

# degewo Aktiengesellschaft, Berlin

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

### 1. Geschäftsverlauf

#### 1.1 Überblick

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

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

und mit Arrondierungen auf

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

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

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

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

Die Ausgliederung der Verwaltungsbestände der Kundenzentren an die Objektgesellschaften erfolgte mit Wirkung zum Stichtag 01.01.2014 im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme nach § 123 Abs. 3 Nr. 1 Umwandlungsgesetz gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten. Damit sind alle Mietverhältnisse und damit zusammenhängenden Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstige Verträge, mithin ein Großteil des operativen Geschäftes, auf die Objektgesellschaften übergegangen. Die dadurch entstandene transparente Struktur verbessert die Aufsichts- und Kontrollmöglichkeiten und reduziert den Verwaltungsaufwand. Zudem kann weitestgehend die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer in den Objektgesellschaften in Anspruch genommen werden, da die gewerblichen Tätigkeiten bei der degewo AG verbleiben. Weitere Struktur- und Organisationsmaßnahmen im Konzern sind geplant,

um das operative Geschäft einschließlich der in einem Bereich zu konzentrierenden zunehmenden Neubautätigkeit stärker zu fokussieren. Mit Wirkung zum 01.11.2014 erfolgte der Nutzen-/Lastenwechsel eines Portfolios von 2403 Einheiten (davon 2121 Wohnungen), das bis 31.12.2016 weiterhin fremdverwaltet wird, aber sukzessive in die Bestände der degewo Süd und degewo City integriert werden wird.

## **Rahmenbedingungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Erwerbsinteresse an Einfamilienhäusern stieg im Jahr 2014 deutlich. Die Gesellschaft arbeitet z. T. mit Partnern zusammen, die unbebaute Teilflächen vermarkten. Dabei konnten leicht erhöhte Baulandpreise realisiert werden. Die Bodenrichtwerte stiegen um 5 -10 % – in guten Lagen noch darüber – an. Wohnungsverkäufe sind bis auf weiteres gestoppt, so dass Verkaufserlöse im Laufe des Jahres deutlich zurückgingen und für 2015 nicht geplant sind.

### **Unternehmensstrategie**

degewo hat in den letzten Jahren Kernkompetenzen und Wettbewerbsvorteile erarbeitet, die sie zu einem zukunftsorientierten Unternehmen machen. Basis zur Weiterentwicklung der Unternehmensstrategie ist die stetige Analyse externer und interner Einflussfaktoren. In der Vergangenheit hatte das sukzessive Auslaufen von Förderprogrammen eine hohe Bedeutung in der Abwägung von Handlungsoptionen. Heute hat sich degewo komplett auf diese Rahmenbedingungen eingestellt und wirtschaftet erfolgreich unabhängig von Subventionen. Aus dieser Stärke heraus wächst die Kraft, die wohnungspolitischen Zielsetzungen des Berliner Senates umzusetzen, der insbesondere in der Wohnungsbestandentwicklung und bei der Mietenpolitik starke Akzente setzt.

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

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

Daneben sind die „klassischen“ Aufgabenfelder wie:

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

zu beachten.

Die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Planungen liegen in folgenden Kennziffern:

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

Die Wettbewerbssituation, der sich degewo stellt, hat sich zwar in Bezug auf die gestiegene Nachfrage und den abnehmenden Leerstand verändert. Andererseits ist der Wohnungsmarkt nach wie vor gekennzeichnet durch vergleichbare Unternehmen mit vergleichbaren Produkten, Dienstleistungen und vergleichbar ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die in Konkurrenz zueinander stehen. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht deshalb neben einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung, der Mehrwert für die Mieterinnen/Mieter. Mittels strategischer Projekte wurden nachhaltige Veränderungen herbeigeführt. Dies wird in der Öffentlichkeit wahrgenommen. Die Bekanntheit von degewo in Berlin hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht. Bei der ersten Imagebefragung 2007 lag degewo unter den Berliner Wohnungsunternehmen mit 60% (gestützter) Bekanntheit noch auf Rang drei. Seitdem hat sich degewo zu dem mit Abstand bekanntesten Wohnungsunternehmen entwickelt. Mit einem hohen Bekanntheitswert von 77% im Jahr 2014 erfüllt degewo inzwischen die Grundvoraussetzung, um die Marke degewo im Berliner Wohnungsmarkt eindeutig zu positionieren. Auch die Sympathiewerte der Marke sind stetig gestiegen. Auf Basis der Berliner Gesamtbevölkerung liegt degewo mit einer Sympathiequote von 45% heute an vorderster Stelle der Berliner Wohnungsunternehmen. Die regelmäßige Evaluierung der Imagewerte bleibt wichtig, um das Imageprofil von degewo bei ausgewählten „Fairness-Attributen“ stärker ausprägen. Die nachhaltige Positionierung von degewo als

fairer Vermieter und Partner der Stadt Berlin trägt zur wirtschaftlichen Stärkung des Unternehmens bei.

degewo AG engagiert sich verstärkt in der Neubautätigkeit, die sie mit hoher Kompetenz selbst und mit den Tochtergesellschaften abdeckt. Organisatorisch und personell wurden die Bereiche

- Bautätigkeit/Sanierung/Modernisierung/Wohnungsneubau auf die zukünftigen Anforderungen ausgerichtet.

Das kostengünstige Bauen bildete einen Planungsschwerpunkt im Bereich Neubau. Hier hat degewo eine Strategie z.B. mit Hilfe von Planungsparametern erarbeitet, die eine objektive Bewertung und Steuerung kostengünstiger Neubauvorhaben ermöglicht. Die Erbringung von Eigenleistungen im Bereich der Gebäudeplanung und der Außenanlagen wurde weiter ausgebaut und wird einen Arbeitsschwerpunkt in den nächsten Jahren haben. Die v.g. Strategien ermöglichen es degewo sowohl inhaltlich als auch wirtschaftlich und terminlich die großen Herausforderungen im Bereich des Neubaus zu meistern. Dabei nimmt degewo Mittel der neu aufgelegten Wohnungsbauförderung in Anspruch, wodurch bei bis zu einem Drittel der neuen Gesamtwohnfläche Mieten von 6,50 €/m<sup>2</sup> netto/kalt gebildet werden können.

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

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

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

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

Im Juli 2014 erfolgte der Baubeginn des sogenannten „Ewaldriegels“ mit 32 Wohneinheiten an der Ewaldstraße in Altglienicke. Hierbei handelt es sich um den ersten komplett geförderten Wohnungsneubau nach WFB 2014 in Berlin. Die Fertigstellung der Wohnanlage ist im Juli 2015 vorgesehen. Ein weiterer Baubeginn konnte im November

2014 im Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Adlershof verzeichnet werden. Hier werden 91 Wohnungen, davon 31 gefördert nach WFB 2014, bis September 2016 an der Abram-Joffe-Straße errichtet. Bereits im November 2013 konnte in der Joachimstraße 8 in Köpenick das Neubauvorhaben mit 68 Wohneinheiten begonnen werden. Die Vermietungsaktivitäten starteten im Dezember 2014. Ein vorzeitiger Bezugsbeginn für die Wohnungen ist ab März 2015 geplant. Ergänzend erfolgte im vergangenen Jahr der Abbruch der Altgebäude auf dem Nachbargrundstück Joachimstraße 1-7, Lindenstraße 5-7 sowie die vorbereitenden Planungsmaßnahmen für einen Geschosswohnungsneubau mit ca. 160 Wohneinheiten.

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

- Klimaschutz
- Stadtentwicklung
- Quartiersentwicklung
- Erwirtschaftung einer angemessenen Stadtrendite aus einer Vielzahl sozialer Projekte

spielen bei den Planungen weiterhin eine wesentliche Rolle.

Dabei ist es dem Unternehmen sehr wichtig, für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Arbeitsbedingungen zu schaffen, bei denen Beruf und Familie gut vereinbar sind.

Als erstes Berliner Wohnungsunternehmen hat degewo 2009 das Zertifikat des „audits berufundfamilie“ erhalten. Das im Auftrag der gemeinnützigen Hertie-Stiftung entwickelte „audit“ ist ein strategisches Managementinstrument, das degewo dabei unterstützt, ihre familienfreundliche Personalpolitik zu optimieren und ihre Unternehmensziele mit den Mitarbeiterinteressen in eine wirtschaftliche Balance zu bringen. 2012 hat sich degewo erfolgreich dem umfangreichen Re-Audit unterzogen. Sie wird sich auch weiterhin intensiv für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ihrer Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter einsetzen.

## 1.2 Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

<b>Wohnungsbestand:</b>	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	907	24.282	-23.375
Gepachtete Wohnungen	1.085	1.792	-707
Wohnungen in Beteiligungen	1.290	1.437	-147
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	27.790	5.013	22.777
Für Dritte verwaltete Wohnungen	580	585	-5
Wohnungen insgesamt	31.652	33.109	-1.457

<b>Umsatzerlöse:</b> aus	2014	2013	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
- Hausbewirtschaftung	68.559	165.934	-97.375
davon			
Sollmieten	13.174	116.377	-103.203
Erlöse aus Umlagenabrechnung	57.271	55.477	1.794
Sonstige Erlöse	538	638	-100
Öffentliche Förderungen	175	1.919	-1.744
Erlösschmälerungen	-2.600	-8.478	5.878
- Verkauf von Grundstücken	4.015	6.487	-2.472
- Betreuungstätigkeit	28.697	16.050	12.647
- andere Lieferungen und Leistungen	14	70	-56
	101.285	188.541	-87.256

<b>Personalbestand:</b>	31.12.2014	31.12.2013
	Anzahl	Anzahl
Angestellte	447	435
Gewerbliche	5	6
Auszubildende	39	38
Gesamt	491	479

<b>Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:</b>		2014	2013
		Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m <sup>2</sup>
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	-2.600	-8.478
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnen	%	3,5%	3,1%
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,1%	4,0%
zu Sonstigen Einheiten	%	51,4%	19,6%
Gesamt	%	4,4%	3,6%
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m <sup>2</sup> und Jahr)	EUR/m <sup>2</sup>	48,87	41,30

## 2. Lage der Gesellschaft

### 2.1 Vermögenslage

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

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Veränderung</b>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
<b>Vermögen</b>			
<i>Langfristige Vermögensposten</i>			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,5	0,5	0,0
Sachanlagen	94,8	1.007,1	-912,3
Finanzanlagen	464,0	128,2	335,8
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	268,6	138,8	129,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,4	-0,4
	<u>827,9</u>	<u>1.275,0</u>	<u>-447,1</u>
<i>Mittel- und kurzfristige Vermögensposten</i>			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	13,1	14,6	-1,5
Anteile Alexanderstraße GmbH	31,4	12,2	19,2
Liquide Mittel	5,7	17,9	-12,2
Übrige Aktiva	9,2	9,0	0,2
	<u>59,4</u>	<u>53,7</u>	<u>5,7</u>
	<u><u>887,3</u></u>	<u><u>1.328,7</u></u>	<u><u>-441,4</u></u>
<b>Kapital</b>			
<i>Langfristiges Kapital</i>			
Eigenkapital	507,0	427,3	79,7
	<u>507,0</u>	<u>427,3</u>	<u>79,7</u>
Rückstellungen	1,7	4,8	-3,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75,1	671,0	-595,9
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	224,4	153,5	70,9
Rechnungsabgrenzungsposten	13,2	13,6	-0,4
	<u>314,4</u>	<u>842,9</u>	<u>-528,5</u>
	<u>821,4</u>	<u>1.270,2</u>	<u>-448,8</u>
<i>Mittel- und kurzfristiges Kapital</i>			
Rückstellungen	41,1	37,0	4,1
Erhaltene Anzahlungen	1,0	4,5	-3,5
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	23,8	17,0	6,8
	<u>65,9</u>	<u>58,5</u>	<u>7,4</u>
	<u><u>887,3</u></u>	<u><u>1.328,7</u></u>	<u><u>-441,4</u></u>

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2014 ist geprägt durch die Ausgliederung von Immobilienbeständen nebst zugehörigen Verbindlichkeiten auf die bestandshaltenden Tochtergesellschaften degewo Süd, degewo City, degewo Nord, degewo Köpenick und degewo Marzahn. Insbesondere reduzieren sich Sachanlagen und langfristige Verbindlichkeiten und durch die korrespondierenden Buchungen verändern sich die Finanzanlagen.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke beinhalten überwiegend Eigentumswohnungen, deren Verkauf in 2014 gestoppt wurde. Die Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH hat inzwischen Verkaufsverträge über alle von ihr gehaltenen Grundstücke abgeschlossen, daher wird von einer kurzfristigen Realisation des aktivierten Bestands ausgegangen.



Durch den Jahresüberschuss in Höhe von 79,7 Mio. EUR erhöht sich das Eigenkapital.

Die langfristigen Rückstellungen haben sich insbesondere durch die Auflösung von Drohverlustrückstellungen verringert.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden insgesamt als langfristig betrachtet, da auslaufende Finanzierungen grundsätzlich prolongiert werden.

Der Anstieg der mittelfristigen Rückstellungen betrifft den Verlustausgleich der Zweckgesellschaften GGIL I und II. Die degewo AG übernimmt alle im Zuge des Rückkaufs anfallenden Verpflichtungen und stellt damit die übrigen involvierten Konzerngesellschaften faktisch von Verlusten frei.

## 2.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	79,7	53,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	5,7	23,6
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	1,0	-9,4
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	1,2	13,9
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	19,6	-0,3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22,0	-6,0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-47,9	-2,7
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>81,2</b>	<b>72,5</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	5,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9,4	-44,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5,1	-17,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14,5</b>	<b>-55,8</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	20,0	121,4
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-1,3	-22,9
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-43,2	-149,7
Einzahlungen / Auszahlungen aus Konzernfinanzierung	-54,5	43,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-79,0</b>	<b>-7,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-12,2</b>	<b>8,9</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	17,9	9,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5,7	17,9

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit enthält die aktivierten Investitionen der Bestandspflege und -erweiterung. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus der Ausgliederung

zung der Immobilienbestände. Die Investitionen 2014 sind überwiegend in den Objektgesellschaften erfolgt.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Tilgungsleistungen. Darüber hinaus ist das Konzern-Cash-Management hier abgebildet.

## 2.3 Ertragslage

Die Entstehung des Jahresergebnisses wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Veränderung</b>
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Umsatzerlöse	101,3	188,5	-87,3
Bestandsveränderung	-51,2	1,8	-53,0
Aktiviertete Eigenleistungen	0,0	0,1	-0,1
Andere betriebliche Erträge	12,1	17,1	-5,0
<b>Betriebsleistung</b>	<b>62,2</b>	<b>207,5</b>	<b>-145,3</b>
Materialaufwand	-21,8	-109,7	87,9
Personalaufwand	-26,9	-25,4	-1,5
Abschreibungen	-3,4	-23,5	20,1
Objektfinanzierungskosten	-0,8	-16,7	15,9
Zinssubventionen	0,0	0,7	-0,7
Übrige betriebliche Aufwendungen	-17,5	-15,4	-2,1
Gewinnunabhängige Steuern	-0,1	-0,1	0,0
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-70,5</b>	<b>-190,1</b>	<b>119,6</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-8,3</b>	<b>17,3</b>	<b>-25,7</b>
Finanzerträge	120,5	55,4	65,1
Finanzaufwendungen	-5,0	-29,0	24,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>115,5</b>	<b>26,3</b>	<b>89,2</b>
Neutrale Erträge	1,3	12,2	-10,9
Neutrale Aufwendungen	-24,1	-0,4	-23,7
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>-22,8</b>	<b>11,8</b>	<b>-34,6</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>84,4</b>	<b>55,4</b>	<b>29,0</b>
Ertragsteuern	-4,7	-2,1	-2,6
<b>Jahresergebnis</b>	<b>79,7</b>	<b>53,4</b>	<b>26,3</b>

Auch in der Ertragslage spiegelt sich die Bestandsausgliederung wider. Es kommt zu einer Verschiebung zwischen Betriebsergebnis und Finanzergebnis. Die bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge und Verwalterverträge mit den Tochtergesellschaften decken die eigenen Aufwendungen nicht in vollem Umfang.

Der Wegfall des ehemals eigenen Hausbewirtschaftungsergebnisses wird durch höhere Finanzerträge aus Gewinnabführungen der Tochtergesellschaften kompensiert, an die die Bestände ausgegliedert wurden. Das Finanzergebnis ist auch durch Einmaleffekte beeinflusst, insbesondere die Gewinne der Tochtergesellschaften degewo 3. und 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft aus abgeschlossenen Finanzleasingverhältnissen (EUR 42 Mio).

Der Personalaufwand ist infolge Tarifierhöhung und Neueinstellungen gestiegen.

Im neutralen Ergebnis sind die Erträge aus der Übernahme eines Fonds sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzernrestrukturierung abgebildet. Hierbei handelt es sich um Buchverluste aus konzerninternen Verkäufen und die Bildung von Rückstellungen für die Übernahme der Zweckgesellschaften GGIL I und II.

## **2.4. Gesamtwürdigung der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

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

Die konsequente Entschuldungspolitik der vergangenen Jahre wurde zugunsten der Wachstumsstrategie nicht weiter fortgesetzt. Durch die Investitionen in Neubau und Ankauf ist der Verschuldungsgrad im Konzern auf 479 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 460 EUR/m<sup>2</sup>) gestiegen.

## **3. Hinweise auf Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung**

### **3.1 Risikomanagementsystem**

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

Wesentliche Teile des Risikocontrollings sind:

- strategische Unternehmensplanung (mittelfristiger, fünf Jahre umfassender Wirtschaftsplan),
- operative Jahresplanung (Erfolgs-, Bau- und Finanzplan),
- jährliche und unterjährige Soll/Ist-Vergleiche durch das Zentrale Controlling, Quartalsberichte mit unterjähriger Risikoanalyse,
- Personalcontrolling,
- Fachcontrolling Bestandsbewirtschaftung (u.a. Leerstands- und Forderungscontrolling sowie Mietpotenziale),
- 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 der AG und der Alleingesellschafter werden regelmäßig durch vierteljährliche Berichte, durch Aufsichtsratssitzungen und ggf. durch Zwischenberichte über die laufende Geschäftsentwicklung informiert, um auf diese Weise die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Konzernlenkung sicherzustellen.

### **3.2 Risiken**

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

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivitäten ist degewo AG 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.

1. Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 5,5 Jahre. Die Zinssicherung erfolgt ausschließlich über Festzinsvereinbarungen, nicht zinsgesicherte Darlehen sind zum 31.12.2014 nicht mehr im Bestand der AG. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u.a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.
2. Der regional unterschiedlich angespannte Immobilienmarkt in Berlin und im Umland und die trotz Rückgangs in den vergangenen Jahren weiterhin relativ hohe Arbeitslosigkeit erfordern in Teilgebieten kontinuierliche Anstrengungen zur Reduzierung der Leerstände und der Forderungsausfälle. Die intensiven Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotsverhaltens und des Leistungspaketes an den Mieter haben begünstigt durch die Marktentwicklung messbar Wirkung gezeigt. Gleichwohl wird degewo auf den Leerstand und den Forderungsausfall und damit verbunden auch den Ausfall von Betriebskosten weiterhin zu achten haben. Quartiersweise auftretenden Segregationerscheinungen, Bevölkerungsabwanderung (in Marzahn-Hellersdorf) und Überalterung (in Treptow-Köpenick) wird seit Jahren aktiv gegengesteuert.

3. Diskussionen bezüglich des Umgangs mit asbesthaltigen Baumaterialien, die in den Jahren von 1960-1980 verwendet worden waren, sind durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes 2014 und durch weitere klarstellende Urteile der Instanzgerichte versachlicht worden. Eine bestandsweite und umfassende Neubewertung der Risiken in PVC-Fliesen festgebundener Asbestfasern bedingen diese Entscheidungen nicht. Im Rahmen der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen von Bestandsmietern werden unverzüglich und sach- und fachgerecht erledigt.
4. Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2014 getätigten hohen Instandhaltungsaufwendungen sind notwendig, um die Bestandsqualität zu steigern und die Anschlussvermietung bei Mieterwechseln sicherzustellen. Investitionen sind gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Renditeentwicklung der jeweiligen Immobilien vorzunehmen. Die Analyse des in den kommenden 20 Jahren anstehenden Großinstandhaltungsbedarfs hat gezeigt, dass erhebliche Investitionen in die in den 60/70er Jahren errichteten Großsiedlungen notwendig werden. Diese werden in die Langfristplanung eingearbeitet. Die Baukostensteigerungen sind mit 2,6 % für Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Vorjahr moderat ausgefallen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude lag bei 2,0 %.
5. Wesentliche finanzielle Vermögensgegenstände der Gesellschaft sind die Finanzanlagen und Beteiligungen. Die Gesellschaft überprüft kontinuierlich die Werthaltigkeit des jeweiligen Bilanzansatzes.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass degewo AG als Konzernobergesellschaft 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 die AG als steuernde Obergesellschaft liegen darin, noch bestehende Optimierungseffekte im Finanzierungs- und Zinsgeschäft zu nutzen. Auch die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios unter Beachtung von Mindestrenditeanforderungen wird positive Effekte zeigen.

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

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

die Geschäftstätigkeit. Positive Effekte werden durch die Optimierung des Assetmanagements gewonnen.

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

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

### **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 zu verbundenen Unternehmen 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. Prognose und Ausblick**

### **4.1. Berichterstattung nach §§ 315 Abs. 2 HGB**

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

### **4.2. Prognosebericht**

Zum Stichtag 01.01.2014 erfolgte die Ausgliederung der Verwaltungsbestände der Kundenzentren an die Objektgesellschaften. Bei der degewo AG verbleiben die Seniorenresidenzen, Wohnungseigentumsanlagen sowie Pachtbestände. Wie im Vorjahr angekündigt, übernimmt degewo AG infolge dieser Strukturanpassungen die Geschäftsbesorgung für die Objektgesellschaften. Demnach dominiert die Betreuungstätigkeit die Umsatzerlöse während das

wirtschaftliche Ergebnis des Bestandes in den Objektgesellschaften entsteht und über die Ergebnisabführungsverträge der AG zuwächst.

Gemäß der Wirtschaftsplanung für das Geschäftsjahr 2015 ist ein Jahresergebnis von 38,5 Mio. € in degewo AG zu erwarten. Dabei wird für die Tochtergesellschaften ein Umsatzwachstum von 3 % erwartet. Geplant sind 250 Neubauten für 2015, das Volumen soll in den Folgejahren deutlich zunehmen.

## **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 weiter wachsenden Unternehmen. Dabei konzentriert das Unternehmen seine Anstrengungen auf den Neubau preiswerter Wohnungen und auf eine aktive Portfoliopolitik, die quantitative und qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Serviceleistungen. Zur Abrundung einzelner Positionen des Portfolios und zur Erweiterung des Bestandes an Wohnungen, die einer aktiven sozialen Wohnungspolitik unterliegen, werden Zukäufe von Liegenschaften erfolgen. Der Konzern prüft fortlaufend in Betracht kommende Bestände.

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

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

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

Berlin, 25. März 2015

degewo Aktiengesellschaft

Vorstand

Kristina Jahn

Christoph Beck