

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 und Konzernlagebericht

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013

AKTIVA

	31.12.2013 TEUR	31.12.2013 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		607	814
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.369.265		2.365.070
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.243		39.012
3. Grundstücke ohne Bauten	13.884		11.991
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.638		18.826
5. Technische Anlagen und Maschinen	1.049		2.608
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.214		5.850
7. Anlagen im Bau	49.228		67.421
8. Bauvorbereitungskosten	2.255		2.137
9. Geleistete Anzahlungen	3.735		0
		2.505.511	2.512.915
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.849		10.791
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	623		722
3. Beteiligungen	1.065		1.055
4. Sonstige Ausleihungen	390		342
5. Geleistete Anzahlungen	43		121
		12.970	13.031
		2.519.088	2.526.760
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	5.647		4.410
2. Bauvorbereitungskosten	1.378		389
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.628		1.522
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	11.690		14.956
5. Unfertige Leistungen	121.956		119.053
6. Andere Vorräte	275		164
		145.574	140.494
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.557		2.678
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	2.480		1.344
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	115		109
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	496		550
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.272		5.484
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	463		98
7. Sonstige Vermögensgegenstände	16.431		14.978
		26.814	25.241
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		24.852	24.852
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		47.866	32.052
		245.106	222.639
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	701		1.027
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20		83
		721	1.110
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		407	560
		<u>2.765.322</u>	<u>2.751.069</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		35.152	32.251
2. Treuhänderisch verwaltete DEGEWO-Fonds		88.145	88.925

	31.12.2013 TEUR	31.12.2013 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	35.017		32.349
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	187.001		138.862
4. Konzernrücklagen	<u>161.018</u>		<u>135.077</u>
		411.009	334.261
III. Konzernbilanzgewinn		32.200	29.789
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		185	241
		<u>588.394</u>	<u>509.291</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		38.373	39.405
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		17.246	17.713
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.484		1.640
2. Steuerrückstellungen	1.665		6.596
3. Sonstige Rückstellungen	<u>29.519</u>		<u>38.650</u>
		32.668	46.886
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.885.962		1.918.991
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.061		26.689
3. Erhaltene Anzahlungen	131.732		135.814
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.402		6.844
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	198		252
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.870		22.888
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148		2.636
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	633		602
9. Sonstige Verbindlichkeiten			
<i>davon aus Steuern TEUR 1.625 (TEUR 473)</i>	<u>2.535</u>		<u>2.225</u>
		2.067.541	2.116.941
F. Rechnungsabgrenzungsposten		8.511	8.292
G. Passive latente Steuern		12.589	12.541
		<u>2.765.322</u>	<u>2.751.069</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		35.152	32.251
2. Treuhänderisch verwaltete DEGEWO-Fonds		88.145	88.925

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	2013 TEUR	2013 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	397.887		390.018
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.243		10.772
c) aus Betreuungstätigkeit	3.280		3.326
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.472		4.874
		417.882	408.990
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.876	7.179
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		205	389
4. Sonstige betriebliche Erträge		39.167	23.999
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-179.787		-175.362
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-6.633		-8.232
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.572		-6.559
		-192.992	-190.153
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-36.780		-35.401
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung TEUR 2.432 (TEUR 2.115)</i>	-10.186		-9.470
		-46.966	-44.871
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-58.023	-81.165
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-20.667	-23.262
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1 (TEUR 291)</i>		6	294
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		52	61
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 45 (TEUR 228)</i>		978	5.066
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-53	0
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0	-1
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 138)</i>		-60.557	-67.581
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		81.908	38.945
16. Außerordentliche Erträge		1.259	0
17. Außerordentliche Aufwendungen		-661	0
18. Außerordentliches Ergebnis		598	0
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.070	3.232
20. Sonstige Steuern		-144	-1.365
21. Konzernjahresüberschuss		79.292	40.812
22. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-133	-189
23. Gewinnvortrag		29.789	36.243
24. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-2.668	-23.788
25. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-48.140	-45.379
26. Änderung der Konzernrücklagen		-25.940	22.090
27. Konzernbilanzgewinn		32.200	29.789

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	79.292	40.812
Außerordentliches Ergebnis	-598	0
Abschreibungen / Zuschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	53.029	81.165
Abschreibungen auf Finanzanlagen	53	0
Abnahme der Rückstellungen	-17.254	-15.113
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-11.570	-1.338
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.476	-2.178
Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.241	-7.467
Abnahme (-) / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.252	20.182
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	85.983	116.063
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	9.726	4.381
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	113	0
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-232	-288
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-50.591	-66.673
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-109	-358
Auszahlungen für den Erwerb von abzüglich liquider Mittel in erstmals konsolidierten Unternehmen	-250	811
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.343	-62.127
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	223.167	167.215
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-63.157	-67.696
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-186.596	-173.117
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-188	-169
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-26.774	-73.766
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	17.866	-19.830
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	33.857	53.687
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	51.723	33.857

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013**

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern	gewinn	heiten	eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2012	145.000	130.017	157.167	36.243	5.135	473.562
Einstellung in Gewinnrücklage (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 Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	32.924	-	-32.924	-	-
1. Januar 2013	145.000	199.184	135.077	29.789	241	509.291
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	29.789	-	-29.789	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-188	-188
Konzernjahresüberschuss 2013	-	2.668	25.940	50.551	132	79.291
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	18.351	-	-18.351	-	-
31. Dezember 2013	145.000	249.992	161.017	32.200	185	588.394

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

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, Berlin	100,00
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord)	100,00
degewo City Wohnungsgesellschaft mbH , Berlin (degewo City)	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 Süd Wohnungsgesellschaft, Berlin (degewo Süd)	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG, Berlin (GGIL I)	8,683
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin (GGIL II)	6,863

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 degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG ist zum 31.12.2013 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge unter Auflösung und Vollbeendigung der Gesellschaft auf die degewo AG, Berlin angewachsen.

Bei folgenden Gesellschaften hat im Berichtsjahr eine Umfirmierung bzw. ein Rechtsformwechsel stattgefunden:

alte Firmierung	neue Firmierung	Datum der Änderung
Marzahn Beteiligungen GmbH & Co. KG	Marzahn Beteiligungen GmbH	28.01.2013
gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH	degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH	28.10.2013
degewo 1. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	degewo City Wohnungsgesellschaft mbH	20.08.2013
DEGEWO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG	degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH	20.08.2013

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

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

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH (vormals Althea Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH), Berlin	100,00
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00
DEGEWO-Fonds II Dannenwalder Weg 136-152 (gerade)	99,62
DEGEWO-Fonds IV Walter-Franck-Zeile 5, 7, 9	100,00
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,93
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	96,55
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	80,48
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 17	52,21
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließler Straße 27	83,76
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	74,88

	Anteil am Kapital (%)
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
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 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 460 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.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt gemäß der Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** 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 4,91 % 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 Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31. Dezember 2013 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % und ein Diskontierungszins von 4,89 % 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 gewerbsteuerlichen 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).

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 (TEUR 2.555) und die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR (TEUR 1.060). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an den nicht konsolidierten DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 390).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) aus Finanzierungsleasing von TEUR 2.431 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und von TEUR 820 haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 7.775 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen. Im Übrigen haben die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

4. Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (TEUR 407) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 995) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (TEUR 1.402).
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 Konzern-eigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzern-rücklagen zugewiesen.

6. Die **Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 5.138), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen, städtebaulichen Verträgen und nicht verwendeten Zuschüssen (TEUR 9.247), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 3.070), Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 3.107) und Risiken aus Verträgen mit Immobilienfonds (TEUR 2.091) 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	-239
11.284	3-M-Euribor	1,27	30.11.2014	-111
8.099	1-M-Euribor	1,37	31.05.2016	-262
28.932	3-M-Euribor	1,95	29.06.2018	-1.277
18.900	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09.2016	-1.198
18.352	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09.2016	-1.137
19.164	3-M-Euribor	1,85	30.09.2017	-739
17.691	3-M-Euribor	1,77	28.02.2017	-599
6.103	3-M-Euribor	1,90	30.11.2017	-254
41.062	3-M-Euribor	3,62	30.09.2021	-3.006
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.602
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.570
239.387				-13.994

Die Zinsswaps (derivative Finanzinstrumente) bilden zusammen mit Darlehen jeweils eine Bewertungseinheit in Form eines Micro-Hedges. Durch den Zinsswap werden die variablen Zinsen aus dem Darlehen durch feste Zinsen abgesichert. Im Ergebnis wird das jeweilige Darlehen in einen synthetischen Festzinssatzkredit umgewandelt (die Zahlungsströme gleichen sich vollständig aus - Critical-Terms-Match). In Bezug auf das jeweilige Darlehen ist die Gesellschaft somit keinem Zinsrisiko ausgesetzt.

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 aus der Erstkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode 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 397,8 Mio) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 267,5 Mio), aus abgerechneten Umlagen (EUR 124,8 Mio) und aus Zuschüssen (EUR 5,5 Mio).
2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2013	Anwachsung FWA GbR	Bestands- veränderung	31.12. 2013
	Mio EUR	Mio EUR	Mio EUR	Mio EUR
Bauvorbereitungskosten	0,4	0,1	0,9	1,4
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1,5	0,0	3,1	4,6
Grundstücke mit fertigen Bauten	15,0	0,8	-4,1	11,7
Unfertige Leistungen	119,0	0,0	3,0	122,0
	135,9	0,9	2,9	139,7

Das Gesellschaftsvermögen der Fürstenwalder Allee GbR (FWA GbR), an der die degewo AG und die gewobe zu jeweils 50 % beteiligt waren, ist mit Wirkung

zum 1.1.2013 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge unter Auflösung und Vollbeendigung der Gesellschaft auf die degewo AG, Berlin, angewachsen.

Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2013 Mio EUR	2012 Mio EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	11,1	5,0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	1,2	2,8
Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz	0,0	0,5
Sonstige periodenfremde Erträge	3,0	2,1
	15,3	10,4
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,2	1,1
	0,2	1,1

3. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 863 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.
4. Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen.
5. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 60 (TEUR 993) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 2.542 (TEUR 3.907) aus der Aufzinsung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 215 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von TEUR 468 verrechnet.

6. Die **außerordentlichen Erträge** resultieren aus der Nachaktivierung eines Erbbaurechtes (TEUR 828) sowie der Anwachsung der Fürstenwalder Allee GbR auf die degewo AG (TEUR 431). Die **außerordentlichen Aufwendungen** von TEUR 661 ergeben sich im Wesentlichen aus der Verschmelzung der unterjährig erworbenen aktiva Wohnservice GmbH auf die gewobe Beteiligung (TEUR 250) und der nachträglichen Bildung eines passiven Rechnungsabgrenzungspostens für erhaltene Erbbaurechtszinsen (TEUR 407).
7. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 923 Nachzahlungen 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 EUR 51.723 (i. Vj. TEUR 33.857) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 47.866, i. Vj. TEUR 32.052) sowie die Forderungen aus Cash Management gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen (TEUR 3.857, i. Vj. TEUR 1.805).

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt EUR 57 Mio und der gezahlten Ertragsteuern beträgt EUR 5 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 62,4 Mio (EUR 63,8 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)
Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 10,0 Mio)
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR
GbR Fernheizung Gropiusstadt
3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,7 Mio.
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem Bestellobligo von Bauleistungen (EUR 16,6 Mio) und aus Pachtverträgen über ca. 871 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 1,9 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 4,6 Mio verbaut.
6. Für das Baugebiet Fürstenwalder Allee sind in mehrere Verträge mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungsverträge, Kita-Errichtungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung geregelt. Die Verträge erhalten die Verpflichtung für die degewo von ca. EUR 11,8 Mio, davon wurden bisher rund EUR 6,2 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	438	41	479
Technische Mitarbeiter	83	7	90
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	504	13	517
Gesamt	1.025	61	1.086
<i><u>Arbeitnehmer der anteilig konsolidierten Unternehmen</u></i>			
<i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>	<i>32</i>	<i>5</i>	<i>37</i>
<i>Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.</i>	<i>18</i>	<i>20</i>	<i>38</i>
<i>Gesamt</i>	<i>50</i>	<i>25</i>	<i>75</i>

Davon befinden sich 53 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 43 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 im Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Bielka EUR	Herr Beck EUR	Gesamt EUR
Grundvergütung	180.000	180.000	360.000
Tantieme für das Jahr 2012	70.000	70.000	140.000
Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	3.934	3.610	7.544
Beiträge zur Rentenversicherung	0	6.577	6.577
Beitrag zur Unfallversicherung	572	572	1.144
Geldwerte Vorteile	9.708	7.770	17.478
Reisekosten	524	218	742
Bezüge	264.738	268.747	533.485

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu EUR 70.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2013 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 709 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 506) saldiert wurde.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

		Vergütung netto (EUR)	
Volker Halsch	Head of Public Sector, arvato AG	ab 15.04.2013, Vorsitzender ab 25.04.2013	5.100
Jürgen Steinert	Senator a. D., Berlin	stellvertretender Vorsitzender	6.118
Maria Berning	Referatsleiterin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin		3.433
Gerd von Brandenstein	Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG		3.250
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin		3.850
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin		5.250
Angelika Wierzchowski	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.750
Karin Mach	Technische Sachbearbeiterin, degewo AG, Berlin		3.850
Kay-Uwe Müller	Verantwortlicher Mitarbeiter Concierge, degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin		3.850
			39.451

Die Aufsichtsratsmitglieder 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 12. November 2013 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2013 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- g) degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft participations- und Geschäftsführungs-GmbH
- h) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- i) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- j) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- k) degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
- l) degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin
- m) degewo Wärme GmbH, Berlin
- n) degewo-Hausbau GmbH, Berlin

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2013 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 167.

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften (Erwerb von drei Grundstücken vom Land Berlin in 2013 sowie Einbringung zweier Grundstücke vom Land Berlin mit Wirkung zum 1.1.2014)
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei bis 31.12.2016 ausgesetzten Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag,
- f) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),
- g) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße sowie
- h) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf)
- i) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf) sowie
- j) einem Wärmeliefervertrag (Bezirksamt Reinickendorf).

Berlin, den 27. März 2014

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					
	01.01.2013 TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Um- buchung TEUR	31.12.2013 TEUR
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	4.545	232	-4	0	4.773
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.656.813	16.248	-44.586	35.528	3.664.003
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.011	380	-3.508	11.676	72.559
3. Grundstücke ohne Bauten	18.544	2.105	0	-212	20.437
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.492	828	-48	0	20.272
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.583	35	-523	-2.039	2.056
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.342	2.227	-704	0	16.865
7. Anlagen im Bau	67.421	25.568	0	-43.761	49.228
8. Bauvorbereitungskosten	2.137	1.310	0	-1.192	2.255
9. Geleistete Anzahlungen	0	3.735	0	0	3.735
	3.848.343	52.436	-49.369	0	3.851.410
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	18.927	307	-3.713	121	15.642
2. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	722	0	-99	0	623
3. Beteiligungen	3.367	10	-36	0	3.341
4. Sonstige Ausleihungen	1.077	68	-20	0	1.125
5. Geleistete Anzahlungen	121	43	0	-121	43
	24.214	428	-3.868	0	20.774
	3.877.102	53.096	-53.241	0	3.876.957

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2013 TEUR	Abschrei- bungen TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Zuschreibung TEUR	31.12.2013 TEUR	31.12.2013 TEUR	31.12.2012 TEUR
3.731	438	-3	0	0	4.166	607	814
1.291.743	53.707	-37.419	-8.299	-4.994	1.294.738	2.369.265	2.365.070
24.999	1.797	-3.508	9.028	0	32.316	40.243	39.012
6.553	0	0	0	0	6.553	13.884	11.991
666	0	-32	0	0	634	19.638	18.826
1.975	282	-521	-729	0	1.007	1.049	2.608
9.492	1.799	-640	0	0	10.651	6.214	5.850
0	0	0	0	0	0	49.228	67.421
0	0	0	0	0	0	2.255	2.137
0	0	0	0	0	0	3.735	0
<u>1.335.428</u>	<u>57.585</u>	<u>-42.120</u>	<u>0</u>	<u>-4.994</u>	<u>1.345.899</u>	<u>2.505.511</u>	<u>2.512.915</u>
8.136	53	-3.395	0	-1	4.793	10.849	10.791
0	0	0	0	0	0	623	722
2.312	0	-36	0	0	2.276	1.065	1.055
735	0	0	0	0	735	390	342
0	0	0	0	0	0	43	121
<u>11.183</u>	<u>53</u>	<u>-3.431</u>	<u>0</u>	<u>-1</u>	<u>7.804</u>	<u>12.970</u>	<u>13.031</u>
<u>1.350.342</u>	<u>58.076</u>	<u>-45.554</u>	<u>0</u>	<u>-4.995</u>	<u>1.357.869</u>	<u>2.519.088</u>	<u>2.526.760</u>

Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2013

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
 [Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2012]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	1.885.962 [1.918.991]	67.427 [127.255]	247.622 [280.165]	1.570.913 [1.511.571]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	23.061 [26.689]	22.988 [0]	10 [26.689]	64 [0]
Erhaltene Anzahlungen	131.732 [135.814]	131.732 [135.814]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.402 [6.844]	7.402 [6.844]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	198 [252]	198 [252]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.870 [22.888]	13.905 [21.069]	1.934 [1.788]	31 [31]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148 [2.636]	148 [2.636]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen	633 [602]	633 [602]	0 [0]	0 [0]
Sonstige Verbindlichkeiten	2.535 [2.225]	2.442 [2.225]	93 [0]	0 [0]
Gesamt	2.067.541 [2.116.941]	246.875 [296.697]	249.658 [308.642]	1.571.008 [1.511.602]

*) davon grundpfandrechtlich gesichert: TEUR 1.395.184 [TEUR 1.508.024]
 davon durch Bürgschaften gesichert: TEUR 387.741 [TEUR 410.968]
 davon durch Patronatserklärungen gesichert: TEUR 880 [TEUR 0]

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2013

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), 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%ige Beteiligung an der degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft und an der degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH. Wegen der Beteiligungen wird auf den Anhang verwiesen. Kerngeschäftsbereich der degewo AG als Obergesellschaft der Tochtergesellschaften degewo Köpenick, degewo Marzahn und ihrer weiteren Objektgesellschaften ist die Bestandsbewirtschaftung. Daneben hält die degewo AG als Alleingesellschafterin mehrere Dienstleistungsgesellschaften, die die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen.

Die gewobe Beteiligung leistet im Unternehmensverbund neben der Bewirtschaftung des Eigen- und Fremdbestandes hauptsächlich die Vertriebstätigkeit, sowie die WEG-Verwaltung. Die gewobe Erschließung ist als Erschließungsgesellschaft schwerpunktmäßig bei der Grundstücksentwicklung und Vermarktung des Investitionsvorhabens Berlin-Alexanderstraße tätig, ihre Aufgaben wird in Folge der Konzernoptimierung die degewo AG übernehmen. Mit den Konzerngesellschaften sind überwiegend Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen worden.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die degewo AG Maßnahmen zur Optimierung der Konzernstruktur und des Kerngeschäfts vorbereitet und in einem Testfall zur Sicherstellung der EDV-unterstützten Datenmigration mit Wirkung zum 01.01.2013 umgesetzt. Im Wege der Ausgliederung zur Aufnahme nach § 123 Abs. 3 Nr. 1 Umwandlungsgesetz sollen gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten Teile der von der degewo AG gehaltenen Immobilien nebst allen Mietverhältnissen und damit zusammenhängenden Forderungen, Verbindlichkeiten und sonstigen Verträgen auf die bisherigen Kundenzentren, die soweit es noch nicht der Fall war, in eigenständige Gesellschaften mit beschränkter Haftung umfirmiert wurden, jeweils mit Wirkung zum 01.01.2014 übertragen werden. Damit werden dann die 5 bestandshaltenden Gesellschaften degewo City Wohnungsgesellschaft mbH (vormals degewo 1. Wohnungsgesellschaft mbH), die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH (vormals gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH) und die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH (umfirmiert aus der degewo Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG) neu mit Immobilienbestand ausgestattet, während die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH und die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH ihren bereits

ursprünglich gehaltenen Immobilienbestand weiter halten werden. Hier wurden lediglich Arrondierungen vorgenommen. Hierdurch wird eine transparente Struktur geschaffen, die die Aufsichts- und Kontrollmöglichkeiten verbessert und den Verwaltungsaufwand reduziert. Zudem wird die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer in den Objektgesellschaften in Anspruch genommen werden können, da die gewerblichen Tätigkeiten bei der degewo AG verbleiben werden.

Zur Erweiterung des Angebots hat die degewo zusammen mit der GESOBAU AG, einer ebenfalls im 100%igen Landesbesitz stehenden Gesellschaft, ein 4.680 Wohnungen umfassendes Immobilienportfolio der Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH mit Lasten-Nutzenwechsel zum 01.01.2012 erworben. Die Gesellschaft wurde umfirmiert in GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH und ab 2012 anteilig in der Konzernbilanz der degewo konsolidiert. Zum 01.01.2014 wird der der degewo AG zuzurechnende Bestand in die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG übertragen, deren Geschäftsführung die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH (100%ige Gesellschafterin degewo AG) inne hat. Somit wird wirtschaftlich die Integration in den Konzern vollzogen.

Rahmenbedingungen

Die degewo agiert schwerpunktmäßig im Land Berlin. Hier haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2013 positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl nahm gegenüber dem Jahresbeginn um rund 32.400 Personen bzw. ein Prozent (Stand 30. September 2013) zu. Damit hält der seit 2005 zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weiter an, wenngleich als Folge des Zensus 2011 absolut eine niedrigere Einwohnerzahl als bisher angenommen zu Grunde zu legen ist. Das Wachstum resultiert aus Zuwanderungsgewinnen. Die Haushaltsverkleinerungen hin zu mehr Singlehaushalten erhöhten die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte (Ende 2012 ca. 2,03 Mio.) zusätzlich. Diese Entwicklung wird mittelfristig zu einer anhaltenden Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und damit zu einer höheren Nachfrage führen, deshalb nehmen die Neubauaktivitäten deutlich zu. Bis 2030 rechnet der Berliner Senat mit einer Bevölkerungszunahme um rund 275.000 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. 11,0 % im November 2013 (gegenüber 11,4 % im Vorjahresmonat) und dem im zweiten Jahr vergleichsweise stärksten Beschäftigungsanstieg aller Bundesländer trotz eines gedämpften Konjunkturfeldes 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 zum einen an den verbesserten Wohnqualitäten, zum anderen spricht es für die gewachsene Anziehungskraft der Hauptstadt. Allgemein werden in den kommenden Jahren weitere Steigerungen erwartet.

Der Berliner Mietspiegel 2013 weist im durchschnittlichen Mittelwert eine Nettokaltmiete von 5,54 €/m² aus (2011: 5,21 €/m²), während im Bestand der degewo die zulässige ortsübliche

Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 5,45 €/m² (gegenüber 5,29 €/m² 2012) beträgt. Die Mieten des freifinanzierten Bestandes der degewo liegen mit durchschnittlich 5,43 €/m² noch darunter. Die Neuvertragsmieten lagen im Geschäftsjahr in der Regel höher, aber durchschnittlich weiterhin mit 5,98 €/m² unter 6,00 €/m². Ein weiteres Indiz für die Attraktivität des Angebotes der degewo ist der abnehmende Wohnungsleerstand sowie die zurückgehende Fluktuation. 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 3,7 % reduziert werden. Diese Entwicklung bestätigt der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, dem auch die degewo angehört. Die Leerstandsquote von 2,3 % Ende 2012 (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. Voraussetzung des Bündnisses ist die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und keine Gefährdung der nachhaltigen Entwicklung des Konzerns durch diese Mietenpolitik.

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 Modernisierungsumlage 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 Maßnahmen wirken – 2013 wurden in ca. 180 Härtefällen Mietnachlässe gewährt. Die Vermietungen erfolgten gemäß den Vorgaben des Bündnisses mit einem Gesamtverzicht von ca. 1,5 Mio. €/p.a. Fast 700 Vermietungen erfolgten an Schüler, Studierende und Auszubildende.

Auch im Jahr 2013 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 2013 deutlich. Die Gesellschaft arbeitet z. T. mit Partnern zusammen, die unbebaute Teilflächen vermarkten. Dabei konnten leicht erhöhte Baulandpreise realisiert werden.

Unternehmensstrategie

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

Die Gesellschaft richtet sich neben den vorstehend zum „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschilderten Maßnahmen an folgenden Aufgaben 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 Optimierung der Konzernstruktur sowie
- die Dividendenfähigkeit

zu beachten.

Die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Planungen liegen in folgenden Kennziffern:

- Umsatzwachstum: 2 % p.a.
- Ausgaben Bestandspflege: 21 €/m²/p.a.
- Zielverschuldung: 60 % des Beleihungswertes
- Investitionsrendite: 5 % p.a.

Die Wettbewerbssituation, der sich die 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, einen Mehrwert für die Mieterinnen/Mieter zu erbringen. Durch arbeitsteilige Organisation kann ein großes Leistungsspektrum abgedeckt werden. Sie bedingt auch die Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den laufenden Strategieprozess. Mittels strategischer Projekte wurden nachhaltige Veränderungen herbeigeführt. 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 2013 erfüllt degewo inzwischen die Grundvoraussetzung, um die Marke degewo im Berliner Wohnungsmarkt eindeutig zu positionieren.

Die Ergebnisse der seit 2007 jährlich durchgeführten Imagebefragung zeigen auf, dass die Sympathiewerte der Marke stetig gestiegen sind. Auf Basis der Berliner Gesamtbevölkerung liegt degewo mit einer Sympathiequote von 45 % heute an vorderster Stelle der Berliner Wohnungsunternehmen.

Auch in Zukunft wird die regelmäßige Evaluierung der Imagewerte wichtig sein, um das Imageprofil von degewo bei ausgewählten „Fairness-Attributen“ stärker auszuprägen. Die nachhaltige Positionierung von degewo als fairer Vermieter und Partner der Stadt Berlin wird nicht zuletzt zur wirtschaftlichen Stärkung des Unternehmens beitragen.

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

- **Klimaschutz**

Hier nimmt die degewo 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 Gesellschaft 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 Blockheizkraftwerk-Anlage der Berliner Wohnungswirtschaft offiziell in Betrieb genommen, die auch das erste Neubauprojekt der degewo seit Jahren (Grundsteinlegung März 2013) preisgünstig und umweltschonend versorgen wird.

Im Jahr 2013 hat die degewo die 2. Klimaschutzvereinbarung 2011-2020 mit dem Land Berlin geschlossen. Daraus folgt die Verpflichtung, 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.

- **Bautätigkeit/Sanierung/Modernisierung**

Im Jahr 2013 ist die Sanierungsstrategie der degewo AG in den Quartieren südliche Gropiusstadt, Mariengrün, Alboinplatz, Schillerhof und Marzahn Nord entsprechend den mittelfristigen Festlegungen weiterverfolgt worden.

In der südlichen Gropiusstadt wurde ein Wohngebäude energetisch saniert.

An diesem und an einem in unmittelbarer Nähe zur Sanierung anstehendem Wohngebäude hat bzw. wird die degewo ein neues Fassadengestaltungskonzept umsetzen, welches im Rahmen der Masterplanung Gropiusstadt entwickelt und auch als Entwurf in der Ausstellung „50 Jahre Gropiusstadt“ gezeigt wurde.

Die größten Bauaktivitäten des Jahres 2013 haben wieder in Mariengrün stattgefunden. Weitere 3 Wirtschaftseinheiten konnten umfassend energetisch saniert werden. Damit sind 7 von 9 Wirtschaftseinheiten modernisiert und instandgesetzt. In ca. 900 der 2.410 Wohnungen wurden in den letzten 3 Jahren Strangsanierungen und Badmodernisierungen durchgeführt. Damit befinden sich die Sanierungen in Mariengrün sowohl im mittelfristigen Zeitplan, als auch innerhalb der Gesamtinvestitionsplanung.

Diese Aktivitäten werden im Jahr 2014 fortgesetzt. In den letzten 2 Wirtschaftseinheiten beginnen im Frühjahr 2014 die umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen. Die im letzten Jahr begonnen Aufwertungen im Wohnumfeld haben ganz wesentlich zur Gesamtaufwertung des Quartiers Mariengrün beigetragen. Diese Arbeiten in den Freiflächen werden fortgesetzt.

Am Alboinplatz wurde die seit 2008 begonnene Sanierung der Bestände fortgesetzt und zum Abschluss gebracht. Damit sind alle 5 Wirtschaftseinheiten in der degewo am Alboinplatz mit 974 Wohnungen komplett saniert. Im Dezember 2013 wurde zusammen mit den Mieterinnen/Mietern die erfolgreiche Sanierung der Gebäude und die Aufwertung des Wohnumfeldes gefeiert. Das Sanierungsquartier am Alboinplatz ist somit das erste komplett sanierte Quartier der degewo auf der Basis der im Jahr 2008 eingeleiteten Sanierungsstrategie.

Im Schillerhof wurden in weiteren 2 Wirtschaftseinheiten mit 162 Wohnungen die Sanierungsmaßnahmen begonnen. Geplanter Fertigstellungstermin wird 2014 sein. Auch in diesen Beständen erfolgte nach der Fertigstellung der Sanierung am Gebäude eine Aufwertung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der historischen Strukturen.

Im Zusammenhang mit der Sanierung/Modernisierung von Gebäuden in den Baualtersklassen 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. Da von festgebundenen Asbestprodukten keine Gefährdung ausgeht, solange diese nicht beschädigt sind oder bearbeitet werden, wird eine generelle Ausbaustrategie von der Wohnungswirtschaft nicht befürwortet.

- **Wohnungsneubau**

Neben der Weiterverfolgung der systematischen Bestandserhaltungsstrategie wird der Wohnungsneubau deutlich forciert. In Mariengrün hat die degewo das erste Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau mit einem feierlichen Spatenstich im März 2013 begonnen und damit den Startschuss für zahlreiche Neubauplanungen für die nächs-

ten Jahre gegeben. Das Richtfest der 52 Neubauwohnungen konnte vorfristig im September gefeiert werden. Die ersten Mieter sollen im Mai 2014 einziehen.

Weitere Neubauplanungen auf eigenen Grundstücken sind in der südlichen Gropiusstadt, in Altglienicke, in der Karl-Frank-Straße und in der Joachimstraße in Köpenick, in der Abram-Joffe-Straße in Adlershof sowie in der Graunstraße 13 im Bezirk Mitte konkretisiert. Darüber hinaus engagiert sich die degewo zusammen mit der STADT UND LAND und der Genossenschaft IDEAL an den konzeptionellen Vorplanungen zur zügigen Umsetzung der Randbebauung des Tempelhofer Feldes.

Weiterhin sollen Grundstücke seitens des Landes Berlin zur Bebauung durch die degewo eingebracht werden.

- **Stadtentwicklung**

Auch hier setzt die degewo AG deutliche Akzente. Mit der Entwicklung der Grundstücke am Alexanderplatz gab die Gesellschaft wichtige Impulse für die Wiederbelebung des traditionsreichsten Handelsstandortes Berlins. An diesem zentralen Platz Berlins steuerte die Gesellschaft die komplexen Tiefbaumaßnahmen zur Erschließung von Neubauf Flächen 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.

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. Im September 2013 haben die Vorstände der Gesellschaften mit dem Senator für Stadtentwicklung/Umwelt, Herrn Müller, im Rahmen einer Pressekonferenz mit der Unterzeichnung eines „letters of Intent“ das gemeinsame Vorgehen zur Neubebauung dokumentiert. Die Projektarbeit zur Bebauung der Ränder des Tempelhofer Feldes spielt in der degewo in allen Fachbereichen eine große Rolle, wobei allerdings im Hinblick auf den Volkentscheid kostenauslösende Schritte einstweilen zurückgestellt werden müssen.

- **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 er-

lebt das Quartier eine neue Anziehungskraft, z.B. ziehen vermehrt junge, gut ausgebildete und einkommensstarke Familien zu, was die Vermietungszahlen beweisen. Die Leerstandsquote liegt beeinflusst durch Baumaßnahmen bei 2,6 %, bereinigt um diese Effekte bei 0,7 % (31.12.2013).

Weitere Bildungsverbände 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.

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

- Stadttrendite¹

2012 hat die degewo eine Stadttrendite in Höhe von rund 72,6 Mio. € gegenüber 61,2 Mio. € 2011 erbracht und somit nachhaltig zur Entwicklung der Hauptstadt beigetragen. Hinter dieser Zahl verbergen sich eine Vielzahl an sozialen Projekten und ökologischen Maßnahmen, die teilweise seit Jahren erfolgreich durchgeführt werden und das Ziel verfolgen, die Quartiere zu stabilisieren und langfristig Sozialkosten zu sparen.

Das kann das Unternehmen leisten, weil es verantwortlich wirtschaftet und zukunftsorientiert ausgerichtet ist.

Die Stadttrendite hat mittlerweile viele Nachahmer gefunden. Sozialberichte in dieser oder ähnlicher Form werden immer häufiger erstellt.

¹ <http://www.degewo.de/content/de/Unternehmen/4-4-Engagement-fuer-die-Stadt.html>

1.2 Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

	31.12.2012	Abgänge	Zugänge	31.12.2013
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	62.725	-115	11	62.621
Angepachtete Wohnungen	882	-133	0	749
Für Dritte verwaltete Wohnungen	9.290	-293	1.232	10.229
Wohnungen insgesamt	72.897	-541	1.243	73.599

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Zugänge im Eigenbestand entstanden durch Umwidmungen oder nach Sanierung durch veränderte Grundrissaufteilung.

Im Geschäftsjahr wurden für zwei Objekte die Pachtverträge mit den Klingbeil-Fondsgesellschaften beendet, daraus reduziert sich der angepachtete Bestand um 133 Wohneinheiten.

Durch Übernahme des Fremdverwaltungsbestandes von der aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung sowie weitere Akquiseerfolge konnte der Bestand an drittverwalteten Wohnungen um 939 Wohneinheiten erhöht werden.

Umsatzerlöse des Konzerns:

	2013	2012	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
- Hausbewirtschaftung	414	405	9
<u>davon</u>			
Sollmieten	278	272	6
Erlöse aus Umlagenabrechnung	129	126	3
Sonstige Erlöse	17	15	2
Öffentliche Fördermittel	6	7	-1
Erlösschmälerung	-15	-16	1
- Verkauf von Grundstücken	12	11	1
- Betreuungstätigkeit	3	3	0
- andere Lieferungen und Leistungen	4	5	-1
	418	409	9
Veränderung der Umsatzerlöse	2,17%		

Signifikante wohnungswirtschaftliche Kennziffern lauten wie folgt:

		2013	2012
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m ²	5,41	5,28
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	T€	15.125	15.635
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	2,6	3,3
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,6	5,6
zu Sonstigen Einheiten	%	20,0	19,4
Gesamt	%	3,0	3,7
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	€/m ²	24,16	29,01

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

Es wurden Kennzahlen definiert, die auf Projekt- oder Unternehmensebene zu erheben sind. Auf Unternehmensebene ist zum einen das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) zu messen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird zur Vereinfachung das 14-fache der Sollmiete herangezogen. Als Zielgröße wird ein Wert weniger 50 % festgelegt. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 49 % aus. Durch Steigerung der Vermögenswerte infolge der dauerhaften Ertragssteigerung bei nachhaltiger Bestandsbewirtschaftung und weiterer Entschuldung wird sich der LTV im Zeitablauf bis zum Jahr 2033 nach der Unternehmensplanung auf einen Wert von 25 % reduzieren.

Weiterhin ist auf Unternehmensebene der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Es ist festgelegt, das EBITDA um den Aufwand aus nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen zu bereinigen. Der Kapitaldienst ist aus Zinsaufwendungen und planmäßiger Tilgung zu bilden. Als Zielgröße wird ein Wert größer 1,2 erwartet. Für das Geschäftsjahr 2013 konnte der degewo-Konzern einen Wert von 1,8 erreichen.

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

1.3 Personal- und Sozialbereich

Die Mitarbeiterzahlen entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2013	31.12.2012
	Anzahl	Anzahl
Angestellte	629	603
Gewerbliche	527	529
Gesamt	1.156	1.132
davon in der passiven Phase der Altersteilzeit	53	50

Aufgrund von Neueinstellungen im Angestelltenbereich, insbesondere in der degewo AG und der gewobe Beteiligung, ist ein Anstieg des Personalbestandes im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Grund hierfür sind unter anderem befristet und unbefristet neu geschaffene Stellen sowie zusätzliche Stellen aufgrund von Krankheits- oder Elternzeitvertretungen.

Der Rückgang der Anzahl von Mitarbeiter/innen im Bereich der Gewerblichen ist insbesondere durch Abgänge in der MarzahnGegenbauer Service GmbH begründet.

Im Berichtsjahr haben 12 Auszubildende die Abschlussprüfung erfolgreich bestanden, wovon 11 der Auszubildenden in ein befristetes oder unbefristetes Arbeitsverhältnis übernommen wurden. Insgesamt konnten wir 14 neue Auszubildende in den Ausbildungsberufen Immobilienkaufmann/frau, Kaufmann/frau für Bürokommunikation und Gebäudereiniger/in sowie eine Studentin für ein Studium zum Bachelor of Arts Fachrichtung Immobilienwirtschaft in unserem Konzern begrüßen.

Die Anzahl der Weiterbildungsmaßnahmen ist im Vergleich zum Vorjahr von 1.742 auf 1.291 gesunken. Grund hierfür ist insbesondere, dass die Vorjahre von EDV-Umstellungen und System-Neueinführungen geprägt waren. In 2013 wurden 460 T€ in Weiterbildungsmaßnahmen investiert.

Das Zertifikat „familienfreundliche degewo“ bestätigt dem Unternehmen, dass bereits viel für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie der Mitarbeiter/innen getan wird. Gleichzeitig ist es Ansporn dafür, sich auch in Zukunft zu engagieren, Maßnahmen weiter auszubauen und neue Ideen umzusetzen.

Um die Vereinbarkeit von Pflege und Beruf zu stärken, hat das Bundesministerium für Familien das Familienpflegezeitgesetz eingeführt. Im Jahr 2013 hat degewo einen weiteren großen Schritt getan und die Betriebsvereinbarung zur Familienpflegezeit abgeschlossen, die in Teilen sogar weit über das hinausgeht, was der Gesetzgeber vorgegeben hat. Den Mitarbeiter/innen soll damit die Betreuung von pflegebedürftigen nahen Angehörigen in deren gewohnter häuslicher Umgebung, über den Zeitraum der Pflegezeit nach dem Pflegezeitgesetz hinaus, erleichtert werden. Für den Zeitraum von drei Monaten bis zu zwei Jahren soll die Inanspruchnahme einer vom Arbeitgeber finanziell unterstützten betrieblichen Familienpflegezeit ermöglicht werden. Mit dieser Regelung leistet das Unternehmen einen weiteren Beitrag zu einer familienfreundlichen Personalpolitik.

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

	2013	2012	Veränderung
	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.506	2.514	-8
Finanzanlagen	13	13	0
Übrige	1	2	1
	2.520	2.529	-7
Kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	22	21	1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27	25	2
Wertpapiere	25	25	0
Liquide Mittel	48	32	16
	122	103	19
	2.642	2.632	10
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	588	509	79
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	38	39	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	17	18	-1
Rückstellungen	23	37	-14
Verbindlichkeiten	1.909	1.946	-37
Rechnungsabgrenzungsposten	9	8	1
Passive latente Steuern	13	13	0
	2.597	2.570	27
Kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	10	10	0
Erhaltene Anzahlungen	9	17	-8
Übrige Verbindlichkeiten	26	35	-9
	45	62	-17
	2.642	2.632	10

Investitionen in den Bestand in Höhe von 52 Mio. € konnten die laufende Abschreibung weitgehend kompensieren.

Das Jahresergebnis von 79 Mio. € führt zur entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals.

Die Verbindlichkeiten wurden gegenüber dem Vorjahr um 37 Mio. € weiter reduziert. Damit setzt der degewo-Konzern seine dauerhafte Entschuldung im Geschäftsjahr konsequent fort.

Die Veränderung der Rückstellung von 8 Mio. €, im Wesentlichen durch Auflösung, führen u.a. zum Ausweis des hohen Jahresergebnisses.

2.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2013	2012	Veränderung
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	34	54	-20
Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit	86	116	-30
Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit	-41	-62	21
Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit	-27	-74	47
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	52	34	18

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit bildet das Ergebnis der aktivierten Ausgaben zur Bestandspflege und -erweiterung (51 Mio. €) und erfolgte Desinvestitionen (10 Mio. €) ab.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Tilgungsleistungen. Es erfolgten Darlehensaufnahmen von 223 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 63 Mio. € und außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 187 Mio. €.

Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen. Die vorhandene Geldreserve gibt der degewo die Möglichkeit, weitere Investitionen in die Bestände zu tätigen und gleichzeitig Eigenmittel für die Portfoliooptimierung durch Zukauf von Immobilien oder Neubau zur Verfügung zu stellen.

2.3 Ertragslage

Die degewo hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 79 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	2013 in Mio. €	2012 in Mio. €	Veränderung in Mio. €
Angaben in T€			
Umsatzerlöse	418	409	9
Bestandsveränderungen	3	7	-4
Übrige betriebliche Erträge	27	22	5
Betriebsleistung	448	438	10
Materialaufwand	-193	-191	-2
Personalaufwand	-47	-45	-2
Abschreibungen	-58	-58	0
Objektfinanzierungskosten	-57	-62	5
Zinssubventionen	2	2	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-21	-24	4
Betriebsaufwand	-374	-379	5
Betriebsergebnis	74	60	14
Finanzerträge	0	5	-5
Finanzaufwendungen	-3	-5	2
Finanzergebnis	-2	0	-3
Neutrale Erträge	12	1	11
Neutrale Aufwendungen	-1	-23	22
Neutrales Ergebnis	11	-22	33
Ergebnis vor Ertragsteuern	82	38	44
Ertragsteuern	-3	3	-6
Jahresergebnis	79	41	38

Die degewo konnte durch moderate Erhöhung der Sollmieten um 5 Mio. € und weitere Reduzierung des Leerstandes um 2 Mio. € seine Umsätze gegenüber dem Vorjahr optimieren und damit den Abbau der Fördermittel von 2 Mio. € kompensieren.

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

Der erhöhte Materialaufwand gegenüber dem Vorjahr resultiert aus 2 Mio. € höheren Aufwendungen für Instandhaltung im Rahmen der Schadstoffbeseitigung und 3 Mio. € höheren Aufwendungen für Betriebskosten. Im Gegenzug verringerten sich die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke und anderer Sparten um 3 Mio. €.

Infolge von Tarifsteigerungen und Neueinstellungen (24 Mitarbeiter) erhöht sich der Personalaufwand um 2 Mio. €.

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

Das Betriebsergebnis konnte durch höhere Umsatzerlöse und geringeren Aufwendungen der Bewirtschaftung um 14 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Im Neutralen Ergebnis sind

- Erträge aus der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen von 5 Mio. €
- Zuschreibungen im Anlagevermögen von 5 Mio. €
- Erträge aus der Verschmelzung der Fürstenwalder Allee GbR von 0,4 Mio. €
- Effekte aus der Nachaktivierung von Erbbaurechten von 0,4 Mio. €
- Verlust aus der Verschmelzung aktiva Wohnservice GmbH von 0,3 Mio. €

abgebildet.

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Die degewo hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Dies ist auch erforderlich, um den fortschreitenden Subventionsabbau zu kompensieren und den Abbau der Investitionsbedarfe zur Bestandspflege zu finanzieren. Darüber hinaus sind Investitionen in Wachstum zu ermöglichen.

Die degewo hat Umfinanzierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer deutlichen Absenkung des Zinsaufwandes beitragen. Diese Maßnahmen werden 2014 fortgesetzt.

Gesamtwürdigung der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Ergebnis des degewo-Konzerns basiert auf einer guten operativen Entwicklung, die durch dauerhafte Ertragssteigerungen und Senkung der Finanzierungskosten den Wegfall öffentlicher Fördermittel kompensiert. Die positiven Jahresergebnisse der vergangenen Jahre haben das Eigenkapital gestärkt 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 und -erweiterung.

Die Ertragsoptimierung durch Erhöhung der Sollmieten und Reduzierung der Erlösschmälerung aus Leerstand führte zu einem Umsatzwachstum von 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Das Umsatzwachstum ist erforderlich um den Abbau der Fördermittel von 2 Mio. € zu kompensieren.

Auf Grund der hohen Investitionstätigkeit im Zuge der Sanierung der Großsiedlungen und dem Abbau der dortigen Investitionsbedarfe wurde im Geschäftsjahr die unternehmerische Zielgröße in Höhe von 21 €/m²/Jahr für Ausgaben zur Bestandspflege überschritten. Die degewo investierte 24 €/m² für laufende Instandhaltung und Modernisierung. Nach Beendigung der mittelfristigen Bauplanung und der Erreichung eines hohen Sanierungsstandes im Konzern wird die Zielgröße langfristig umgesetzt.

Auf Grund der konsequenten Entschuldungspolitik konnte die Verschuldung weiter reduziert und ein Verschuldungsgrad von 460 €/m² (Vorjahr 467 €/m²) erreicht werden. Mittelfristig wird infolge der geplanten Investitionstätigkeit die Verschuldung leicht steigen.

Zur Abbildung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals auf Konzernebene wird die Investitionsrendite herangezogen. Im Geschäftsjahr 2013 erreichte die degewo eine Verzinsung von 5 % p.a. und erreichte damit die unternehmerische Erwartung.

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

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind bestandsgefährdende Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften derzeit nicht ersichtlich. Die folgenden bedeutenden Bereiche - im Folgenden nach der Risikoeinordnung geordnet - verlangen erhöhte Aufmerksamkeit:

1. 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 5,6 Jahre. Die Zinssicherung erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen betrug zum 31.12.2013 mit 50,8 Mio. € 2,7 % des Fremdkapitals.

2. 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 begünstigt durch die Marktentwicklung messbar Wirkung gezeigt. Gleichwohl wird die degewo auf den Leerstand und den Forderungsausfall und damit verbunden auch den Ausfall von Betriebskosten weiterhin zu achten haben. Quartiersweise auftretenden Segregationserscheinungen, Bevölkerungsabwanderung (in Marzahn-Hellersdorf) und Überalterung (in Treptow-Köpenick) wird seit Jahren aktiv gegengesteuert.
3. 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. 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 2013 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 2,4 % für Instandhaltungsarbeiten gegenüber dem Vorjahr moderat ausgefallen. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Gebäude lag bei 2,2 %.

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 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.

Die degewo AG hat einen weiteren der Restrukturierungsprozess zur Straffung des Beteiligungsportfolios eingeleitet. 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 aus der 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 bietet auf Grund des robusten Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums Investitionspotenziale. Die Mietentwicklung der letzten Jahre und das zunehmende Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar. 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. Prognosebericht und Ausblick

4.1 Berichterstattung nach § 315 Abs. 2 HGB

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

4.2 Prognosebericht

Die degewo prognostiziert in ihrem Kerngeschäft, der Bestandsbewirtschaftung, ein Umsatzwachstum von ca. 1 % für das Geschäftsjahr 2014. Die Umsatzerlöse werden weiterhin durch Mietsteigerungen gestärkt, die den Rückgang der Fördermittel kompensieren.

Gemäß der Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2014 ein Jahresergebnis von 45 Mio. € zu erwarten. Hohe Investitionsvolumina zur Bestandspflege werden aus dem Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und darlehensfinanziert getätigt.

Mittelfristig ist infolge der Bestandserweiterung durch Neubau ein Umsatzwachstum von durchschnittlich 2 % p.a. zu erwarten. Begünstigt durch die Marktsituation ist auch während umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von weniger als 3 % auszugehen.

Für das Geschäftsjahr 2014 sind Investitionen zur Bestandspflege und -erweiterung mit einem Volumen von über 130 Mio. € vorgesehen, die zu einer leichten Erhöhung der Gesamtverschuldung führen werden.

4.3 Ausblick

Der Vorstand forciert die Umsetzung der strategischen Unternehmenskonzeptionen. Unternehmensschwerpunkte sind zum einen die Optimierung des Kerngeschäftes und zum anderen die Entwicklung des degewo Konzerns zu einem wachsenden Unternehmen. Dabei konzentriert das Unternehmen seine Anstrengungen auf eine aktive Portfoliopolitik, die qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Service-

leistungen. Zur Abrundung einzelner Positionen des Portfolios kann ggf. auch ein Zukauf von Liegenschaften erfolgen. Der Konzern prüft fortlaufend in Betracht kommende Bestände.

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

Der Konzern plant den Wohnungsneubau von über 2.000 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.

Berlin, den 27. März 2014

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 13. Mai 2013 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. Diese Geschäftsordnung für den Vorstand ist ausreichend und wurde zuletzt im Dezember 2013 angepasst.

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

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

Der Vorstand hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht 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, in das das Compliance Management System integriert ist.

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

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

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

Die Gesamtvergütung des Vorstandes wird für das Berichtsjahr 2013 im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert und differenziert ausgewiesen.

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

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

Für den Vorstand sind vertraglich Altersgrenzen festgelegt. Für eine Nachfolgeregelung bestand im Jahr 2013 kein Anlass, da eine Wiederbestellung im Jahr 2012 nach Erörterung im Personalausschuss vom Aufsichtsrat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist unter singulärer Anpassung der Altersgrenze beschlossen und durch Abschluss eines neuen Vertrags mit einjähriger Laufzeit umgesetzt wurde. Mit der Suche einer Nachfolgerin/eines Nachfolgers beauftragte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr den Personalausschuss als Findungskommission.

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

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

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Personalausschuss
- Prüfungsausschuss
- Bau- und Vermögensausschuss

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Vorsitzender des Personalausschusses. Er war nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses und kein ehemaliges Mitglied des Vorstandes. Er wurde mit Hauptversammlungsbeschluss vom 15.04.2013 in den Aufsichtsrat und in der Aufsichtsratssitzung am 25.04.2013 zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und des Personalausschusses gewählt. Bewertungsfragen von Immobilien wurden im Prüfungsausschuss und im Bau- und Vermögensausschuss beraten. Der Personalausschuss hat Entscheidungskompetenzen vom Aufsichtsrat übertragen bekommen. Dies betrifft u.a. die Anstellungs- und Vergütungsregelungen in Konzerngesellschaften. Mit Wirkung ab 1. Januar 2010 sind Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrates an das Gesetz zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung angepasst worden. Das Plenum des Aufsichtsrates wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf bzw. zehn Aufsichtsratsmandaten im Sinne des § 100 AktG erreicht. Die Gesamtvergütungen ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und dem Vorstand beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter vorgelegt.

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. Vorstand und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt. Persönliche Interessen wurden nicht – Geschäftschancen wurden nur im Unternehmensinteresse – verfolgt.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder des Vorstandes oder ihnen nahe stehende Personen oder ihnen persönlich nahe stehende Unternehmen sind dem Aufsichtsrat nicht

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

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

Mitgliedern des 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 Honorarraumen 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 2013 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 27. März 2014

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer