

**Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2012
und Konzernlagebericht**

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	31.12.2012 TEUR	31.12.2012 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		814	798
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.365.070		2.227.992
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.012		22.525
3. Grundstücke ohne Bauten	11.991		10.740
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	18.826		19.144
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.608		2.498
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.850		5.148
7. Anlagen im Bau	67.421		42.537
8. Bauvorbereitungskosten	2.137		1.998
9. Geleistete Anzahlungen	0		600
	<u> </u>	2.512.915	<u>2.333.182</u>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.791		13.390
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	0		22.164
3. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	722		39.183
4. Beteiligungen	1.055		961
5. Sonstige Ausleihungen	342		377
6. Geleistete Anzahlungen	121		35
	<u> </u>	13.031	<u>76.110</u>
		<u>2.526.760</u>	<u>2.410.090</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.410		4.374
2. Bauvorbereitungskosten	389		229
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.522		2.747
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	14.956		9.289
5. Unfertige Leistungen	119.053		110.213
6. Andere Vorräte	164		180
	<u> </u>	140.494	<u>127.032</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.678		2.418
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.344		1.288
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	109		125
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	550		398
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.484		4.155
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	98		133
7. Sonstige Vermögensgegenstände	14.978		22.210
	<u> </u>	25.241	<u>30.727</u>
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		24.852	24.852
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		32.052	51.573
		<u>222.639</u>	<u>234.184</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.027		1.314
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	83		41
	<u> </u>	1.110	<u>1.355</u>
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		560	136
		<u>2.751.069</u>	<u>2.645.765</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		32.251	28.473
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		88.925	94.311

	31.12.2012 TEUR	31.12.2012 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	32.349		8.561
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	138.862		93.483
4. Konzernrücklagen	<u>135.077</u>		<u>157.167</u>
		334.261	287.184
III. Konzernbilanzgewinn		29.789	36.243
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		241	5.135
		<u>509.291</u>	<u>473.562</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		39.405	22.609
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		17.713	18.067
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.640		1.667
2. Steuerrückstellungen	6.596		9.610
3. Sonstige Rückstellungen	<u>38.650</u>		<u>45.511</u>
		46.886	56.788
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.918.991		1.842.700
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.689		39.366
3. Erhaltene Anzahlungen	135.814		124.054
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.844		5.486
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	252		182
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.888		16.632
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.636		2.240
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	602		0
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.225</u>		<u>2.284</u>
<i>davon aus Steuern TEUR 473 (TEUR 443)</i>			
		2.116.941	2.032.944
F. Rechnungsabgrenzungsposten		8.292	37.273
G. Passive latente Steuern		12.541	4.522
		<u>2.751.069</u>	<u>2.645.765</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		32.251	28.473
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		88.925	94.311

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	2012 TEUR	2012 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	390.018		371.702
b) aus Verkauf von Grundstücken	10.772		6.319
c) aus Betreuungstätigkeit	3.326		3.341
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.874		5.273
		408.990	386.635
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		7.179	174
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		389	706
4. Sonstige betriebliche Erträge		23.999	64.393
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-175.362		-164.867
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.232		-4.083
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.559		-9.021
		-190.153	-177.971
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-35.401		-32.538
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung TEUR 2.115 (TEUR 2.305)</i>	-9.470		-9.122
		-44.871	-41.660
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-81.165	-71.541
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-23.262	-37.919
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 291 (TEUR 156)</i>		294	170
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		61	67
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 228 (TEUR 202)</i>		5.066	5.168
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0	-26
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-1	0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 138 (TEUR 170)</i>		-67.581	-77.174
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		38.945	51.022
16. Außerordentliche Erträge		0	10.258
17. Außerordentliche Aufwendungen		0	-33.423
18. Außerordentliches Ergebnis		0	-23.165
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.232	-2.629
20. Sonstige Steuern		-1.365	-1.360
21. Konzernjahresüberschuss		40.812	23.868
22. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-189	-169
23. Gewinnvortrag		36.243	65.006
24. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-23.788	0
25. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-45.379	-65.006
26. Änderung der Konzernrücklagen		22.090	12.544
27. Konzernbilanzgewinn		29.789	36.243

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	Vorjahr
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	40.812	23.868
Außerordentliches Ergebnis	0	23.165
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.165	71.541
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	26
Abnahme der Rückstellungen	-15.113	-10.303
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-1.338	-22.250
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.178	-1.182
Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten	0	2.257
Zunahme (-) / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.467	1.940
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	20.182	3.204
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	116.063	92.266
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.381	3.283
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-288	-432
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-66.673	-70.778
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-358	-61.693
Auszahlungen für den Erwerb von abzüglich liquider Mittel in erstmals konsolidierten Unternehmen	811	-1.611
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.127	-131.231
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	167.215	161.723
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-67.696	-57.421
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-173.117	-93.768
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-169	-237
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-73.766	10.298
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-19.830	-28.667
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	53.687	82.354
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	33.857	53.687

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012**

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern	gewinn	heiten	eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2011	145.000	65.011	169.711	65.006	5.860	450.588
Einstellung in Gewinnrücklagen	-	65.006	-	-65.006	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-657	-657
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-237	-237
Konzernjahresüberschuss 2011	-	-	-12.544	36.243	169	23.868
1. Januar 2012	145.000	130.017	157.167	36.243	5.135	473.562
Einstellung in Gewinnrücklagen (Hauptversammlung)	-	36.243	-	-36.243	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-4.914	-4.914
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-169	-169
Konzernjahresüberschuss 2012	-	-	-22.090	62.713	189	40.812
Einstellung in Gewinnrücklagen (Vorstand und Aufsichtsrat)	-	32.924	-	-32.924	-	-
31. Dezember 2012	145.000	199.184	135.077	29.789	241	509.291

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der 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. Mai 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
Marzahn Beteiligungen GmbH & Co. KG, Berlin	99,99
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Erschließung)	100,00
degewo 1. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 1. WVG)	100,00
degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin (degewo 2. WVG)	100,00
degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin (degewo 2. GmbH)	100,00
degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 3. WVG)	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 4. WVG)	100,00
degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice)	100,00
MarzahnGegenbauerService GmbH, Berlin (MGS)	52,00
degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD)	100,00
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 Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Pullach (Bedarfswertfonds Gropiusstadt)	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG (GGIL I)	9,15
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG (GGIL II)	7,23

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

Die Einbeziehung der Gesellschaften GGIL I und GGIL II erfolgte gemäß § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB (Zweckgesellschaften), da sie zur Erreichung eines eng begrenzten und genau definierten Ziels dienen und bei wirtschaftlicher Betrachtung ein in den Konzernabschluss einbezogenes Unternehmen die Mehrheit der Risiken und Chancen dieser Zweckgesellschaften trägt.

Die Marzahn Beteiligungen GmbH & Co. KG wurde im Dezember 2012 neu gegründet und erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung zusammen mit der Gesobau AG wurden die folgenden Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) ab 1. Januar 2012 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen:

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

Die Vorjahreszahlen der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden nicht um die neu einbezogenen Gesellschaften angepasst, demzufolge ist die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr eingeschränkt.

Die erstmalige Konsolidierung dieser Gesellschaften wirkt sich auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2012 wie folgt aus:

	EUR Mio.
Grundstücke des Anlagevermögens	173,9
Unfertige Leistungen	4,0
Guthaben bei Kreditinstituten	1,4
Übrige Aktiva	0,5
	<u>179,8</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109,8
Erhaltene Anzahlungen	4,5
Sonstige Rückstellungen	0,2
Übrige Passiva	0,7
	<u>115,2</u>
Jahresergebnis	1,3
- davon	
Umsatzerlöse	15,6
Bestandsveränderung	-0,2
Sonstige betriebliche Erträge	0,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-5,2
Personalaufwendungen	-1,9
Abschreibungen	-2,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-0,4
Zinsaufwendungen und -erträge (netto)	-3,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,3

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
Grundstück Fürstenwalder Allee GbR, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
Althea Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00
DEGEWO-Fonds II Dannenwalder Weg 136-152 (gerade)	99,60
DEGEWO-Fonds IV Walter-Franck-Zeile 5, 7, 9	99,25
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	92,26
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	78,78
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 17	51,67
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27	83,76
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	74,88
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,47
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	97,98
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	83,60

Die Anteile an dem 100%igen Tochterunternehmen Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße II GbR, Berlin, werden unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten werden. Dementsprechend wurde diese Gesellschaft gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzern hält Anteile an folgenden assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
GEDE Gemeinsame Berliner Bestands GmbH	49,87
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	29,78
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	46,63
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	31,61
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14-15; Vinetaplatz 5-6, Wolliner Straße 34-37; Swinemünder Straße 34/37	38,40
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	34,42
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	40,42
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	24,99

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. Bei den Zweckgesellschaften Bedarfswertfonds Gropiusstadt, GGIL I und GGIL II wurden zudem die wirtschaftlich bestehenden Zahlungsverpflichtungen der degewo AG gegenüber anderen Kreditgebern mit den abgezinsten Rückzahlungsbeträgen erfasst.

Die aus der Erstkonsolidierung der degewo 2. WVG, der degewo 3. WVG und der degewo 4. WVG im Jahr 2010 resultierenden passivischen Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung werden planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögenswerte (50 Jahre) als sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 459 p.a. vereinnahmt.

Aufgrund der Übernahme des Minderheitenanteils an der degewo Marzahn (5,01 %) zum Jahresende 2012 erfolgte eine anteilige Neubewertung des Vermögens der degewo Marzahn. Es ergab sich ein passivischer Unterschiedsbetrag von EUR 17,3 Mio, der künftig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögenswerte (30 Jahre) als sonstiger betrieblicher Ertrag von EUR 0,6 Mio p.a. vereinnahmt wird.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den vollkonsolidierten 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 des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Bei der Bewertung wurden Werte nach HOAI (Verordnung über die Honorare für Leistungen der Architekten und Ingenieure) nicht überschritten.

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.

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

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** sind – auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung wurde ein Rententrend für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen von 1,5 % und für Mitarbeiter von 1,0 % sowie ein Diskontierungszins von 5,06 % zu Grunde gelegt.

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

Für in den Folgejahren durchzuführende Maßnahmen der Großinstandsetzung werden **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB fortgeführt und planmäßig verbraucht.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistel-

lungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der aus der Neubewertung zum 1. Januar 2010 resultierende Unterschiedsbetrag wurde im Vorjahr als außerordentlicher Aufwand erfasst. Der Bewertung zum 31. Dezember 2012 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % und ein Diskontierungszins von 5,06 % 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 werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten als Bewertungseinheit 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 gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen.

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.

Ergibt sich insgesamt ein Überhang aktiver latenter Steuern wird das Wahlrecht, diesen aktiven Überhang zu bilanzieren, nicht in Anspruch genommen. Die bilanzierten passiven latenten Steuern resultieren aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB).

Zur Verbesserung der Aussagekraft des Abschlusses ist abweichend zu den Vorjahren die im Posten **sonstige Steuern** ausgewiesene weiterbelastbare Grundsteuer für vermietete Objekte seit diesem Geschäftsjahr in den **Aufwendungen für Hausbewirt-**

schaftung enthalten. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Vorjahreswerte entsprechend angepasst.

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 Darlehen an die GbR Alexanderstraße II und die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen die quotale konsolidierte GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH und die GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG.

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) aus Finanzierungsleasing von TEUR 2.148 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und von TEUR 1.545 haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 8.233 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 560) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 850) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (TEUR 1.410).
5. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien 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. Sämtliche Unterschiede zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzernrücklagen zugewiesen.

6. Die **Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 8.650), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen, städtebaulichen Verträgen und nicht verwendeten Zuschüssen

(TEUR 7.551), drohende Verluste aus Mietverträgen nach dem Wegfall der Anschlussförderung (TEUR 5.023), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 3.658), Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 3.392) und Risiken aus Verträgen mit Immobilienfonds (TEUR 2.162) gebildet.

7. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang) zu entnehmen.
8. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps und -collars) abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Zinsswaps:

Volumen TEUR	Basis	Zinssatz %	Laufzeit	Wert (Angabe der Banken) TEUR
24.958	6-M-Euribor	1,47	29.08.2014	-454
11.284	3-M-Euribor	1,27	30.11.2014	-232
8.099	1-M-Euribor	1,37	31.05.2016	-299
28.932	3-M-Euribor	1,95	29.06.2018	-2.000
18.900	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09.2016	-1.720
18.352	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09.2016	-1.639
22.979	3-M-Euribor	1,90	30.12.2016	-1.190
19.164	3-M-Euribor	1,85	30.09.2017	-1.133
17.691	3-M-Euribor	1,77	28.02.2017	-908
6.103	3-M-Euribor	1,90	30.11.2017	-385
41.062	3-M-Euribor	3,62	30.09.2021	-4.543
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-4.060
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-3.829
<u>262.366</u>				<u>-22.392</u>

9. In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind die abgezinsten Ankaufs- und Ausschüttungsverpflichtungen aus den Verträgen der Zweckgesellschaften GGIL I und GGIL II enthalten.
10. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen (stille Reserven) der degewo 3. WVG, der degewo 4. WVG, der GEDE Wohnen und der degewo Marzahn.
11. Im Bilanzvermerk werden Vermögen und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von 12 Fonds, an denen die degewo AG insgesamt 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 390,0 Mio) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 260,4 Mio), aus abgerechneten Umlagen (EUR 122,1 Mio) und aus Zuschüssen (EUR 7,5 Mio).

2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2012	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Erwerb von Grundstücken zur Veräuße- rung	Bestands- veränderung	31.12. 2012
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bauvorbereitungskosten	0,2	0,0	0,0	0,2	0,4
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2,7	0,0	0,0	-1,2	1,5
Grundstücke mit fertigen Bauten	9,3	0,0	1,8	3,6	14,7
Unfertige Leistungen	110,2	4,2	0,0	4,6	119,0
	122,4	4,2	0,0	7,2	135,6

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2012 Mio. EUR	2011 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	5,0	20,7
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	2,8	5,9
Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz	0,5	0,5
Sonstige periodenfremde Erträge	2,1	2,3
	10,4	29,4
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	1,1	0,7
	1,1	0,7

4. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 1.730 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 planmäßige (TEUR 57.774) und außerplanmäßige Abschreibungen (TEUR 23.391).

6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 993 (TEUR 681) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 3.907 (TEUR 5.784) aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 141 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von TEUR 518 verrechnet.

7. Im Vorjahr resultierten aus der bilanziellen Erfassung von Grundstücken, die mit Erbbaurechten belastet sind, und der entsprechenden erhaltenen Zahlungen **außerordentliche Erträge** von TEUR 9.968 und **außerordentliche Aufwendungen** von TEUR 8.460. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich außerordentliche Erträge von TEUR 248 und außerordentliche Aufwendungen von TEUR 24.923.
8. Die **Aufwendungen aus Verlustübernahme** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der GEDE Wohnen und der GEDE Gemeinsame Berliner Bestands GmbH.
9. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 6.030 (TEUR 3.638) Erträge aus Erstattungen und der Auflösung von Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre 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 33.857 (i. Vj. TEUR 53.687) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 32.052, i. Vj. TEUR 51.573) sowie die Forderungen aus Cash Management gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen (TEUR 1.805, i. Vj. TEUR 2.114).

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt EUR 65,7 Mio Ertragsteuerzahlungen resultierten aus dem Ausgleich von Kapitalertragsteuerforderungen aus Vorjahren (EUR 2,9 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 63,8 Mio (EUR 68,9 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:

Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße II GbR (EUR 3,6 Mio)
Grundstück Fürstenwalder Allee GbR (EUR 0,5 Mio)
Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 10,5 Mio)
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR
GbR Fernheizung Gropiusstadt
DG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 37 „Berlin Wegedornstraße“ GbR mit quotaler Haftung
3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,7 Mio.
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem Bestellobligo von Bauleistungen (EUR 45,9 Mio) und aus Pachtverträgen über ca. 1.074 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 5,1 Mio).
5. 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 4,4 Mio verbaut.

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	418	35	453
Technische Mitarbeiter	82	4	86
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	489	12	501
Gesamt	989	51	1.040
<i>Arbeitnehmer der anteilig konsolidierten Unternehmen (erstmalig in 2012)</i>			
Kaufmännische Mitarbeiter	33	5	38
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	19	22	41
Gesamt	52	27	79

Davon befinden sich 50 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 38 Auszubildende bei den vollkonsolidierten und 3 Auszubildende bei den anteilig konsolidierten Unternehmen beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind die Herren Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frank Bielka, Dipl.-Kaufmann, Berlin. Die Vorstände erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Bielka EUR	Herr Beck EUR	Gesamt EUR
Grundvergütung	180.000	180.000	360.000
Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	3.796	3.504	7.300
Beiträge zur Rentenversicherung	0	6.586	6.586
Beitrag zur Unfallversicherung	572	572	1.144
Geldwerte Vorteile	9.733	7.834	17.567
Reisekosten	90	262	352
Bezüge	194.191	198.758	392.949

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu EUR 70.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2012 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 2.724 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 1.299) saldiert wurde.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung 2012 netto (EUR)
Dr. Karl Kauermann	Vorstandsvorsitzender K.M.T. Immobilien AG, Berlin	bis 05.11.2012, Vorsitzender bis 05.11.2012	5.484
Jürgen Steinert	Senator a. D., Berlin	stellvertreten- der Vorsitzen- der	5.908
Gerd von Brandenstein	Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG		3.400
Hella Dunger-Löper	Staatssekretärin in der Senatskanzlei des Landes Berlin	bis 29.02.2012	417
Dr. Christian Sundermann	Bis zum 31. Januar 2012 Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	bis 07.03.2012	938
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin		3.850
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin	ab 21.03.2012	4.175
Maria Berning	Referatsleiterin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin	ab 21.03.2012	3.284
Angelika Wierzchowski	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.450
Karin Mach	Technische Sachbearbeiterin, degewo AG, Berlin		3.700
Kay-Uwe Müller	Verantwortlicher Mitarbeiter Concierge, degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin		3.850
			39.456

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Karl Kauermann, Jürgen Steinert und Gerd von Brandenstein 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 29. November 2011 bzw. vom 13. November 2012 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2012 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo 1. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, 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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2012 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 203 und für sonstige Leistungen TEUR 153.

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 (Verhandlungen kamen 2012 nicht zum Abschluss),
- 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 30.04.2012 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),
- 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).

Berlin, den 19. März 2013

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Frank Bielka

Christoph Beck

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.

Anschaffungs- und Herstellungskosten						
01.01.2012	Änderung des	Zugänge	Abgänge	Um-		
TEUR	Konsolidierungs-	TEUR	TEUR	buchungen		
	kreises			TEUR		31.12.2012
	TEUR					TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.009	60	288	0	188	4.545
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.443.579	174.284	30.356	-2.501	11.095	3.656.813
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.681	2.515	3.674	0	12.141	64.011
3. Grundstücke ohne Bauten	17.279	510	943	-817	629	18.544
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	20.480	0	0	-988	0	19.492
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.050	122	241	-2	172	4.583
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.775	116	2.149	-110	412	15.342
7. Anlagen im Bau	42.537	0	47.896	-391	-22.621	67.421
8. Bauvorbereitungskosten	1.998	0	1.556	0	-1.417	2.137
9. Geleistete Anzahlungen	600	0	0	0	-600	0
	3.588.979	177.547	86.815	-4.809	-189	3.848.343
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.526	14	67	-2.728	48	18.927
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	22.164	-60.062	0	0	37.898	0
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	39.183	-563	0	0	-37.898	722
5. Beteiligungen	3.274	0	169	-63	-13	3.367
6. Sonstige Ausleihungen	1.111	0	1	-35	0	1.077
7. Geleistete Anzahlungen	35	0	121	0	-35	121
	87.293	-60.611	358	-2.826	0	24.214
	3.680.281	116.996	87.461	-7.635	-1	3.877.102

Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
01.01.2012 TEUR	Änderung des Konsolidierungs- kreises TEUR	Abschrei- bungen TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2011 TEUR
3.211	54	466	0	0	3.731	814	798
1.215.587	0	77.104	-894	-54	1.291.743	2.365.070	2.227.992
23.156	433	1.410	0	0	24.999	39.012	22.525
6.539	116	0	-151	49	6.553	11.991	10.740
1.336	0	0	-670	0	666	18.826	19.144
1.552	119	300	0	4	1.975	2.608	2.498
7.627	69	1.885	-89	0	9.492	5.850	5.148
0	0	0	0	0	0	67.421	42.537
0	0	0	0	0	0	2.137	1.998
0	0	0	0	0	0	0	600
1.255.797	737	80.699	-1.804	-1	1.335.428	2.512.915	2.333.182
8.136	0	0	0	0	8.136	10.791	13.390
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	22.164
0	0	0	0	0	0	722	39.183
2.312	0	0	0	0	2.312	1.055	962
735	0	0	0	0	735	342	376
0	0	0	0	0	0	121	35
11.183	0	0	0	0	11.183	13.031	76.110
1.270.191	791	81.165	-1.804	-1	1.350.342	2.526.760	2.410.090

degewo AG, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2012

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
[Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2011]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.918.991 [1.842.700]	127.255 [185.939]	280.165 [228.621]	1.511.571 [1.428.140]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	26.689 [39.366]	0 [0]	26.689 [39.366]	0 [0]
Erhaltene Anzahlungen	135.814 [124.054]	135.814 [124.054]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.844 [5.486]	6.844 [5.486]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	252 [182]	252 [182]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.888 [16.632]	21.069 [15.427]	1.788 [1.205]	31 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.636 [2.240]	2.636 [2.240]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	602 [0]	602 [0]	0 [0]	0 [0]
Sonstige Verbindlichkeiten	2.225 [2.284]	2.225 [2.211]	0 [73]	0 [0]
Gesamt	2.116.941 [2.032.944]	296.697 [335.539]	308.642 [269.265]	1.511.602 [1.428.140]

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 - 31.12.2012

Konzernlagebericht

1. Geschäftsverlauf

1.1 Überblick/Rahmenbedingungen/Unternehmensstrategie

Die degewo Aktiengesellschaft (im Folgenden „degewo AG“, der Konzern wird im Folgenden als „degewo“ oder „degewo-Konzern“ bezeichnet), hält und bewirtschaftet Mietwohnungen überwiegend im Eigenbestand. Alleiniger Aktionär ist das Land Berlin. Neben eigenem Immobilienbestand verfügt sie über diverse Beteiligungen, u. a. die 100%igen Beteiligungen an der degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden degewo Köpenick) und der degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden degewo Marzahn). Wegen der Beteiligungen wird auf den Anhang verwiesen.

Kerngeschäftsbereich der degewo AG ist die Bestandsbewirtschaftung.

Die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH leistet im Unternehmensverbund neben der Bewirtschaftung des Eigen- und Fremdbestandes hauptsächlich die Vertriebstätigkeit, sowie die WEG- und Fremdverwaltung. Die gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH (beide sind zu 100 % Tochtergesellschaften) ist als Erschließungsgesellschaft schwerpunktmäßig bei der Grundstücksentwicklung und Vermarktung des Investitionsvorhabens Berlin-Alexanderstraße tätig. Die Hausmeisterdienstleistungen werden zusammengefasst von der 100%igen Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH und Dienstleistungen im Zusammenhang mit Wärmelieferung und Wärmeversorgung werden von der degewo Wärme GmbH erbracht.

Zur Erweiterung des Angebots hat die degewo zusammen mit der GESOBAU AG, einer ebenfalls im 100%igen Landesbesitz stehenden Gesellschaft, zum Ende des Geschäftsjahrs 2011 den Erwerb eines 4.680 Wohnungen umfassenden Immobilienportfolios der Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH kontrahiert. Mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 01.01.2012 ist die Gesellschaft – inzwischen umfirmiert in GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH – anteilig erworben worden und wird ab 2012 anteilig konsolidiert.

Die degewo agiert schwerpunktmäßig im Land Berlin. Hier haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2012 positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl (3,53 Mio. Ende September 2012) nahm gegenüber dem Jahresbeginn um rund 29.300 Personen bzw. 0,8 Prozent zu. Damit hält der seit 2005 zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weiter an. Das Wachstum resultiert aus Wanderungsgewinnen und einem höheren Geburtenüberschuss gegenüber dem Vorjahr. Die Haushaltsverkleinerungen hin zu mehr Singlehaushalten erhöhten die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte zusätzlich. Diese Entwicklung wird mittelfristig zu einer anhaltenden Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und damit zu einer höheren Nachfrage führen, deshalb

nehmen die Neubauaktivitäten zu. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 254.000 Personen. Die 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. 11,4 % im November 2012 (gegenüber 12,2 % im Vorjahresmonat) und dem 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 Arbeitsplätze gerechnet wird.

Die Mieten in der Stadt sind erneut gestiegen. Das liegt zum einen an den verbesserten Wohnqualitäten, zum anderen spricht es für die gewachsene Anziehungskraft der Hauptstadt. Der Berliner Mietspiegel 2011 weist im durchschnittlichen Mittelwert eine Nettokaltmiete von 5,21 EUR/m² aus, während im Bestand der degewo die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 5,29 EUR/m² beträgt. Die Mieten des freifinanzierten Bestandes liegen mit durchschnittlich 5,25 EUR/m² noch darunter. Die Neuvertragsmieten lagen im Geschäftsjahr in der Regel höher, aber durchschnittlich weiterhin deutlich unter 6,00 €/m². Allgemein werden in den kommenden Jahren weitere Steigerungen erwartet. Ein Indiz für die Attraktivität des Angebotes der degewo ist der abnehmende Wohnungsleerstand. Heute verzeichnet die 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 4,5 % reduziert werden. Die Leerstandsquote von 2,6 % (Stand Ende 2011) der Berliner Mitgliedsunternehmen ist in beiden Stadthälften inzwischen vollständig angeglichen.

Die degewo hat gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsgesellschaften das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen, im Rahmen dessen die Versorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum geregelt wird. Zur Begrenzung von Mieterhöhungen ist des Weiteren festgeschrieben, dass die Mieten in den nächsten vier Jahren nicht um 20 % angehoben werden können, sondern auf 15 % beschränkt werden.

Auch die Modernisierungumlage ist von 11 % auf 9 % festgeschrieben, wobei die vorstehende Beschränkung hier nicht eingreift. Mit einem Bündel weiterer Maßnahmen soll mit dem Bündnis nachhaltig sichergestellt werden, dass die Gesellschaften im Rahmen des satzungsmäßigen Auftrags preiswerten Wohnraum anbieten können. Die Auswirkungen werden sich ab 2013 deutlicher zeigen. Voraussetzung des Bündnisses ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und keine Gefährdung der nachhaltigen Entwicklung des Konzerns durch diese Mietpolitik.

Auch im Jahr 2012 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 der Unternehmensverband 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 2012 deutlich. Die Gesellschaft arbeitet z. T. mit Partnern zusammen, die unbebaute Teilflächen vermarkten. Die Baulandpreise blieben überwiegend auf relativ niedrigem Niveau.

Unternehmensstrategie

Die degewo hat die Konzernstruktur und die Unternehmensziele nach den zukünftigen Aufgaben ausgerichtet. Durch das sukzessive Auslaufen von Förderprogrammen früherer Jahrzehnte ist eine strikte Marktorientierung erforderlich, um eigenständig und unabhängig von Subventionen zu wirtschaften. Dabei sind allerdings die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Berliner Senats zu berücksichtigen, der insbesondere im Wohnungsbau und bei der Mietenpolitik neue Akzente setzt.

Die Gesellschaft richtet sich neben den vorstehend zum „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschilderten Maßnahmen an folgenden Rahmenbedingungen aus:

- dem Klimaschutz,
- der Betriebskostenentwicklung,
- der mittel- und langfristigen demografischen Entwicklung,
- der sozialen Entwicklung in einzelnen Stadtquartieren,
- der Gesamtentwicklung der Stadt Berlin und damit verstärkten Neubauaktivitäten.

Daneben sind die „klassischen“ Aufgabenfelder wie:

- Entschuldung und Wertsteigerung des Unternehmens,
- Entwicklung des Portfolios, insbesondere durch verstärkte Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen,
- die weitere Restrukturierung im Konzern im Zuge von Fondsrückführungen sowie

zu beachten.

Der Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch Unternehmen mit vergleichbaren Produkten, Dienstleistungen und ausgebildeten Mitarbeitern. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht deshalb, neben Wohnangeboten einen Mehrwert für die Mieter zu erbringen. Die arbeitsteilige Organisation ermöglicht ein großes Leistungsspektrum, bedingt aber auch die Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den seit 2009 laufenden Strategieprozess. Mittels strategischer Projekte wurden nachhaltige Veränderungen herbeigeführt. Das Projekt "Kundenbedürfnisse erkennen und nutzen" führte zu organisatorischen Modifikationen, so dass heute für neue Mietinteressenten eine telefonische Erreichbarkeit von 90% erzielt wird. Durch das Projekt "Helfer in der Not" wurde die aufsuchende Mieterschuldnerberatung als Präventivmaßnahme im Kerngeschäft verankert. Die Anzahl von Räumungen konnte gegenüber 2009 nahezu halbiert werden.

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

- **Klimaschutz:**

Hier nimmt der Unternehmensverbund eine Vorreiterrolle in Berlin ein. Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 halbiert werden. Bereits 2/3 der aktuellen Versorgung erfolgt durch Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung bzw. in Verbindung mit regenerativen Energien.

Frühzeitig erkannte die degewo die Notwendigkeit einer nachhaltigen energetischen Sanierung und setzte sie konsequent in ihren Wohnungsbeständen um. Ein Beispiel ist die seit 2001 durchgeführte Solare Sanierung. Mittlerweile versorgen 48 Anlagen 3.250 Wohneinheiten mit solarer Wärme.

Seit dem Jahr 2012 setzt die degewo auch in eigenen Wärmeerzeugungsanlagen auf Kraft-Wärme-Kopplung. Im Dezember 2012 wurde in Marienfelde die derzeit größte BHKW-Anlage der Berliner Wohnungswirtschaft offiziell in Betrieb genommen.

Im Jahr 2012 hat die degewo die 2. Klimaschutzvereinbarung 2011-2020 mit dem Land Berlin geschlossen. Hier haben wir uns verpflichtet, die durchschnittlichen CO₂-Emissionen je Wohnung am Ende des Jahres 2020 auf 1,33 Tonnen CO₂ je Wohnung zu senken, sowie eine Minderung von 30.000 t CO₂ bis zum Jahr 2020 gegenüber den Emissionen des Jahres 2010 zu realisieren.

- **Stadtentwicklung:**

Auch hier setzt der Konzern deutliche Akzente. Mit der Entwicklung des Grundstücks am Alexanderplatz gab die degewo wichtige Impulse für die Wiederbelebung des traditionsreichsten Handelsstandortes Berlins. An diesem zentralen Platz Berlins steuerte die Gesellschaft die komplexen Tiefbaumaßnahmen zur Erschließung von Neubauf lächen und gewann neue Investoren für die Hauptstadt. Hier entstand Ende 2007 das Einkaufs- und Erlebniscenter „ALEXA“, das sich überregional zu einem Anziehungspunkt entwickelt hat.

Weitere größere Bauprojekte werden an diesem Standort folgen, die die degewo gemeinsam mit der gewobe Erschließung vorbereitet.

- **Stadtumbau Ost:**

Eine Protagonistenrolle in Berlin übernahm die degewo auch beim Stadtumbau Ost. Im Stadtteil Marzahn wurden im Rahmen ihres Stadtumbauprogramms insgesamt 3.538 Wohnungen abgerissen und 1.160 Wohnungen nach neuesten Standards aufgewertet. Mit den „Ahrensfelder Terrassen“, dem wichtigsten Stadtumbauprojekt, schuf die degewo ein Modell für die nachhaltige Entwicklung von Großsiedlungen in Deutschland. Die Stadtumbaumaßnahmen sind abgeschlossen. Sie haben durch erhebliche Leerstandsreduzierung und die Steigerung der Attraktivität der Bestände und des Wohnumfelds entscheidend zur positiven Imageentwicklung der Quartiere beigetragen.

- **Bautätigkeit:**

Im Jahr 2012 ist die Sanierungsstrategie der degewo konsequent in den Quartieren südliche Gropiusstadt, Mariengrün, Alboinplatz, Schillerhof und Marzahn Nord weiterverfolgt worden.

In der südlichen Gropiusstadt wurde ein weiteres Wohngebäude saniert, das Wutzky Center ist fertiggestellt und feierlich im Mai 2012 mit den Mietern und Mieterinnen eröffnet worden. Ein Schwerpunkt der Aktivitäten lag in der Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen des Wohnumfeldes, so konnten im letzten Jahr alle 3 geplanten Spiellandschaften gestaltet und den Mietern/innen zur Nutzung übergeben werden.

Die größten Bauaktivitäten des Jahres 2012 haben in Mariengrün stattgefunden, an 5 von 9 Wirtschaftseinheiten hat die umfassende energetische Sanierung begonnen, in ca. 1.000 der 2.410 Wohnungen wurden im letzten Jahr Strangsanierungen und Badmodernisierungen durchgeführt. Diese Aktivitäten werden in diesem Jahr fortgesetzt. Weitere ca. 900 Wohnungen werden in Mariengrün energetisch saniert. Ein wichtiger Beitrag zum energetischen Gesamtkonzept der Siedlung bildete die Inbetriebnahme des z. Z. größten BHKWs in Berlin im Herbst 2012.

Am Alboinplatz wird die seit 2008 begonnene Sanierung der Bestände fortgesetzt und 2013 beendet, damit sind alle 5 Wirtschaftseinheiten im Besitz der degewo, am Alboinplatz mit 974 Wohnungen, komplett saniert.

Im Schillerhof wurden im letzten Jahr 3 Wirtschaftseinheiten mit 205 Wohnungen in der Sanierung fertiggestellt, in weiteren 2 Wirtschaftseinheiten mit 162 Wohnungen sollen 2013 die Sanierungsarbeiten beginnen.

Die 2012 begonnene Modernisierung der Fassaden einschließlich dem Anbau von neuen Loggien an 395 Wohnungen in Marzahn Nord werden wir in diesem Jahr fortsetzen und beenden. Der Ausbau von Leerwohnungen und die Schaffung von neu gestalteten Räumen für das JULE Projekt waren Bestandteil der Bauleistungen, diese konnten im letzten Jahr bereits z. T. abgeschlossen werden und ermöglichten somit auch den Start für die Umsetzung des JULE Projektes.

Auf der Basis einer soliden und systematischen Bestandserhaltungsstrategie wurden die in 2011 begonnenen Neubauvorbereitungen im Mietwohnungsbau kontinuierlich vorangebracht. Im März 2013 wird die degewo AG in Mariengrün den Neubau von 52 Mietwohnungen beginnen. In Friedrichshagen laufen die Planungen der degewo Köpenick für die Errichtung weiterer 51 Mietwohnungen, deren Neubau im Frühjahr 2014 beginnen wird.

Dem Wachstum Berlins und der damit wachsenden Nachfrage nach Wohnraum stellt sich die degewo mit Neubauprojekten. Mittelfristig wird die degewo 800 Wohneinheiten neu errichten. In 2013 werden in Marienfelde, Köpenick, Adlershof und Altglienicke die ersten Neubauprojekte begonnen werden.

Das gutachterliche Wettbewerbsverfahren zur Erarbeitung eines Masterplanes für zukünftige Neu- und Ergänzungsbauten in der südlichen Gropiusstadt ist im Juni

2012 erfolgreich beendet worden. In einem Vertiefungsgebiet, welches 5 konkrete Standorte für die kurzfristige Umsetzung von Neubauvorhaben umfasst, werden z. Z. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die konkreten Möglichkeiten untersucht, dies insbesondere auch unter dem Aspekt des parallel zu schaffenden Baurechts. Erste Neubauten in der Gropiusstadt sind nach jetzigem Stand der Planung 2014 möglich.

Weitere Neubauoptionen werden in diesem Jahr im Bereich des abzureißenden, seit einigen Jahren leerstehenden Seniorenheimes in der Graunstraße 13 geprüft.

Darüber hinaus engagiert sich die degewo zusammen mit der STADT UND LAND und der Genossenschaft Ideal an den konzeptionellen Vorplanungen zur zügigen Umsetzung der Neubebauung des Tempelhofer Feldes.

- Quartiersentwicklung:

Die degewo übernimmt Verantwortung für die Stadt. Das hat das Unternehmen bereits 2005 in seinem Leitbild festgeschrieben. Seitdem verfolgt die degewo das Prinzip der integrativen Stadtentwicklung. Ziel ist es, die Menschen in ihr Stadtquartier zu integrieren. Deswegen ist eine ganzheitliche Betrachtungsweise erforderlich, ein Zusammenführen aller Akteure vor Ort: der Bewohner, der Schulen, Kitas, der Verwaltungen, Quartiersmanagements, Vereine und der unternehmenseigenen Stadtteilmanager. Dabei stehen Themen wie die Schaffung von mehr Bildungsangeboten, die Ansiedlung von Kreativen, die Förderung von neuen Geschäftsideen im Mittelpunkt. Dass diese degewo-Strategie erfolgreich ist, belegt das Brunnenviertel im Wedding, wo sie erstmalig zum Einsatz kam. Hier etablierte sich der erste Bildungsverbund aus Schulen und Kitas, der mittlerweile auf zahlreiche Erfolge verweisen kann. Heute erlebt das Quartier eine neue Anziehungskraft, z. B. ziehen vermehrt junge, gut ausgebildete und einkommensstarke Familien zu. Die Leerstandsquote liegt bei 1,2 % (31.12.2012).

Weitere Bildungsverbünde gibt es inzwischen in der Gropiusstadt und in Mariengrün (Marienfelde Süd), wo mit umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung neue Wege beschritten werden.

- Beruf und Familie:

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

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

- **Stadttrendite:**

2011 hat die degewo eine Stadttrendite in Höhe von rund 61 Mio. EUR gegenüber 56 Mio. EUR im Vorjahr 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 Darstellung der Stadttrendite hat mittlerweile viele Nachahmer gefunden. Sozialberichte in dieser oder ähnlicher Form werden immer häufiger erstellt.

1.2 Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

	Änderung				31.12.2012 Anzahl
	31.12.2011 Anzahl	Konsokreis Anzahl	Abgänge Anzahl	Zugänge Anzahl	
Eigene Wohnungen	60.355	2.340	-115	145	62.725
Angepachtete Wohnungen	894	0	-12	0	882
Für Dritte verwaltete Wohnungen	8.388	1.065	-285	122	9.290
Wohnungen insgesamt	69.637	3.405	-412	267	72.897

Die Veränderung des eigenen Verwaltungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der GEDE-Gesellschaften (2.340 Wohneinheiten) und der Übernahme des Fonds V (120 Wohneinheiten – ehemals für Dritte verwalteter Bestand) sowie der GGIL Immobilien GmbH & Co. Finkenkruger Str. KG und der GGIL Immobilien GmbH & Co. Coburger Str. KG (jeweils 6 Wohneinheiten - ehemals angepachteter Bestand). Die Reduzierung des Eigenbestandes um 115 Wohneinheiten resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen von Eigentumswohnungen.

Umsatzerlöse des Konzerns:

	2012	2011	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	390.018	371.702	18.316
– Verkauf von Grundstücken	10.772	6.319	4.453
– Betreuungstätigkeit	3.326	3.341	-15
– andere Lieferungen und Leistungen	4.874	5.273	-399
	<u>408.990</u>	<u>386.636</u>	<u>22.354</u>
Veränderung der Umsatzerlöse	5,78 %		

Signifikante wohnungswirtschaftliche Kennziffern lauten wie folgt:

		2012	2011
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	5,28	5,19
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	15.635	16.911
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu Sollmieten und Umlagen	%	3,92	4,45
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	29,01	22,48

1.3 Personal- und Sozialbereich

Die Mitarbeiterzahlen entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2012	31.12.2011
	Anzahl	Anzahl
Angestellte	556	529
Gewerbliche	529	486
Gesamt	<u>1.085</u>	<u>1.015</u>
davon in der passiven Phase der Altersteilzeit	<u>50</u>	<u>41</u>

Außerdem wurden durchschnittlich 47 (Vorjahr: 42) Auszubildende bei den vollkonsolidierten Unternehmen beschäftigt. Die anteilig konsolidierten Gesellschaften GEDE Wohnen mbH und GEDE Service mbH beschäftigen 79 Mitarbeiter und 3 Auszubildende.

Der Mitarbeiterbestand im Angestelltenbereich hat sich aufgrund größerer Projekte gegenüber dem Vorjahr erhöht. Durch die verbesserte Auftragslage konnten auch in den gewerblichen Bereichen zusätzliche Mitarbeiter eingestellt werden. Auch die Anzahl der Ausbildungsplätze in den Berufen Maler und Lackierer/in, Elektroniker/in Energie- und Gebäudetechnik sowie der Gebäudereiniger/in wurde weiter ausgebaut.

Im Berichtsjahr haben 13 Auszubildende die Abschlussprüfung erfolgreich bestanden, wovon 12 der Auszubildenden in ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen wurden. Davon wurde mit einer der Auszubildenden familienbedingt auf eigenen Wunsch ein Teilzeitarbeitsvertrag abgeschlossen. Unserem Anspruch als familienfreundliches Unternehmen konnten wir somit weiter gerecht werden.

Im August/ September konnten wir insgesamt 19 Auszubildende in den Ausbildungsberufen Immobilienkaufmann/frau, Kaufmann/frau für Bürokommunikation, Informatikkaufmann/frau, Maler und Lackierer/in, Elektroniker/in Energie- und Gebäudetechnik und Gebäudereiniger/in sowie eine Studentin für ein Studium zum Bachelor of Arts Fachrichtung Immobilienwirtschaft in unserem Unternehmen begrüßen.

Die Anzahl der Weiterbildungsmaßnahmen konnte im Vergleich zum Vorjahr von 1.498 auf 1.742 im Jahr 2012 gesteigert werden. Hierfür wurden vom Unternehmen Gelder in Höhe von EUR 280.000 zur Verfügung gestellt. Aufgrund der Nutzung interner Referenten konnten wir im Geschäftsjahr einen erheblichen Teil der Weiterbildungskosten einsparen.

Die degewo führte 2005, 2008 und 2012 durch ein externes Institut zur Feststellung der Schwachstellen und Arbeitszufriedenheit Mitarbeiterbefragungen durch. Dabei zeigten sich kontinuierliche Verbesserungen. Laut der Mitarbeiterbefragung von 2012 wird die degewo von nahezu allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (94 %) als zukunftssicher, erfolgreich und finanziell solide empfunden. 93 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erklärten, dass sie gern für die degewo arbeiten. Branchenübergreifend stellen diese Ergebnisse Spitzenwerte dar. In der Entwicklung von 2005 mit 36% empfinden nun 72 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Unternehmen als fortschrittlich und innovativ. Diese Zahlen belegen, dass die strategische Ausrichtung des Unternehmens seit 2005 nicht nur nach außen messbar bei Kundenzufriedenheit, sondern auch subjektiv im Personalbereich wirkt und mitgetragen wird.

2. Lage des Konzerns

2.1 Vermögenslage degewo-Konzern

In den folgenden Übersichten zur Vermögenslage sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst.

Bei der Darstellung der Vermögens- und Finanzstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

	2012	2011	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.514	2.334	180
Finanzanlagen	13	76	-63
Übrige	2	1	1
	2.529	2.411	118
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	21	17	4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	25	31	-6
Wertpapiere	25	25	0
Liquide Mittel	32	52	-20
	103	125	-22
	2.632	2.536	96
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	509	474	35
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	39	23	16
Sonderposten für Investitionszuschüsse	18	18	0
Rückstellungen	37	39	-2
Verbindlichkeiten	1.946	1.882	64
Rechnungsabgrenzungsposten	8	37	-29
Passive latente Steuern	13	5	8
	2.570	2.478	92
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	10	18	-8
Erhaltene Anzahlungen	17	14	3
Übrige Verbindlichkeiten	35	26	9
	62	58	4
	2.632	2.536	96

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um Mio. EUR 96 auf Mio. EUR 2.632 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der GEDE Wohnen.

Der Zuwachs der Sachanlagen resultiert aus der Erstkonsolidierung der GEDE Wohnen (Mio. EUR 174) und der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen der Quartiere südliche Gropiusstadt, Mariengrün, Alboinplatz sowie Schillerhof.

Der Erwerb der Beteiligungen an den GEDE-Gesellschaften sowie in diesem Zusammenhang gewährten Gesellschafterdarlehen wurden im Vorjahr in den Finanzanlagen bilanziert. Durch die anteilige Konsolidierung der gemeinsam mit der GESOBAU AG geführten GEDE-

Gesellschaften fließen die Vermögenswerte quotal in die Bilanz, und die Finanzanlagen werden entsprechend reduziert.

Der Anstieg der zum Verkauf bestimmten Grundstücke mit fertigen Wohnbauten resultiert aus dem Neubauvorhaben in der Bruno-Wille-Str. (Mio. EUR 2,8) sowie der Bautätigkeit der degewo-Hausbau in Altglienicke (Mio. EUR 1,3).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da auslaufende Finanzierungen grundsätzlich prolongiert werden. Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises um die GEDE-Gesellschaften. Die Umfinanzierung des Forfaitierungsvertrages der degewo 3. WVG (Mio. EUR 28) führt zur Reduzierung des Rechnungsabgrenzungspostens und entsprechender Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Die dauerhafte Entschuldung des Konzerns wurde im Geschäftsjahr konsequent fortgesetzt. Die quotalen Einbeziehung der Kreditverbindlichkeiten der GEDE Wohnen (Mio. EUR 110) zum 01.01.2012 erhöht die Gesamtverschuldung des degewo-Konzerns. Insgesamt erhöht sich nach erfolgter Tilgungsleistung die Gesamtverschuldung im Konzern um Mio. EUR 28 gegenüber dem Vorjahr. Durch den Flächenzuwachs (162 Tm²) reduziert sich jedoch die Verschuldung relativ zum Bestand von 479 EUR/m² auf 467 EUR/m².

2.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2012	2011	Veränderung
	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	54	82	-28
Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit	116	92	24
Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit	-62	-131	69
Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit	-74	10	-84
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	34	53	-19

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit bildet die aktivierten Investitionen der Bestandspflege ab.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt der Gesellschaft 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.

2.3 Ertragslage

Der degewo-Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von Mio. EUR 41,1 erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	2012 in Mio. EUR	2011 in Mio. EUR	Veränderung in Mio. EUR
Umsatzerlöse	409	387	22
Bestandsveränderungen	7	0	7
Übrige betriebliche Erträge	22	41	-19
Betriebsleistung	438	428	10
Materialaufwand	-191	-179	-12
Personalaufwand	-45	-42	-3
Planmäßige Abschreibungen	-58	-54	-4
Objektfinanzierungskosten	-63	-71	8
Zinssubventionen	2	2	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-23	-24	1
Betriebsaufwand	-378	-368	-10
Betriebsergebnis	60	60	0
Finanzerträge	5	5	0
Finanzaufwendungen	-5	-6	1
Finanzergebnis	0	-1	1
Neutrale Erträge	1	33	-32
Neutrale Aufwendungen	-23	-65	42
Neutrales Ergebnis	-22	-32	10
Ergebnis vor Ertragsteuern	38	26	12
Ertragsteuern	3	-3	6
Jahresergebnis	41	24	17

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises um die GEDE-Gesellschaften (Mio. EUR 17). Darüber hinaus konnten die Erlösschmälerungen um Mio. EUR 1 weiter reduziert und gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 4 höhere Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt werden. Der Fördermittelabbau von Mio. EUR 3 wurde durch die Steigerung der Sollmieten lediglich ausgeglichen.

Im Vorjahr erhöhten umfangreiche Auflösungen von Rückstellungen aus dem Bereich der Hausbewirtschaftung die übrigen betrieblichen Erträge.

Der höhere Materialaufwand gegenüber dem Vorjahr entstand aus Mio. EUR 6 höheren Aufwendungen für Instandhaltung, Mio. EUR 4 höheren Aufwendungen für Betriebskosten und Mio. EUR 4 für Verkaufsgrundstücke. Im Gegenzug verringerten sich die Materialaufwendungen anderer Sparten um Mio. EUR 2.

Durch die erstmalige Konsolidierung der GEDE Wohnen und GEDE Service erhöhen sich der Personalaufwand des Konzerns und die Abschreibungen um jeweils Mio. EUR 2. Die Aktivierung von Baumaßnahmen in Höhe von Mio. EUR 64 erhöhte die laufende Abschreibung um weitere Mio. EUR 2.

Im Zinsaufwand des Vorjahres sind Vorfälligkeitsentschädigungen von Mio. EUR 9 enthalten.

Das Betriebsergebnis konnte bei gestiegenen Aufwendungen der Bewirtschaftung durch höhere Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.

Im Neutralen Ergebnis sind

- außerplanmäßige Abschreibungen des Bedarfswertfonds Gropiusstadt in Folge einer aktualisierten technischen Einschätzung des zukünftigen Investitionsbedarfes (Mio. EUR 23) sowie
- Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (Mio. EUR 0,5)

abgebildet.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Die degewo AG hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Dies ist auch erforderlich, um den fortschreitenden Subventionsabbau zu kompensieren und den Abbau des Investitionsstaus zu finanzieren.

Die degewo AG hat Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer deutlichen Absenkung des Zinsaufwandes beitragen. Diese Maßnahmen werden 2013 fortgesetzt.

Gesamtwürdigung der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Ergebnis der degewo AG 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 und durch eine kontinuierliche Entschuldung wurde eine solide Vermögensstruktur erzielt. Ein hoher Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ermöglichte nach planmäßiger Tilgung und Sondertilgung umfangreiche Investitionen zur Bestandspflege.

3. Hinweise auf Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

3.1 Risikomanagementsystem

Die 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 und Risikomanagement

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

1. Der regional unterschiedlich angespannte Immobilienmarkt in Berlin und im Umland und die 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 messbar Wirkung gezeigt. Gleichwohl wird die degewo dem Leerstand und dem Forderungsausfall und damit verbunden auch dem Ausfall von Betriebskosten weiterhin besonderes Augenmerk zukommen lassen müssen. Quartiersweise auftretenden Segregationserscheinungen, Bevölkerungsabwanderung (in Marzahn-Hellersdorf) und Überalterung (in Treptow-Köpenick) wird seit Jahren aktiv gegengesteuert.
2. Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2012 getätigten hohen Instandhaltungsaufwendungen sind notwendig, um 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 70/80er Jahren errichteten Großsiedlungen notwendig werden. Diese werden in die Langfristplanung eingearbeitet. Die Baukostensteigerungen sind mit 2,9 % für Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Vorjahr

moderat ausgefallen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude lag bei 2,5 %.

3. Mit dem Anfang 2003 vom Land Berlin beschlossenen Wegfall der Anschlussförderung der Förderjahrgänge ab 1987 treten ab 2006 sukzessiv zunehmende Einnahmedefizite durch den Fortfall der Mietsubventionen ein, die nicht durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden können. Vom Wegfall der Förderung sind auch drei von der degewo AG initiierte Fonds erfasst. Die degewo hat die notwendige Risikovorsorge bezüglich der Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung vorgenommen.
4. Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivitäten ist die 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 5,9 Jahre. Die Zinssicherung erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen betrug zum 31.12.2012 mit Mio. EUR 71,2 3,8 % des Fremdkapitals.
5. Wesentliche finanzielle Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die Finanzanlagen und Beteiligungen. Die Gesellschaft überprüft kontinuierlich die Werthaltigkeit des jeweiligen Bilanzansatzes.
6. Die degewo hat die Option wahrgenommen, die bisherige Regelung der EK02-Besteuerung beizubehalten. Schwerpunktmäßig soll die Politik der Entschuldung und Thesaurierung bei gleichzeitiger Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Stadt fortgesetzt werden. Eine Belastung der künftigen Jahresergebnisse durch die Abgeltungsteuer von 3 % des zum 31. Dezember 2006 festgestellten EK02 ist daher nicht geplant.
7. Gegenwärtig gibt es im Zusammenhang mit zwei noch nicht rechtskräftigen Einzelfallentscheidungen Diskussionen bezüglich des Umgangs mit asbesthaltigen Baumaterialien, die in den Jahren von 1960-1980 verwendet worden waren. Eine bestandsweite und umfassende Neubewertung der Risiken in PVC-Fliesen festgebundener Asbestfasern bedingen diese Entscheidungen derzeit nicht. Die Entwicklung wird verfolgt.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die 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.

Im degewo-Konzern ist unter Führung der degewo AG der Restrukturierungsprozess vorläufig abgeschlossen worden. 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 weitere Entwicklung. Weitere positive Effekte werden aus der gegenwärtig vorbereiteten Optimierung der Bestandsgrößen und Verwaltungseinheiten mit Zuordnung in 5 regionale Gesellschaften folgen, in die die bisherigen Kundenzentren und Verwaltungsgesellschaften überführt werden.

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

Der Berliner Wohnungsmarkt birgt aufgrund der bestehenden Verunsicherung über die weitere Entwicklung des EURO Investitionspotenziale. Die Mietentwicklung der letzten Jahre und das zunehmende Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum eröffnet die Perspektive zu Wohnungsneubauprojekten. Der Vorstand geht davon aus, dass sich die 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. Ausblick/Berichterstattung nach §§ 289 Abs. 2, 315 Abs. 2 HGB

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

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 das Unternehmen seine Anstrengungen auf eine aktive Portfoliopolitik, die qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Serviceleistungen. Zur Abrundung einzelner Positionen des Portfolios kann ggf. auch ein Zukauf von Liegenschaften erfolgen.

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 Quartiersentwicklung der degewo.

Die degewo plant den Wohnungsneubau von rd. 800 Einheiten in den nächsten Jahren.

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

Gemäß der Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2013 ein Jahresergebnis von EUR 28 Mio (degewo AG EUR 27 Mio) zu erwarten. Die Umsatzerlöse werden weiterhin durch Mietsteigerungen gestärkt, die den Rückgang der Fördermittel kompensieren. Hohe Investitionsvolumina zur Bestandspflege werden aus dem Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und darlehensfinanziert getätigt.

Berlin, den 19. März 2013

degewo Aktiengesellschaft

Vorstand

Frank Bielka

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht

Corporate Governance Kodex

Die degewo AG 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 15. Mai 2012 unter Berücksichtigung der Beteiligungshinweise in der Fassung vom 17. Februar 2009 (Aktualisierung Juli 2011) wie folgt entsprochen wird und wurde:

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; sie ist ausreichend und bedarf keiner Überarbeitung.

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 fristgerecht entsprechend dem Gesetz zur Vorstandsvergütung angepasst worden. Die Vorstandsmitglieder haben persönlich Versicherungen des Selbsthaltes 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 ausgeübt. 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.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit im Vorstand sind in der Geschäftsanweisung 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 Zieltantime 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 waren dem Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung angepasst worden.

Die Gesamtvergütung des Vorstandes wird für das Berichtsjahr 2012 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 haben der Aufsichtsratsvorsitzende, die Prüfungsausschussvorsitzende und der Vorsitzende des Bau- und Vermögensausschusses auf der Basis der vom gesamten Aufsichtsrat gegebenen Eckdaten begleitet.

Für den Vorstand sind keine Altersgrenzen festgelegt. Für eine Nachfolgeregelung bestand im Jahr 2012 kein Anlass. Eine Wiederbestellung wurde nach Erörterung im Personalausschuss vom Aufsichtsrat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist beschlossen und durch Abschluss eines neuen Vertrags mit einjähriger Laufzeit umgesetzt.

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

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. dem stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden 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 fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet. Es haben zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

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. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 31.10.2012 wurde der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende und Vorsitzende des Personalausschusses mit Wirkung zum Ablauf des 05.11.2012 abberufen. Eine Ergänzungswahl erfolgte im Geschäftsjahr nicht. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende übernahm die Amtsgeschäfte sowohl im Aufsichtsrat als auch im Personalausschuss. 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. 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 Vergütung wurde nicht in ein Fixum und in einen variablen Teil unterteilt. Die individuell ausgewiesene Gesamtvergütung ergibt sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr durch eine Selbstevaluierung mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren 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. In einem Fall wurde eine unangefochten gebliebene Verdachtskündigung ausgesprochen. 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 mangels Notwendigkeit nicht zur Zustimmung vorgelegt worden; 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. Wegen des Verdachts eines möglichen Interessenkonfliktes eines Aufsichtsratsmitgliedes ließ der Vorstand auf Hinweis der Alleingeschafterin eine Sonderuntersuchung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf mögliche Interessenkonflikte bei Geschäften mit der degewo vornehmen. Die in Betracht kommenden Geschäftsvorfälle wurden einer eingehenden rechtlichen Bewertung durch eine externe auf Compliance-Fragen spezialisierte Anwaltskanzlei unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Sorgfaltswidrigkeit des Aufsichtsrates und des Vorstandes vorlag. Wegen gestörter Vertrauensbasis hat dies die Beteiligungsverwaltung der Alleingeschafterin zum Anlass für den zuvor erwähnten Abberufungsbeschluss genommen. Der Aufsichtsrat hat keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen.

Ein Vorstandsmitglied hat eine Nebentätigkeit (als ehrenamtliches Vorstandsmitglied außerhalb des Unternehmens) ausgeübt.

Mitgliedern des Vorstands, 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 keine 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 2012 geprüft. Die Prüfung umfasst nicht die inhaltliche Prüfung der Anlage zum Konzernlagebericht „Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der degewo Aktiengesellschaft“ zur Corporate Governance. 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 auf Grund 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 19. März 2013

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer