen. Grund hierfür sind unter anderem neu geschaffene Stellen oder vorübergehende Besetzungen aufgrund von zusätzlichem Bedarf.

Ursächlich für den leichten Rückgang im gewerblichen Bereich sind Abgänge von Mitarbeiter/innen bei der MarzahnGegenbauer Service GmbH und degewo Technische Dienste GmbH.

Im Berichtsjahr haben 13 Auszubildende und Studenten ihre Abschlussprüfung erfolgreich bestanden, davon wurden 12 in ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Insgesamt 13 Auszubildende haben im Sommer in den Berufen Immobilienkaufmann/frau, Kaufmann/frau für Büromanagement und Gebäudereiniger/in die Ausbildung bei degewo begonnen. Zwei neue Studenten für das duale Studium zum Bachelor of Arts in den Fachrichtungen Immobilienwirtschaft und Facility Management konnten wir ebenfalls in unserem Konzern begrüßen. Den Studiengang Facility Management haben wir im Jahr 2014 erstmals für die zukünftige Unterstützung im Bereich der Instandhaltung angeboten. Im Berichtsjahr wurden drei Auszubildende im gewerblichen Bereich außerplanmäßig beendet.

Schwerpunkt in 2014 im Bereich Weiterbildung waren die Schulungen im Rahmen des Projektes DiWa insbesondere in den Kundenzentren und Tochterunternehmen. Für das Nachwuchspoolprogramm fand im Berichtszeitraum das Auswahlverfahren statt. Die entsprechenden Entwicklungsmaßnahmen werden in den beiden Folgejahren durchgeführt.

Insgesamt hat das Unternehmen im Jahr 2014 rund 485.000 € für Entwicklungs- und Weiterbildungsmaßnahmen bereitgestellt.

Eine familienbewusste und lebensphasenorientierte Personalpolitik, die die Belange von Familien und deren Angehörigen berücksichtigt, stellt für degewo einen wichtigen Teil der Unternehmenspolitik dar. Sie dient sowohl den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie auch dem Unternehmen. Familienbewusste Arbeitsbedingungen erhöhen die Arbeitsmotivation, steigern die Leistungsbereitschaft und Qualität der Arbeitsergebnisse, darüber hinaus helfen sie Fehlzeiten zu reduzieren. Rahmenbedingungen, die den sozialen Verpflichtungen der Beschäftigten entsprechen, erhöhen zudem die Attraktivität als Arbeitgeber.

Um der Vielfalt der Lebensphasen sowie der Differenziertheit eines Berufslebens gerecht zu werden, ist es wichtig die Besonderheiten herauszuarbeiten und geeignete Instrumente vorzuhalten. In diesem Zusammenhang wurde in 2014 begonnen alle Führungskräfte zum Thema lebensphasenorientiertes Führen zu schulen.

Die vereinbarkeitsbezogenen Leistungen und Angebote der degewo sind bereits heute umfangreich und vielfältig, sie sind institutionalisiert und in der Kultur verankert. Dennoch wird sich degewo in 2015 zum zweiten Mal der Re-Auditierung berufundfamilie stellen. Die Re-Auditierung soll dazu dienen, den erreichten Status quo nachhaltig zu konsolidieren und um weitere Maßnahmen zu ergänzen. 2009 hat degewo das Zertifikat des audits berufundfamilie erstmalig erhalten.

2. Lage des Konzerns

2.1 Vermögenslage

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.

	2014	2013	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.702	2.506	196
Finanzanlagen	13	13	0
Übrige	1	1	1
	2.716	2.520	197
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	18	22	-4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	57	27	30
Anteile Alexanderstraße GmbH	28	25	3
Liquide Mittel	45	48	-3
	148	122	26
	2.864	2.642	222
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	651	588	63
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	37	38	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	17	17	0
Rückstellungen	22	23	-1
Verbindlichkeiten (Banken und andere Kreditgeber)	2.030	1.909	121
Rechnungsabgrenzungsposten	8	9	-1
Passive latente Steuern	13	13	0
	2.778	2.597	181
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	9	10	-1
Erhaltene Anzahlungen	16	9	7
Übrige Verbindlichkeiten	61	26	35
	86	45	41
	2.864	2.642	222

Im Geschäftsjahr wurden für 175 Mio. EUR weitere Wohnungsbestände erworben, darüber hinaus wurden 40 Mio. EUR in Bestandsimmobilien und 31 Mio. EUR in Neubau investiert. Die Bestandsankäufe erfolgten durch die degewo Süd und die degewo Köpenick. Die Schwerpunkte der Modernisierungsmaßnahmen lagen in den Quartieren Mariengrün und Gropiusstadt sowie in den Schillerhöfen. 2014 wurde das Neubauprojekt Waldsassener Straße fertiggestellt. Darüber hinaus befinden sich weitere Neubauvorhaben in der Elly-Heuss-Knapp-Straße, in der Gropiusstadt, im Wedding und in Köpenick in der Umsetzung.

Das Jahresergebnis von 62 Mio. EUR führt zur entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 22,3% auf 23%.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind durch die Ankaufsfinanzierung gegenüber dem Vorjahr um 121 Mio. EUR gestiegen, so dass degewo ihren Entschuldungskurs der vergangenen Jahre in 2014 zugunsten der Wachstumsstrategie nicht fortgesetzt hat.

2.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2014	2013	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	52	34	18
Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit	177	146	31
Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit	-246	-40	-206
Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit	61	-87	148
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	43	52	-8

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit bildet im Wesentlichen die aktivierten Ausgaben zur Bestandspflege (40 Mio. EUR) und -erweiterung (206 Mio. EUR) ab.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt degewo die Möglichkeit, weitere Investitionen in die Bestände zu tätigen und gleichzeitig Eigenmittel für die Portfoliooptimierung durch Zukauf von Immobilien oder Neubau zur Verfügung zu stellen. Es erfolgten Darlehensaufnahmen von 260 Mio. EUR, planmäßige Tilgungsleistungen von 59 Mio. EUR und außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 85 Mio. EUR.

2.3 Ertragslage

degewo hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 62 Mio. EUR erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	2014	2013	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Angaben in TEUR			
Umsatzerlöse	422	418	4
Bestandsveränderungen	-6	3	-9
Übrige betriebliche Erträge	21	27	-6
Betriebsleistung	437	448	-11
Materialaufwand	-184	-193	9
Personalaufwand	-49	-47	-2
Abschreibungen	-60	-58	-2
Objektfinanzierungskosten	-52	-57	5
Zinssubventionen	2	2	0
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-25	-21	-4
Betriebsaufwand	-368	-374	6
Betriebsergebnis	69	74	-5
Finanzerträge	1	0	1
Finanzaufwendungen	-3	-3	0
Finanzergebnis	-2	-2	0
Neutrale Erträge	1	12	-11
Neutrale Aufwendungen	0	-1	1
Neutrales Ergebnis	1	11	-10
Ergebnis vor Ertragsteuern	68	82	-14
Ertragsteuern	-6	-3	-3
Jahresergebnis	62	79	-17

degewo konnte durch moderate Erhöhung der Sollmieten um 7 Mio. EUR und eine weitere Reduzierung des Leerstandes um 1 Mio. EUR die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr optimieren und damit den Abbau der Fördermittel von 2 Mio. EUR kompensieren. Die Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden in 2014 gestoppt, so dass die Umsatzerlöse aus dem Verkauf um 5 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert liegen, was das Betriebsergebnis verschlechtert hat.

Die übrigen betrieblichen Erträge sind durch Rückstellungsaufösungen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung geprägt.

Die Veränderungen beim Materialaufwand gegenüber dem Vorjahr resultieren aus 6 Mio. EUR niedrigeren Aufwendungen für Betriebskosten sowie weiteren 6 Mio. EUR niedrigeren Aufwendungen anderer Sparten. Im Gegenzug erhöhten sich die Aufwendungen für Instandhaltung im Rahmen der Schadstoffbeseitigung um 3 Mio. EUR.

Infolge von Tarifsteigerungen und Neueinstellungen erhöht sich der Personalaufwand um 2 Mio. EUR.

Die Objektfinanzierungskosten konnten gegenüber dem Vorjahr unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus um 5 Mio. EUR weiter reduziert werden.

Der Rückgang des Betriebsergebnisses vor allem durch um 4 Mio. EUR geringere Erträge aus Grundstücksverkäufen verursacht. Der Rückgang der Fördermittel und die höheren Aufwendungen für Instandhaltung, Abschreibungen und Personal wurden durch höhere Mieten und verminderte Zinsaufwendungen kompensiert.

Im Neutralen Ergebnis sind Erträge aus der Übernahme eines Fonds abgebildet. Im Vorjahr waren hier insbesondere Erträge aus der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen von 5 Mio. EUR und Zuschreibungen im Anlagevermögen von 5 Mio. EUR enthalten.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

degewo hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Mieterhöhungspotentiale werden moderat genutzt. Forderungsrückstände und Leerstand sind auf einem Tiefstand. Dies ist auch erforderlich, um den fortschreitenden Subventionsabbau zu kompensieren und den Investitionsbedarf zur Bestandspflege zu finanzieren. Darüber hinaus sind Investitionen in Wachstum durch Wohnungsneubau und Bestandsankäufe zu ermöglichen.

degewo hat Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer deutlichen Absenkung des Zinsaufwandes beitragen. Diese Maßnahmen werden 2015 fortgesetzt.

Gesamtwürdigung der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Ergebnis des degewo-Konzerns basiert auf einer guten operativen Entwicklung, die durch dauerhafte Ertragssteigerungen und Senkung der Finanzierungskosten den Wegfall öffentlicher Fördermittel kompensiert. Die positiven Jahresergebnisse der vergangenen Jahre haben das Eigenkapital gestärkt. Durch eine kontinuierliche Entschuldung wurde eine solide Vermögensstruktur erzielt. Dies zusammen mit einem hohen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ermöglichte neben planmäßiger Tilgung und Sondertilgung umfangreiche Investitionen zur Bestandspflege und -erweiterung.

Die konsequente Entschuldungspolitik der vergangenen Jahre wurde zugunsten der Wachstumsstrategie nicht weiter fortgesetzt. Durch die Investitionen in Neubau und Ankauf ist der Verschuldungsgrad auf 479 EUR/m² (Vorjahr 460 EUR/m²) gestiegen.

Zur Abbildung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals auf Konzernebene wird die Investitionsrendite herangezogen. Im Geschäftsjahr erzielte degewo eine Verzinsung von 4,9 % p.a. und erreichte damit die unternehmerische Erwartung.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

3.1 Risikomanagementsystem

degewo nutzt zur Identifikation und Minimierung von Risiken ein Konzern-Risikomanagement, das auch die konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Das Risikomanagementsystem, in das das Compliancemanagement integriert ist, wird kontinuierlich an die aktuellen und zukünftigen Anforderungen angepasst.

Wesentliche Teile des Risikocontrollings sind:

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

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

Der Aufsichtsrat und der Alleingesellschafter werden regelmäßig durch vierteljährliche Berichte, durch Aufsichtsratssitzungen und ggf. durch Zwischenberichte über die laufende Geschäftsentwicklung informiert, um auf diese Weise die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Konzernlenkung sicherzustellen.

3.2 Risiken

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

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

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 5,5 Jahre (i.Vj. 5,6 Jahre). Die Zinssicherung von 80,5 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen betrug zum 31.12.2014 3,4 % des Fremdkapitals (i.Vj. 2,7%). Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u.a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

2. Der regional unterschiedlich angespannte Immobilienmarkt in Berlin und im Umland und die trotz Rückgangs in den vergangenen Jahren weiterhin relativ hohe Arbeitslosigkeit erfordern in Teilgebieten kontinuierliche Anstrengungen zur Reduzierung der Leerstände und der Forderungsausfälle. Die intensiven Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotsverhaltens und des Leistungspaketes an den Mieter haben begünstigt durch die Marktentwicklung messbar Wirkung gezeigt. Gleichwohl wird degewo auf den Leerstand und den Forderungsausfall und damit verbunden auch den Ausfall von Betriebskosten weiterhin zu achten haben. Quartiersweise auftretenden Segregationerscheinungen, Bevölkerungsabwanderung (in Marzahn-Hellersdorf) und Überalterung (in Treptow-Köpenick) wird seit Jahren aktiv gegengesteuert.
3. Diskussionen bezüglich des Umgangs mit asbesthaltigen Baumaterialien, die in den Jahren von 1960-1980 verwendet worden waren, sind durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes 2014 und durch weitere klarstellende Urteile der Instanzgerichte versachlicht worden. Eine bestandsweite und umfassende Neubewertung der Risiken aus in PVC-Fliesen fest gebundenen Asbestfasern bedingen diese Entscheidungen nicht. Im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmieter werden unverzüglich und sach- und fachgerecht erledigt.
4. Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2014 getätigten hohen Instandhaltungsaufwendungen sind notwendig, um die Bestandsqualität zu steigern und die Anschlussvermietung bei Mieterwechseln sicherzustellen. Investitionen sind gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Renditeentwicklung der jeweiligen Immobilien vorzunehmen. Die Analyse des in den kommenden 20 Jahren anstehenden Großinstandhaltungsbedarfs hat gezeigt, dass erhebliche Investitionen in die

in den 60/70er Jahren errichteten Großsiedlungen notwendig werden. Diese werden in die Langfristplanung eingearbeitet. Die Baukostensteigerungen sind mit 2,6 % für Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Vorjahr moderat ausgefallen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude lag bei 2,0 %.

5. Wesentliche finanzielle Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die Finanzanlagen und Beteiligungen. Die Gesellschaft überprüft kontinuierlich die Werthaltigkeit des jeweiligen Bilanzansatzes.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass degewo solide aufgestellt ist. Existenzbedrohende Risiken bestehen nicht. Für erkennbare quantifizierbare zukünftige Risiken ist angemessene Vorsorge getroffen worden.

3.3 Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

3.4 Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

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

4. Prognosebericht und Ausblick

4.1. Berichterstattung nach § 315 Abs. 2 HGB

Das Land Berlin hat mit Wirkung zum 01.01.2015 fünf Grundstücke in die degewo eingebracht, die in den kommenden Jahren bebaut werden sollen. Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

4.2 Prognosebericht

degewo hat im Geschäftsjahr das prognostizierte Umsatzwachstum von einem Prozent übertroffen. Das Plus beruhte auch darauf, dass die hinzugekauften Bestände eines größeren Portfolios zum 01.11.2014 konsolidiert werden konnten. Bedingt dadurch prognostiziert degewo in ihrem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, ein überproportionales Umsatzwachstum von ca. 4 % für das Geschäftsjahr 2015. Mittelfristig ist infolge der Bestandserweiterung durch Neubau ein Umsatzwachstum von durchschnittlich 3 % p.a. zu erwarten. Weitere Bestandszukäufe werden angestrebt.

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

Gemäß dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 wird von einem Konzernergebnis von EUR 41 Mio ausgegangen.

Für das Geschäftsjahr 2015 sind Investitionen zur Bestandspflege und -erweiterung mit einem Volumen von über Mio. EUR 130 vorgesehen, die zu einer leichten Erhöhung der Gesamtverschuldung führen werden. Geplant sind 250 Neubauten für 2015, das Volumen soll in den Folgejahren deutlich zunehmen. Die Verschuldung wird für Ende 2015 mit 49% vom nachhaltigen Vermögenswert (NAV) erwartet.

4.3 Ausblick

Der Vorstand forciert die Umsetzung der strategischen Unternehmenskonzeptionen. Unternehmensschwerpunkte sind zum einen die Optimierung des Kerngeschäftes und zum anderen die Entwicklung des degewo Konzerns zu einem wachsenden Unternehmen. Dabei konzentriert degewo ihre Anstrengungen auf eine aktive Portfoliopolitik, die qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Serviceleistungen. Zur Erweiterung des Portfolios kann auch ein Zukauf von Liegenschaften erfolgen. Der Konzern prüft fortlaufend in Betracht kommende Bestände.

Durch den demografischen Wandel stehen insbesondere auch die Wohnungsunternehmen vor neuen Herausforderungen. Diese werden in den kommenden Jahren an Komplexität gewinnen. Deswegen kommt der zielgruppenspezifischen Sanierung der Bestände, einem umfassenden Serviceangebot, vor allem für älter werdende Menschen, aber auch der Entwicklung neuer Wohnmodelle eine immer größere Bedeutung zu. Lebendige Nachbarschaften sind die Voraussetzung für intakte Quartiere. Sie bleiben das Ziel der weiteren integrativen degewo-Quartiersentwicklung.

Der Konzern plant den Wohnungsneubau von rd. 2.600 Wohneinheiten in den nächsten Jahren.

Mit allen diesen Maßnahmen schafft degewo die Voraussetzungen, um ihre gesellschaftliche Verantwortung nachhaltig im Kerngeschäft zu verankern und damit die Stadttrendite kontinuierlich zu erhöhen.

Berlin, 26. März 2015

degewo Aktiengesellschaft

Vorstand

Kristina Jahn

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht

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 in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes aufgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat der degewo AG erklären, dass den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 24. Juni 2014 unter Berücksichtigung der Beteiligungshinweise in der Fassung vom 17. Februar 2009 (Aktualisierung Juli 2011) wie folgt entsprochen wird und wurde, dabei bezieht sich die Erklärung des Aufsichtsrates auf den Zeitraum ab seiner Tätigkeit nach der Hauptversammlung vom 11. Juni 2014.

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat (Verweis DCGK 3.1 ff./Beteiligungshinweise I. 1.-5.)

Vorstand und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden vom Vorstand offengelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung des Vorstandes abgehalten. Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Der Vorstand hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt.

Der Vorstand ist seiner Berichtspflicht regelmäßig in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen und hat die relevanten Informationen und Berichte in schriftlicher Form rechtzeitig abgegeben. Soll-/Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel dargestellt. Für den Vorstand existiert eine Geschäftsanweisung des Aufsichtsrates. Diese Geschäftsordnung für den Vorstand ist ausreichend und wurde zuletzt im Dezember 2013 angepasst.

Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen. Sie haben die Sorgfaltspflichten eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters bzw. Aufsichtsrates gewahrt. Die im Unternehmensinteresse zunächst ohne Selbstbehalt für Vorstand und Aufsichtsrat abgeschlossenen D&O-Versicherungen sind bezüglich des Vorstandes entsprechend dem Gesetz zur Vorstandsvergütung angepasst worden. Die Vorstandsmitglieder haben persönlich Versicherungen des Selbstbehaltes abgeschlossen.

Vorstand – wertorientierte Unternehmensführung (Verweis DCGK 4.1 ff., 5.1/Beteiligungshinweise II. 1.-3.)

Der Vorstand hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht aus-

geübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde vom Vorstand Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein wirksames Risikomanagement und über ein Risikocontrolling, in das das Compliance Management System integriert ist.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit im Vorstand sind in der Geschäftsordnung (Geschäftsweisung) für den Vorstand geregelt. Es wurde kein Vorsitzender/Sprecher des Vorstandes bestimmt.

Die Vergütung des Vorstandes hat sich aus einem Fixum und aus einer variablen Zielantenne zusammengesetzt. Die Zielvereinbarung wurde nach Vorberatung im Personalausschuss vom Aufsichtsrat beschlossen.

Die Vergütung wurde unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder des Vorstandes, der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche als Gesamtentgelt für alle Tätigkeiten in der Unternehmensgruppe festgelegt. Andere Bezüge waren nicht zu berücksichtigen. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beschlossen, beraten hat satzungsgemäß der Personalausschuss des Aufsichtsrates. Die Regularien entsprechen dem Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung.

Die Gesamtvergütung des Vorstandes wird für das Berichtsjahr 2014 im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert und differenziert ausgewiesen.

Proaktiver Aufsichtsrat (Verweis DCGK 5.1 – 5.4/Beteiligungshinweise III. 1.-8.)

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Satzung und Geschäftsordnungen für Aufsichtsrat und Vorstand wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Verkaufsverhandlungen im Rahmen der Grundstücksentwicklung am Alexanderplatz und Ankaufsverhandlungen zur Ergänzung des Immobilienportfolios werden vom Aufsichtsratsvorsitzenden, der Prüfungsausschussvorsitzenden und dem Vorsitzenden des Bau- und Vermögensausschusses auf der Basis der vom gesamten Aufsichtsrat gegebenen Eckdaten begleitet, sofern aktuell Handlungsbedarf besteht.

Für den Vorstand sind vertraglich Altersgrenzen festgelegt. Für eine Nachfolgeregelung bestand im Jahr 2014 Anlass. Mit der Suche einer Nachfolgerin/eines Nachfolgers hatte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2013 den Personalausschuss als Findungskommission beauftragt. Auf dessen Vorschlag wurde in einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 26. Februar 2014 mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 eine Nachfolgerin für das ausscheidende Vorstandsmitglied bestellt.

Sitzungsfrequenzen und Zeitbudget entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens. Der Aufsichtsrat hat eine grundlegend nach den Regelungen des Berliner Kodex und der neugefassten Satzung (Fassung vom 08.11.2011) überarbeitete Geschäftsordnung (Fassung vom 22.09.2011).

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses, dem Vorsitzenden des Bau- und Vermögensausschusses und dem Vorstand hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden. Es wurde die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. dessen Stellvertreter und die Vorsitzende des Prüfungsausschusses sowie den Vorsitzenden des Bau- und Vermögensausschusses fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Personalausschuss
- Prüfungsausschuss
- Bau- und Vermögensausschuss

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Vorsitzender des Personalausschusses. Er war nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses und kein ehemaliges Mitglied des Vorstandes. Er wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 11. Juni 2014 in den Aufsichtsrat und in der Aufsichtsratssitzung am 25. Juni 2014 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und des Personalausschusses wieder gewählt. Bewertungsfragen von Immobilien wurden im Prüfungsausschuss und im Bau- und Vermögensausschuss beraten. Der Personalausschuss hat Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen. Dies betrifft u.a. die Anstellungs- und Vergütungsregelungen in Konzerngesellschaften. Mit Wirkung ab 1. Januar 2010 sind Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung angepasst worden. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf bzw. zehn Aufsichtsratsmandaten im Sinne des § 100 AktG erreicht. Die Gesamtvergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt. Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates bestand bis zum 30. September 2014 aus einer festen Grundvergütung und Sitzungsgeldern. Gemäß Hauptversammlungsbeschluss vom 30. Dezember 2014 erhalten die Aufsichtsratsmitglieder ab 1. Oktober 2014 eine jährlich höhere Vergütung, im Gegenzug entfällt die Zahlung der Sitzungsgelder.

Der zum 11. Juni 2014 als Gremium verabschiedete ausgeschiedene Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und dem Vorstand beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung 2014 dem Gesellschafter vorgelegt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsrat hat wegen des Rumpfgeschäftsjahres von einer Evaluierung der Effizienz seiner Tätigkeit abgesehen. Es waren aber nach übereinstimmender Auffassung keine Ereignisse zu verzeichnen, die eine eingeschränkte Effizienz erkennen lassen.

Gefahr von Interessenkonflikten
(Verweis DCGK 4.3, 5.5/Beteiligungshinweise IV. 1.-7.)

Die Mitglieder des Vorstandes haben die Regeln des Wettbewerbsverbotes beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Dem Vorstand ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt. Persönliche Interessen wurden nicht – Geschäftschancen wurden nur im Unternehmensinteresse – verfolgt.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder des Vorstandes oder ihnen nahe stehende Personen oder ihnen persönlich nahe stehende Unternehmen sind dem Aufsichtsrat nicht zur Zustimmung vorgelegt worden, da kein aktueller Anlass bestand. Der Aufsichtsrat hat demzufolge von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt, da auch insofern kein Anlass bestand. Der Aufsichtsrat hat keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen.

Über Nebentätigkeiten außerhalb der Gesellschaft (Ehrenämter/Beiratsmandate) wurde der Aufsichtsratsvorsitzende und der Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gem. § 53 HGrG informiert.

Mitgliedern des Vorstandes, des Aufsichtsrates bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

Transparenz
(Verweis DCGK 6.1/6.7/Beteiligungshinweise V. 1.-2.)

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hätten, sind nicht bekannt geworden. Unternehmensinformationen wurden auch über das Internet veröffentlicht.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung
(Verweis DCGK 7.1,2/Beteiligungshinweise VI. 1.-3., VII. 1.-4.)

Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und dem Gesellschafter vorgelegt. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

Die Zwischenberichte wurden innerhalb von 40 Tagen vorgelegt, der Jahresabschluss wurde innerhalb von 90 Tagen aufgestellt und dem Gesellschafter vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen/seinen Organmitgliedern bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel.

Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten. Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat – nach Wahl durch die Hauptversammlung und ermächtigt durch den Aufsichtsrat – den Prüfungsauftrag für die Prüfung des Konzerns und der degewo AG erteilt und den Honorarraum festgelegt.

Der Abschlussprüfer hat den Aufsichtsrat über die wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse während der Abschlussprüfung unterrichtet. Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit der abgegebenen Erklärungen zum Berliner Governance Kodex ergeben.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Prüfung umfasst nicht die inhaltliche Prüfung der Anlage zum Konzernlagebericht „Corporate Governance Kodex“. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 26. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer