

**Konzernabschluss
zum 31. Dezember 2011
und Konzernlagebericht**

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011
AKTIVA

	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>Vorjahr</u> <u>TEUR</u>
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		798	851
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.227.992		2.156.577
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.525		22.345
3. Grundstücke ohne Bauten	10.740		11.140
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	19.144		9.238
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.498		1.638
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.148		4.073
7. Anlagen im Bau	42.537		2.369
8. Bauvorbereitungskosten	1.998		5.482
9. Geleistete Anzahlungen	<u>600</u>		<u>114</u>
		2.333.182	2.212.976
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.390		13.993
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0		117
3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	22.164		0
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	39.183		0
5. Beteiligungen	961		3.011
6. Sonstige Ausleihungen	377		140
7. Geleistete Anzahlungen	<u>35</u>		<u>246</u>
		76.110	17.507
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.374		4.196
2. Bauvorbereitungskosten	229		722
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.747		317
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	9.289		9.752
5. Unfertige Leistungen	110.213		110.316
6. Andere Vorräte	<u>180</u>		<u>29</u>
		127.032	125.332
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.418		2.226
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.288		1.017
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	125		154
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	398		2.185
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.155		14.849
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	133		7
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>22.210</u>		<u>13.427</u>
		30.727	33.865
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		24.852	24.852
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		51.573	72.912
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	1.314		1.073
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>41</u>		<u>182</u>
		1.355	1.255
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		136	0
		<u>2.645.765</u>	<u>2.489.550</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		28.473	25.941
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		94.311	90.427

	TEUR	TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.561		8.561
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	93.483		28.477
4. Konzernrücklagen	157.167		169.711
		287.184	234.722
III. Konzernbilanzgewinn		36.243	65.006
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		5.135	5.860
		473.562	450.588
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		22.609	22.873
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		18.067	18.732
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.667		1.556
2. Steuerrückstellungen	9.610		7.774
3. Sonstige Rückstellungen	45.511		65.889
		56.788	75.219
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.842.700		1.706.086
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.366		4.547
3. Erhaltene Anzahlungen	124.054		120.554
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.486		6.133
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	182		185
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.632		7.849
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.240		1.889
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.284		9.752
<i>davon aus Steuern TEUR 443 [TEUR 3.971]</i>			
		2.032.944	1.856.995
F. Rechnungsabgrenzungsposten		37.273	61.019
G. Passive latente Steuern		4.522	4.124
		<u>2.645.765</u>	<u>2.489.550</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		28.473	25.941
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		94.311	90.427

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	TEUR	TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	371.702		365.966
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.319		3.682
c) aus Betreuungstätigkeit	3.341		3.796
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.273		2.802
		386.635	376.246
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		174	-3.353
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		706	466
4. Sonstige betriebliche Erträge		64.393	64.556
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-151.934		-165.084
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.083		-1.248
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.021		-3.911
		-165.038	-170.243
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-32.538		-21.988
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung <i>davon für Altersversorgung TEUR 2.305 [TEUR 2.328]</i>	-9.122		-6.879
		-41.660	-28.867
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-71.541	-78.189
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-37.919	-64.158
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 165 [TEUR 25]</i>		170	31
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0	908
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		67	76
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 202 [TEUR 160]</i>		5.168	7.919
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-26	-3.157
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 170 [TEUR 26]</i>		-77.174	-69.010
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		63.955	33.225
16. Außerordentliche Erträge		10.258	1.670
17. Außerordentliche Aufwendungen		-33.423	-1.318
18. Außerordentliches Ergebnis		-23.165	352
19. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.629	-869
20. Sonstige Steuern		-14.293	-16.089
21. Konzernjahresüberschuss		23.868	16.619
22. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-169	-2
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		65.006	45.260
24. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-65.006	0
25. Änderung der Konzernrücklagen		12.544	3.129
26. Konzernbilanzgewinn		36.243	65.006

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	<u>2011</u>	<u>Vorjahr</u>
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	23.868	16.619
Außerordentliches Ergebnis	23.165	-352
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	71.541	81.347
Abschreibungen auf Finanzanlagen	26	0
Abnahme der Rückstellungen	-10.303	-38.220
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-) / Aufwendungen	-22.250	26.358
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.182	-847
Abschreibungen von Bauvorbereitungskosten	2.257	0
Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.940	37.319
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.204	-46.489
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>92.266</u>	<u>75.735</u>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.283	3.643
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-432	-406
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-70.778	-20.171
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-61.693	-7.365
Liquide Mittel in erstmals konsolidierten Unternehmen	-1.611	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-131.231</u>	<u>-24.299</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	161.723	37.870
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-57.421	-56.067
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-93.768	-16.569
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-237	-2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>10.298</u>	<u>-34.768</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-28.667	16.668
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	82.354	65.686
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	53.687	82.354

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011**

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern	gewinn	heiten	eigenkapital
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2010	145.000	65.011	171.471	45.260	4.892	431.634
Einstellung in Gewinnrücklagen nach Art. 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB	-	-	2.803	-	-	2.803
Abspaltungsverlust degewo Köpenick	-	-	-1.434	-	-	-1.434
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	966	966
Konzernjahresüberschuss 2010	-	-	-3.129	19.746	2	16.619
31. Dezember 2010	145.000	65.011	169.711	65.006	5.860	450.588
Einstellung in Gewinnrücklagen	-	65.006	-	-65.006	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-657	-657
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-237	-237
Konzernjahresüberschuss 2011	-	-	-12.544	36.243	169	23.868
31. Dezember 2011	145.000	130.017	157.167	36.243	5.135	473.562

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011

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)	94,99
gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung)	100,00
gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Erschließung)	100,00
degewo 1. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 1. WVG)	100,00
degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin (degewo 2. WVG)	100,00
degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin (degewo 2. GmbH)	100,00
degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 3. WVG)	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo 4. WVG)	100,00
degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice)	100,00
MarzahnGegenbauerService GmbH, Berlin (MGS)	52,00
degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD)	100,00
degewo-Hausbau GmbH, Berlin (degewo Hausbau)	100,00
degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	100,00
degewo Wärme GmbH, Berlin (degewo Wärme)	100,00
DEGEWO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, Pullach (Bedarfswertfonds Gropiusstadt)	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG (GGIL I)	8,92
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG (GGIL II)	7,23

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

Die Gesellschaften MGS, degewo TD, degewo Hausbau, degewo FM, degewo Wärme, GGIL I, GGIL II und Bedarfswertfonds Gropiusstadt, auf deren Einbeziehung in den

Vorjahren aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 Abs. 2 HGB) verzichtet wurde, werden zur Verbesserung der Aussagekraft des Konzernabschlusses zum 1. Januar 2011 erstmalig in den Konzern einbezogen.

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

Die erstmalige Konsolidierung dieser Gesellschaften wirkt sich auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wie folgt aus:

	<u>EUR Mio.</u>
Grundstücke des Anlagevermögens	108,2
Grundstücke des Umlaufvermögens	2,5
Sonstige Vermögensgegenstände (Forderungen aus Finanzierungsleasing)	4,5
Guthaben bei Kreditinstituten	2,1
Übrige Aktiva	<u>2,0</u>
	119,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119,7
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39,4
Sonstige Rückstellungen	-4,7
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-7,8
Übrige Passiva	<u>1,2</u>
	145,5
Jahresergebnis	-26,2
- davon	
Sonstige betriebliche Erträge	-3,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	22,2
Personalaufwendungen	-11,3
Abschreibungen	-2,2
Zinsaufwendungen und -erträge (netto)	-3,4
Außerordentliche Aufwendungen	-24,7
Übrige Aufwendungen und Erträge	-3,0

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

	Anteil am Kapital (%)
degewo Treuhand GmbH, Berlin	100,00
Grundstück Fürstenwalder Allee GbR, Berlin	100,00
GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin	100,00
Althea Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
DEGEWO-Fonds II Dannenwalder Weg 136-152 (gerade)	99,60
DEGEWO-Fonds IV Walter-Franck-Zeile 5, 7, 9	99,25
DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade)	99,74
DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13	85,97
DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60	78,29
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 17	51,02
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27	83,76
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	74,34
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,47
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	97,27
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	* 6,00
GGIL Immobilien GmbH & Co. KG Finkenkruger KG	* 6,10
GGIL Immobilien GmbH & Co. KG Coburger Straße KG	* 6,10
* Zweckgesellschaften i.S.d. § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB	

Die im Vorjahr im Posten „Fondszertifikate“ ausgewiesenen Anteile wurden im Berichtsjahr in Abhängigkeit von der Beteiligungsquote in die „Anteile an verbundenen Unternehmen“ bzw. in die „Beteiligungen“ umgegliedert. Die Vorjahresangabe wurde entsprechend angepasst.

Zum 31. Dezember 2011 sind die Vermögensgegenstände und Schulden des Fonds V auf die degewo AG angewachsen. Die Anwachsung erfolgte zu Buchwerten. Durch die Anwachsung erhöhte sich das Anlagevermögen um TEUR 3.435 und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um TEUR 3.458.

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 auch gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzern hält Anteile an folgenden assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin	47,45
GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin	47,45
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	37,50
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	24,97

Die Anteile an der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (vormals Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH) wurden mit Wirkung zum 31. Dezember 2011 erworben. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Beteiligungsbuchwert (TEUR 22.163) und dem (vorläufigen) anteiligen Buchwert des Reinvermögens des assoziierten Unternehmens (TEUR 4.353) beträgt TEUR 17.810 und resultiert insgesamt aus stillen Reserven in den Grundstücken mit Wohnbauten des erworbenen Unternehmens.

Auf die Anwendung der Vorschriften für assoziierte Unternehmen wurde für die übrigen Beteiligungen 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 2010 und 2011 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen. Bei den Zweckgesellschaften Bedarfswertfonds Gropiusstadt, GGIL I und GGIL II wurden zudem die wirtschaftlich bestehenden Zahlungsverpflichtungen der degewo AG gegenüber anderen Kreditgebern mit den abgezinsten Rückzahlungsbeträgen erfasst.

Die sich aus der Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem neubewerteten Eigenkapital der erstmals einbezogenen Unternehmen Bedarfswertfonds Gropiusstadt, GGIL I, GGIL II, degewo Hausbau, degewo Wärme und degewo FM ergebenden aktivischen Unterschiedsbeträge von insgesamt TEUR 24.923 wurden im Geschäftsjahr vollständig ergebniswirksam abgeschrieben, da alle stillen Reserven der erstmals einbezogenen Unternehmen im Rahmen der Bewertung ihrer Immobilien zum beizulegenden Zeitwert aufgedeckt wurden.

Aus der erstmaligen Konsolidierung der MGS und der degewo TD ergaben sich negative Unterschiedsbeträge von insgesamt TEUR 348. Diese werden gemäß dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 4 (DRS 4) wie folgt aufgelöst:

- a. Der Anteil, der die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen nicht-monetären Vermögenswerte nicht überstieg (TEUR 100), wird planmäßig über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögenswerte (5 Jahre) vereinnahmt.
- b. Der Anteil, der die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen nicht-monetären Vermögenswerte überstieg, wurde zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung als außerordentlicher Ertrag (TEUR 248) vereinnahmt.

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

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** wurden alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den vollkonsolidierten Unternehmen verrechnet.

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage von Vollkosten ermittelt. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer.

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

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

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

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

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

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

Bei dauernden Wertminderungen werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Wertaufholungen von in Vorjahren außerplanmäßig abgeschrieben

Sachanlagen werden durch Zuschreibungen bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten - maximal jedoch auf den beizulegenden Wert - berücksichtigt.

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

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

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind grundsätzlich zum Nominalwert angesetzt. Erkennbare Ausfallrisiken werden durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen berücksichtigt.

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. Die einmaligen Verwaltungskostenbeiträge für Aufwendungshilfen werden analog zum Förderungszeitraum abgeschrieben.

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** sind - auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck - nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung wurde ein Rententrend für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen von 1,5 % und für Mitarbeiter von 1,0 % sowie ein Diskontierungszins von 5,13 % 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 aus der Neubewertung zum 1. Januar 2010 resultierende Unterschiedsbetrag wurde im Vorjahr als außerordentlicher Aufwand erfasst. Der Bewertung zum 31. Dezember 2011 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 % und ein Diskontierungszins von 5,13 % 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 sowie für die Forfaitierung 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.

Insgesamt ergibt sich ein Überhang aktiver latenter Steuern. Das Wahlrecht, diesen aktiven Überhang zu bilanzieren, wird 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 Anlagespiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.
2. Die **unfertigen Leistungen** betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen ein Darlehen an die GbR Alexanderstraße II. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus einem Gesellschafterdarlehen an die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH.

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) aus Finanzierungsleasing von TEUR 2.538 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren und von TEUR 1.545 haben eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren. Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 7.008 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

4. Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (TEUR 136) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 1.077) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (TEUR 1.213).

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.

Zur Verbesserung der Aussagekraft des Konzernabschlusses folgt die Struktur des Konzerneigenkapitals - abweichend vom Vorjahr - nunmehr der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft degewo AG, und sämtliche Unterschiede zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzernrücklagen zugewiesen. Dementsprechend wurde der Vorjahresausweis wie folgt angepasst:

	Darstellung im Vorjahr	Anpassung	Angepasste Darstellung
	TEUR	TEUR	TEUR
I. Gezeichnetes Kapital	145.000	0	145.000
II. Kapitalrücklage	110.797	-110.797	0
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	8.561	0	8.561
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	4.673	-4.673	0
3. Bauerneuerungsrücklage	27.973	0	27.973
4. Andere Gewinnrücklagen	29.847	-1.370	28.477
5. Konzernrücklagen	91.690	78.021	169.711
	162.744	71.978	234.722
IV. Konzernbilanzgewinn	26.187	38.819	65.006
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	5.860	0	5.860
	<u>450.588</u>	<u>0</u>	<u>450.588</u>

6. Die **Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 12.828), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen, städtebaulichen Verträgen und nicht verwendeten Zuschüssen (TEUR 7.346), drohende Verluste aus Mietverträgen nach dem Wegfall der Anschlussförderung (TEUR 5.698), Risiken aus Verträgen mit Immobilienfonds (TEUR 5.249), Altersteilzeitverpflichtungen (TEUR 4.055) und Prozessrisiken und -kosten (TEUR 2.789) gebildet.

7. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel 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
10.000	3-M-Euribor	1,54	30.04.2012	-4
3.227	3-M-Euribor	1,54	30.05.2012	-4
0	6-M-Euribor	1,47	29.08.2014	-58
11.284	3-M-Euribor	1,27	28.11.2014	-46
8.099	1-M-Euribor	1,37	31.05.2016	-52
28.932	3-M-Euribor	1,95	29.06.2016	-242
18.838	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09,2016	-1.187
18.268	3-M-Euribor	1,5-3,0	30.09.2016	-1.138
22.979	3-M-Euribor	1,90	30.12.2016	-389
19.164	3-M-Euribor	1,85	30.09.2017	-199
17.691	3-M-Euribor	1,77	28.02.2017	-194
6.103	3-M-Euribor	1,90	30.11.2017	-72
40.935	3-M-Euribor	3,62	30.09.2021	-3.272
22.187	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.389
22.187	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.399
249.894				-11.645

9. In den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** sind die abgezinsten Ankaufs- und Ausschüttungsverpflichtungen aus den Verträgen der Zweckgesellschaften GGIL I, GGIL II und Bedarfswertfonds Gropiusstadt enthalten.
10. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** resultieren aus Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen (stille Reserven) der degewo 3. WVG und der degewo 4. WVG, die im Rahmen der Erstkonsolidierung im Vorjahr aufgedeckt wurden.
11. Im Bilanzvermerk werden Vermögen und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von 11 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 (Mio EUR 371,7) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (Mio EUR 245,0), aus abgerechneten Umlagen (Mio EUR 118,6) und aus Zuschüssen (Mio EUR 10,8).

2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2011	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Umbuchung aus den Grundstücken ohne Bauten	Bestands- veränderung	31.12. 2011
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Bauvorbereitungskosten	0,7	0,0	0,0	-0,5	0,2
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,3	0,8	0,2	1,4	2,7
Grundstücke mit fertigen Bauten	9,8	0,1	0,0	-0,6	9,3
Unfertige Leistungen	110,3	0,0	0,0	-0,1	110,2
	121,1	0,9	0,2	0,2	122,4

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2011	2010
	Mio. EUR	Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	20,7	29,6
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	5,9	3,7
Gewinne aus Abgängen von Anlagevermögen	1,4	1,0
Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz	0,5	5,3
Sonstige periodenfremde Erträge	2,3	6,9
	31,3	46,5
Periodenfremde Aufwendungen:		
Passivierung von Aufwendungsdarlehen	0,0	14,6
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,7	0,1
	0,7	14,7

4. Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten TEUR 16.638 aus dem Verbrauch von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, da die zugrunde liegenden Aufwendungen und Erträge unter verschiedenen Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

5. Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen beinhalten planmäßige (TEUR 54.187) und außerplanmäßige Abschreibungen (TEUR 17.354).

6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 681 [TEUR 5.664] Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 3.933 [TEUR 1.028] aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 101 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen von TEUR 704 verrechnet.

7. Aus der bilanziellen Erfassung von Grundstücken, die in Vorjahren mit Erbbaurechten belastet wurden, und der entsprechenden erhaltenen Zahlungen resultieren **außerordentliche Erträge** von TEUR 9.968 und **außerordentliche Aufwendungen** von TEUR 8.460. Aus den Erstkonsolidierungen ergaben sich außerordentliche Erträge von TEUR 248 und außerordentliche Aufwendungen von TEUR 24.923 (siehe C.1.).
8. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 3.638 [TEUR 2.861] Erträge aus Erstattungen und der Auflösung von Rückstellungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind überwiegend weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

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

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 53.687 (i. Vj. TEUR 82.354) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten (TEUR 51.573, i. Vj. 72.912) sowie die Forderungen aus Cash Management gegen verbundene Unternehmen (TEUR 2.114, i. Vj. 9.444).

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt EUR 72,5 Mio. und der gezahlten Ertragsteuern EUR 0,2 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 Mio. EUR 68,9 [Mio. EUR 65,1].
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße II GbR (EUR 3,6 Mio)

Grundstück Fürstenwalder Allee GbR (EUR 0,5 Mio)

Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 10,5 Mio)

Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR

GbR Fernheizung Gropiusstadt

DG Immobilien-Anlagegesellschaft Nr. 37 „Berlin Wegedornstraße“ GbR mit quotaler Haftung

3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von Mio. EUR 0,7.
4. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus dem Bestellobligo von Bauleistungen (EUR 2,9 Mio.) und aus Pachtverträgen über ca. 1.100 Mieteinheiten in einem Sanierungsgebiet (EUR 12,3 Mio) und über 81 Pachteinheiten in Falkensee (EUR 4,8 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. Mio. EUR 10,7, davon wurden bisher Mio. EUR 4,1 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	416	37	453
Technische Mitarbeiter	72	4	76
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	470	5	475
Gesamt	958	46	1.004
Davon in 2011 erstmals konsolidierten Unternehmen	413	4	417

Davon befinden sich 41 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 37 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

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

	Herr Bielka EUR	Herr Beck EUR	Gesamt EUR
Grundvergütung	180.000	180.000	360.000
Prämien - variable Zieltantieme	70.000	70.000	140.000
Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung	3.687	3.411	7.098
Beiträge zur Rentenversicherung	0	6.567	6.567
Beitrag zur Unfallversicherung	572	572	1.144
Geldwerte Vorteile	9.740	6.998	16.738
Reisekosten	408	281	689
Bezüge	264.407	267.829	532.236

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 2.881 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 1.429) saldiert wurde.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

		Funktion	Vergütung 2011 netto (EUR)
Dr. Karl Kauermann	Vorstandsvorsitzender K.M.T. Immobilien AG, Berlin	Vorsitzender	6.200
Jürgen Steinert	Senator a. D., Berlin	stellv. Vorsitzender	5.250
Gerd von Brandenstein	Aufsichtsratsmitglied der Siemens AG		2.800
Hella Dunger-Löper (bis 29. Februar 2012)	Staatssekretärin in der Senatskanzlei des Landes Berlin		2.950
Dr. Christian Sundermann	Bis zum 31. Januar 2012 Staatssekretär bei der Senats- verwaltung für Finanzen, Berlin		4.175
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichs- hain-Kreuzberg a. D., Berlin		3.550
Angelika Wierzchowski	Betriebsratsvorsitzende degewo AG, Berlin		4.150
Karin Mach	Technische Sachbearbeiterin, degewo AG, Berlin		3.400
Kay-Uwe Müller	Verantwortlicher Mitarbeiter Concierge, degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin		3.250
			<hr/> 35.725

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Karl Kauermann, Jürgen Steinert und Gerd von Brandenstein berechneten neben der aufgeführten Vergütung die gesetzliche Umsatzsteuer.

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

4. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

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

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 29. November 2011 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2011 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo 1. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin
- g) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
- h) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin

- i) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- j) degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
- k) degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2011 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 165 und für andere Beratungsleistungen TEUR 11.

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften (Verhandlungen kamen 2011 nicht zum Abschluss),
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei bis 30.04.2012 ausgesetzten Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),
- f) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße sowie
- g) einem Erschließungsvertrag nebst Vertrag über die Kostenerstattung für die Erstellung des Regenrückhaltebeckens, Kita-Ausführungsvertrag und Grundstücksübertragungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf),
- h) einem städtebaulichen Rahmen- und Erschließungsvertrag über die Erschließung und Bebauung der Flächen in Berlin-Rahnsdorf, Fürstenwalder Allee (Bebauungsplan XVI-58).

Berlin, den 13. März 2012

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						
	01.01.2011 EUR	Änderung des Konsolidierungs- kreises EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.042	90	433	-556	0	4.009
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.303.032	118.746	22.412	-1.810	1.198	3.443.579
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	57.335	775	459	-12.888	0	45.681
3. Grundstücke ohne Bauten	18.294	0	0	-1.015	0	17.279
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	12.142	-9.341	18.187	-509	0	20.480
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.939	852	276	-16	0	4.050
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.799	789	2.106	-3.033	114	12.775
7. Anlagen im Bau	2.369	0	38.203	0	1.965	42.537
8. Bauvorbereitungskosten	5.482	0	1.937	-2.257	-3.164	1.998
9. Geleistete Anzahlungen	114	0	600	0	-114	600
	3.414.506	111.822	84.180	-21.529	0	3.588.979
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.886	-339	132	-4.394	241	21.526
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	117	0	0	-117	0	0
3. Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	22.164	0	0	22.164
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	0	39.183	0	0	39.183
5. Beteiligungen	5.617	-2.342	0	-7	6	3.274
6. Sonstige Ausleihungen	875	352	0	-116	0	1.111
7. Geleistete Anzahlungen	246	0	38	-3	-247	35
	32.741	-2.329	61.517	-4.636	0	87.293
	3.451.289	109.583	146.130	-26.720	0	3.680.281

01.01.2011 EUR	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
	Änderung des Konsolidierungs- kreises EUR	Abschrei- bungen EUR	Abgänge EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2011 EUR	31.12.2010 EUR
3.191	44	531	-556	3.211	798	851
1.146.455	1.257	68.200	-326	1.215.587	2.227.992	2.156.577
34.990	58	996	-12.888	23.156	22.525	22.344
7.154	0	0	-615	6.539	10.740	11.140
2.904	-1.257	0	-311	1.336	19.144	9.238
1.301	11	257	-16	1.552	2.498	1.638
8.726	359	1.557	-3.015	7.627	5.148	4.073
0	0	0	0	0	42.537	2.369
0	0	0	0	0	1.998	5.482
0	0	0	0	0	600	114
1.201.530	428	71.010	-17.171	1.255.797	2.333.182	2.212.976
11.893	-313	21	-3.465	8.136	13.390	13.993
0	0	0	0	0	0	117
0	0	0	0	0	22.164	0
0	0	0	0	0	39.183	0
2.606	-299	5	0	2.312	961	3.011
735	0	0	0	735	376	140
0	0	0	0	0	35	246
15.234	-612	26	-3.465	11.183	76.110	17.507
1.219.955	-140	71.567	-21.191	1.270.191	2.410.090	2.231.333

degewo AG, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2011

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
[Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2010]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.842.700 [1.706.086]	185.939 [92.107]	228.621 [219.545]	1.428.140 [1.394.434]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	39.366 [4.547]	0 [155]	39.366 [698]	0 [3.694]
Erhaltene Anzahlungen	124.054 [120.554]	124.054 [120.554]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.486 [6.133]	5.486 [6.133]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	182 [185]	182 [185]	0 [1]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.632 [7.849]	15.428 [6.461]	1.205 [1.388]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.240 [1.889]	2.239 [1.888]	0 [0]	0 [0]
Sonstige Verbindlichkeiten	2.284 [9.752]	2.211 [9.678]	73 [73]	0 [0]
Gesamt	2.032.944 [1.856.995]	335.539 [237.161]	269.265 [221.705]	1.428.140 [1.398.128]

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 – 31.12.2011

Konzernlagebericht

1. Geschäftsverlauf

1.1 Überblick/Rahmenbedingungen/Unternehmensstrategie

Die degewo Aktiengesellschaft (im Folgenden „degewo AG“ oder „Gesellschaft“, der Konzern wird im Folgenden als „degewo“, „degewo-Konzern“ oder „Unternehmen“ bezeichnet), hält und bewirtschaftet Mietwohnungen überwiegend im Eigenbestand. Alleiniger Aktionär ist das Land Berlin. Neben eigenem Immobilienbestand verfügt sie über die Bestände der Tochtergesellschaften

- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden „degewo Köpenick“),
- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH (im Folgenden „gewobe Beteiligung“),
- gewobe Erschließungs- und Vertriebsgesellschaft mbH (im Folgenden „gewobe Erschließung“),
- degewo 1. - 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden degewo 1. - 4. Wohnungsverwaltung),
- degewo Gebäudeservice GmbH sowie
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH (im Folgenden „degewo Marzahn“).

Im Laufe des Geschäftsjahres wurden zur weiteren Verbesserung der Darstellung der Lage und der Entwicklung des Konzerns folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

- DEGEWO Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG (im Folgenden „Bedarfwertfonds Gropiusstadt“),
- GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG (im Folgenden „GGIL I“),
- GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG (im Folgenden „GGIL II“),
- degewo Technische Dienste GmbH (im Folgenden „degewo TD“),
- MarzahnGegenbauer Service GmbH (im Folgenden „MGS“),
- degewo-Hausbau GmbH (im Folgenden „degewo Hausbau“),
- degewo Forderungsmanagement GmbH (im Folgenden „degewo FM“) und
- degewo Wärme GmbH(im Folgenden „degewo Wärme“).

Kerngeschäftsbereich der degewo AG ist die Bestandsbewirtschaftung.

Die gewobe Beteiligung leistet im Unternehmensverbund hauptsächlich die Vertriebstätigkeit, sowie die WEG- und Fremdverwaltung. Die gewobe Erschließung ist als Erschließungsgesellschaft schwerpunktmäßig bei der Grundstücksentwicklung und Vermarktung des

Investitionsvorhabens Berlin-Alexanderstraße tätig. Mit einem Teil der vorgenannten Gesellschaften und der degewo AG sind bereits in den Vorjahren Ergebnisabführungsverträge abgeschlossen worden, bei der degewo 3. und 4. Wohnungsverwaltung sowie der degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH ist dies im Geschäftsjahr vollzogen worden.

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

Über die nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungen wird im Anhang berichtet.

Die degewo agiert schwerpunktmäßig im Land Berlin. Hier haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2011 positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl (3,49 Mio Ende September 2011) nahm gegenüber dem Jahresbeginn um rund 30.000 Personen bzw. 0,9 Prozent zu. Damit hält der seit 2005 zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weiter an. Das Wachstum resultiert aus Wanderungsgewinnen und einem höheren Geburtenüberschuss gegenüber dem Vorjahr. Die Haushaltsverkleinerungen hin zu mehr Singlehaushalten erhöhte die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte zusätzlich. Diese Entwicklung wird mittelfristig zu einer anhaltenden Zunahme der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und damit zu einer höheren Nachfrage führen, deshalb nehmen die Neubauaktivitäten zu.

Die Mieten in der Stadt sind erneut gestiegen. Das liegt zum einen an den verbesserten Wohnqualitäten, zum anderen spricht es für die gewachsene Anziehungskraft der Hauptstadt. Der Berliner Mietspiegel 2011 weist im durchschnittlichen Mittelwert eine Nettokaltmiete von 5,21 EUR/m² aus, während im Bestand der degewo die zulässige ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel 5,29 EUR/m² beträgt. Die Neuvertragsmieten lagen im Geschäftsjahr in der Regel höher. Allgemein werden in den kommenden Jahren weitere Steigerungen erwartet. Ein weiteres Indiz für die Attraktivität des Angebotes der degewo ist der abnehmende Wohnungsleerstand. Heute verzeichnet die degewo in einigen Wohnlagen bereits wieder Vollvermietung. In Marzahn, wo die Leerstandsquote in den vergangenen Jahren über dem degewo-Durchschnitt lag, konnte sie auf rund 5 % reduziert werden. Die Leerstandsquote ist in beiden Stadthälften inzwischen vollständig angeglichen.

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. 12,2 % im November 2011 (gegenüber 12,6 % im Vorjahresmonat) verbessert. Der Arbeitsmarkt wird sich weiter positiv entwickeln, da trotz globaler Risiken mit einer moderaten Steigerung der Wirtschaftsleistung Berlins und der Schaffung neuer Arbeitsplätze gerechnet wird.

Auch im Jahr 2011 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 Unternehmensverbund durch eine Ausweitung des konzerninternen Angebots an immobilienbezogenen Dienstleistungen 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 eingeleiteten Energieeinsparungsmaßnahmen aus.

Der Grundstücksmarkt für Wohn- und Geschäftshäuser war in den letzten Jahren geprägt durch großes Interesse von Investoren aus Großbritannien, Irland, den USA und Dänemark, die in den relativ niedrigen Preisen und der erwarteten Entwicklung der Stadt große Potenziale sehen. Dieses Interesse wurde durch die Finanzkrise nur vorübergehend gelähmt. Der Standort ist wegen der prognostizierten Mietsteigerungspotenziale und dem allgemein zunehmenden Streben nach sicheren Kapitalanlagen interessant. Der Verkauf und die Miete von Büroflächen nahmen stark zu, ebenso wie die Nachfrage von geeigneten Flächen für den Wohnungsbau.

Das Erwerbsinteresse an Einfamilienhäusern stieg im Jahr 2011 deutlich. Die Gesellschaft arbeitet z. T. mit Partnern zusammen, die unbebaute Teilflächen vermarkten. Die Baulandpreise blieben überwiegend auf relativ niedrigem Niveau.

Unternehmensstrategie

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

Die Gesellschaft richtet sich an folgenden Anforderungen aus:

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

Daneben sind die „klassischen“ Aufgabenfelder wie:

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

zu beachten.

Der Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch Unternehmen mit vergleichbaren Produkten, Dienstleistungen und ausgebildeten Mitarbeitern. Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie steht deshalb, neben dem bloßen Wohnen einen Mehrwert für die Mieter zu erbringen. Die arbeitsteilige Organisation ermöglicht ein großes Leistungsspektrum, bedingt aber auch die Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den seit 2009 laufenden Strategieprozess. Mittels strategischer Projekte wurden nachhaltige Veränderungen herbeigeführt. Das in 2010 durchgeführte Projekt "Kundenbedürfnisse erkennen und nutzen" führte in 2011 zu organisatorischen Modifikationen, so dass heute für neue Mietinteressenten eine telefonische Erreichbarkeit von 90% erzielt wird. Durch das Projekt "Helfer in der Not" wurde die aufsuchende Mietschuldnerberatung als Präventivmaßnahme im Kerngeschäft verankert. Die Anzahl von Räumungen konnte gegenüber 2009 nahezu halbiert werden. Außerdem hat sich die unternehmensinterne Revision 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.

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

- Klimaschutz:

Hier nimmt der Unternehmensverbund eine Vorreiterrolle in Berlin ein. Durch eine Bündelung von Maßnahmen wurden die CO₂-Emissionen im Bereich der Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes im Zeitraum von 1990 bis 2011 um 53 % gesenkt. Bereits frühzeitig erkannte die degewo die Notwendigkeit einer nachhaltigen energetischen Sanierung und setzte sie konsequent in ihren Wohnungsbeständen um. Darüber hinaus investiert sie schon seit 2001 im Bereich der Solartechnik. Seither wurden 36 solarthermische Anlagen mit einer Gesamtgröße von 3.154 m² in Betrieb genommen. Das Unternehmen erhielt dafür mehrere Auszeichnungen.

- Stadtentwicklung:

Auch hier setzt der Konzern deutliche Akzente. Mit der Entwicklung des Grundstückes am Alexanderplatz gab die degewo wichtige Impulse für die Wiederbelebung des traditionsreichsten Handelsstandortes Berlins. An diesem zentralen Platz Berlins steuerte die Gesellschaft die komplexen Tiefbaumaßnahmen zur Erschließung von Neubauf 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, die die degewo gemeinsam mit der gewobe Erschließung vorbereitet, werden an diesem Standort folgen.

- Stadtumbau Ost:

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

- Bautätigkeit:

Nachdem in den vergangenen Jahren die Bestände der degewo Marzahn und der degewo Köpenick weitgehend saniert wurden, liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit mittlerweile bei der degewo AG.

Die degewo AG hat 2011 in der südlichen Gropiusstadt drei größere Objekte mit 677 Wohnungen energetisch saniert. Im Dezember 2010 erfolgte der Baubeginn für den Um- und Neubau des Wutzkycenters. Die Maßnahmen werden im Frühjahr 2012 abgeschlossen. Bis 2016 plant die degewo AG weitere Investitionen in die vorrangig energetische Sanierung von 1.150 Wohnungen, den Neubau eines Einkaufszentrums und die Aufwertung des Wohnumfeldes. Für diese Maßnahmen in der Gropiusstadt stellt die degewo AG in den Jahren 2010 bis 2016 ca. 92 Mio EUR für die vorrangig energetische Modernisierung zur Verfügung. Gegenwärtig wird in einem Wettbewerbsverfahren erarbeitet, ob bzw. in welchem Umfang Neu- und Ergänzungsbauten an dem Standort möglich sind und zur Stärkung der Verstärkung des Quartiers beitragen.

Im Geschäftsjahr 2011 hat die degewo AG drei weitere Konzeptplanungen für die energetische Sanierung beschlossen. In Marienfelde - Quartier „Mariengrün“- sollen 2.410 Wohnungen energetisch saniert, das Wohnumfeld aufgewertet und drei Parkhäuser instand gesetzt werden. Das geplante Investitionsvolumen beträgt bis 2016 106 Mio EUR.

In den Schillerhöfen ist bis 2016 die Modernisierung von 367 denkmalgeschützten Wohnungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes mit einem Gesamtvolumen von ca. 16,8 Mio EUR vorgesehen. In den Alboinhöfen wird die degewo bis 2015 ca. 30,5 Mio EUR in die Modernisierung von 726 z. T. unter Denkmalschutz stehenden Wohnungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes investieren. In den Schillerhöfen und am Alboinplatz haben die Modernisierungsarbeiten in 2011 begonnen.

Des Weiteren wurde ein Fondsobjekt mit 192 Wohnungen, an dem die degewo AG 99% der Anteile hält, mit einem Aufwand i.H.v. 6,8 Mio EUR saniert und modernisiert.

- Quartiersentwicklung:

Die degewo übernimmt Verantwortung für die Stadt. Das hat das Unternehmen bereits 2006 in seinem Leitbild festgeschrieben. Seitdem verfolgt die degewo das Prinzip der integrativen Stadtentwicklung. Ziel ist es, die Menschen erfolgreich in ihr Stadtquartier zu integrieren. Deswegen ist eine ganzheitliche Betrachtungsweise erforderlich, ein Zusammenführen aller Akteure vor Ort: der Bewohner, der Schulen, Kitas, der Verwaltungen, Quartiersmanagements, Vereine und der unternehmenseigenen Stadtteilmanager. Dabei stehen Themen wie die Schaffung von mehr Bildungsangeboten, die Ansiedlung von Kreativen, die Förderung von neuen Geschäftsideen im Mittelpunkt. Dass diese degewo-Strategie erfolgreich ist, belegt das Brunnenviertel im Wedding, wo sie erstmalig zum Einsatz kam. Hier etablierte sich der erste Bildungsverbund aus Schulen und Kitas, der mittlerweile auf zahlreiche Erfolge verweisen kann. Heute erlebt das Quartier eine neue Anziehungskraft, z.B. ziehen vermehrt junge, gut ausgebildete und einkommensstarke Familien zu.

Weitere Bildungsverbünde gibt es inzwischen in der Gropiusstadt und in Mariengrün (Marienfelde Süd), wo mit umfassenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaß-

nahmen im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung neue Wege beschritten werden.

- Beruf und Familie:

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

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

- Stadttrendite:

2011 hat die degewo eine Stadttrendite¹ in Höhe von rund 62 Mio EUR erbracht und somit nachhaltig zur Entwicklung der Hauptstadt beigetragen. Hinter dieser Zahl verbergen sich die Kosten einer 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 Die Ermittlung ist in der Broschüre „Werkbuch Stadttrendite - Projekte Ideen Perspektiven“ dargestellt, die im Internet unter www.degewo.de verfügbar ist.

1.2 Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

	31.12.2010	Änderung	Abgänge	Zugänge	31.12.2011
	Anzahl	Konsokreis Anzahl			Anzahl
Eigene selbstverwaltete Wohnungen	57.497	2.668	-81	46	60.130
Eigene fremdverwaltete Wohnungen	163	0	0	0	163
Angepachtete selbstverwaltete Wohnungen	3.624	-2.668	0	0	956
Für Dritte verwaltete Wohnungen	8.191	0	-79	276	8.388
Wohnungen insgesamt	69.475	0	-160	322	69.637

Umsatzerlöse des Konzerns:

	2011	2010	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	371.702	365.965	5.737
– Verkauf von Grundstücken	6.319	3.682	2.637
– Betreuungstätigkeit	3.341	3.796	-455
– andere Lieferungen und Leistungen	5.273	2.802	2.471
	386.636	376.245	10.391
Veränderung der Umsatzerlöse		2,76%	

Signifikante wohnungswirtschaftliche Kennziffern lauten wie folgt:

		2011	2010
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	16.911	16.530
Erlösschmälerungen im Verhältnis zu Sollmieten und Umlagen	%	4,45	4,49
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	12,05	13,98

1.3 Personal- und Sozialbereich

Die Mitarbeiterzahlen entwickelten sich wie folgt:

	31.12.2011	31.12.2010*	31.12.2010
	<u>Anzahl</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Anzahl</u>
Angestellte	529	517	475
Gewerbliche	486	439	91
Auszubildende	<u>42</u>	<u>36</u>	<u>35</u>
Gesamt	<u>1.057</u>	<u>992</u>	<u>601</u>
davon in der passiven Phase der Altersteilzeit	<u>41</u>	<u>40</u>	<u>40</u>

* Unter Zugrundelegung des Konsolidierungskreises des Geschäftsjahres 2011

Die im Jahr 2011 erstmals konsolidierten Gesellschaften degewo TD und MGS beschäftigen im Wesentlichen gewerbliche Mitarbeiter.

Der 2004 begonnene sozialverträgliche Personalabbau über Altersteilzeitvereinbarungen wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Bedingt durch die gesetzlichen Entwicklungen (Anhebung des gesetzlichen Rentenalters auf 67 Jahre, Gewährung eines Vertrauensschutzes bei Abschluss der Altersteilzeit vor dem 31. Dezember 2006) wurden insgesamt 247 Altersteilzeitverträge abgeschlossen. Auch in den Folgejahren ist mit einem zurückgehenden Personalbestand zu rechnen.

Im Berichtsjahr haben 7 Auszubildende die Prüfung erfolgreich bestanden. 6 Auszubildende wurden in ein befristetes Arbeitsverhältnis übernommen. Im August haben 8 Auszubildende eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/frau sowie zwei Auszubildende eine Ausbildung zum Kaufmann für Bürokommunikation begonnen. Im Oktober haben zwei Studenten das Studium zum Bachelor of Arts Fachrichtung Immobilienwirtschaft aufgenommen.

Im Jahr 2011 wurden 1.498 Weiterbildungsmaßnahmen für Mitarbeiter der degewo angeboten. Hierfür wurden vom Unternehmen EUR 371.000 zur Verfügung gestellt.

2. Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Vermögenslage

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

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

Vermögen	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
	Mio EUR	Mio EUR	Mio EUR
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.333	2.213	120
Finanzanlagen	76	18	58
Übrige	2	2	0
	2.411	2.233	178
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Vorräte	17	15	2
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31	34	-3
Wertpapiere	25	25	0
Liquide Mittel	52	73	-21
	125	147	-22
	2.536	2.380	156
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	474	451	23
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	23	23	0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	18	19	-1
Rückstellungen	39	58	-18
Verbindlichkeiten	1.882	1.711	171
Rechnungsabgrenzungsposten	37	61	-24
Passive latente Steuern	5	4	1
	2.478	2.326	152
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	18	18	0
Erhaltene Anzahlungen	14	10	4
Verbindlichkeiten aus dem Cash Management	0	2	-2
Übrige Verbindlichkeiten	26	24	2
	58	54	4
	2.536	2.380	156

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bilanzsumme um Mio EUR 156 Mio auf Mio EUR 2.536 gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der Zweckgesellschaften GGIL I, GGIL II und Bedarfswertfonds Gropiusstadt, deren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nunmehr innerhalb der Konzernbilanz dargestellt sind.

Der Zuwachs der Sachanlagen resultiert aus der Erstkonsolidierung der drei Zweckgesellschaften (Mio EUR 107), dem Ankauf von Grundstücken und der Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen.

Der Erwerb der Beteiligungen an den GEDE Gesellschaften zum Jahresende 2011 sowie in diesem Zusammenhang gewährte Gesellschafterdarlehen führten zum Anstieg der Finanzanlagen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da auslaufende Finanzierungen grundsätzlich prolongiert werden.

Der Anstieg der langfristigen Verbindlichkeiten resultiert ebenfalls im Wesentlichen aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises. Daneben führte die Ablösung eines Forfaitierungsvertrags zu einer Auflösung der passiven Rechnungsabgrenzung von Mio EUR 22 und einer Darlehensaufnahme in gleicher Höhe.

2.2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

	2011 in Mio EUR	2010 in Mio EUR	Veränderung in Mio EUR
Zahlungsmittelbestand am Jahresanfang	82	66	17
Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit	92	76	17
Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit	-131	-24	-111
Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit	10	-35	48
Zahlungsmittelbestand am Jahresende	54	82	-29

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit enthält die aktivierten Investitionen der Bestandspflege sowie den Ankauf der Geschäftsanteile der GEDE-Gesellschaften.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Tilgungsleistungen. Die Ablösung von Aufwendungsdarlehen (Nominalwert Mio EUR 50) mit Mio EUR 30, der GGIL-Darlehen von Mio EUR 55 und die Umfinanzierung des Forfaitierungsvertrages der degewo 4. WVG von Mio EUR 24 sind berücksichtigt.

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

2.3 Ertragslage

Der degewo-Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von Mio EUR 23,9 erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

	2011 in Mio EUR	2010 in Mio EUR	Veränderung in Mio EUR
Mieten	245	234	11
Betriebskostenumlagen	118	114	4
Fördermittel	11	17	-6
Grundstücksverkäufe	6	4	2
Übrige Umsatzerlöse	7	4	3
Übrige betriebliche Erträge	41	47	-6
Betriebsleistung	427	420	8
Instandhaltungsaufwand	-43	-40	-3
Betriebskosten (ohne Personal)	-109	-115	6
Finanzmieten	-4	-14	10
Sonstiger Materialaufwand	-23	-17	-6
Personalaufwand	-42	-29	-13
Planmäßige Abschreibungen	-54	-51	-3
Objektfinanzierungskosten	-71	-64	-7
Zinsvorteil aus Förderdarlehen	2	3	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-24	-37	12
Betriebsaufwand	-368	-364	-4
Betriebsergebnis	59	56	3
Finanzerträge	5	9	-4
Finanzaufwendungen	-6	-6	0
Finanzergebnis	-1	3	-3
Neutrales Ergebnis	-32	-41	9
Ergebnis vor Ertragsteuern	26	17	9
Ertragsteuern	-3	-1	-2
Jahresergebnis	24	17	7

Die Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises um MGS und degewo TD, die auch Leistungen an Dritte erbringen (Mio EUR 3), aus der Einbeziehung der degewo 2. WVG, die im Vorjahr erst im letzten Quartal konsolidiert wurde (Mio EUR 4), und den gestiegenen Erlösen aus Grundstücksverkäufen (Mio EUR 2). Der Steigerung der Sollmieten um Mio EUR 6 stand ein entsprechender Fördermittelabbau gegenüber.

Die Pacht- und Finanzmietzahlungen an die Zweckgesellschaften (Mio EUR 9) entfallen durch die Konsolidierung dieser Gesellschaften, jedoch erhöhen sich die Abschreibungen (Mio EUR 2) und die Objektfinanzierungskosten (Mio EUR 5) entsprechend.

Durch die erstmalige Konsolidierung der degewo TD, MGS und degewo FM erhöht sich der Personalaufwand des Konzerns um Mio EUR 11, entsprechend vermindern sich die Materialaufwendungen.

Im Neutralen Ergebnis sind insbesondere

- außerordentlichen Aufwendungen aus der Erstkonsolidierung der Fondsgesellschaften (Mio EUR 24),
 - außerplanmäßige Abschreibungen (Mio EUR 17),
 - Rückstellungszuführungen (Mio EUR 8)
 - Aufwendungen aus der Ablösung von Derivaten (Mio EUR 8) sowie
 - Erträge aus der barwertigen Ablösung von Aufwendungsdarlehen (Mio EUR 22)
 - Erträge aus der nachträglichen Aktivierung von Erbbaurechten (Mio EUR 2) und
 - Entschädigungszahlungen nach dem Grundbuchbereinigungsgesetz (0,5 Mio EUR)
- 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 des Instandhaltungsstaus zu finanzieren.

Die degewo hat Umfinanzierungsmaßnahmen eingeleitet, die zu einer deutlichen Absenkung des Zinsaufwandes beitragen. Diese Maßnahmen werden 2012 fortgesetzt.

Gesamtwürdigung der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Das Ergebnis der degewo 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 Tilgung- und Sondertilgung umfangreiche Investitionen zur Bestandspflege- und -erweiterung.

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 Innenrevision prüft die Angemessenheit des Risikomanagements.

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

3.2 Risiken und Risikomanagement

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

1. Der bis auf Teilbereiche relativ entspannte Immobilienmarkt in Berlin und im Umland und die relativ hohe Arbeitslosigkeit erfordern kontinuierliche Anstrengungen zur Reduzierung der Leerstände und der Forderungsausfälle. Die intensiven Maßnahmen zur Verbesserung des Angebotsverhaltens und des Leistungspaketes an den Mieter haben messbar Wirkung gezeigt. Gleichwohl wird die degewo dem Leerstand und dem Forderungsausfall und damit verbunden auch dem Ausfall von Betriebskosten auf Dauer besonderes Augenmerk zukommen lassen müssen. Quartiersweise auftretenden Segregationserscheinungen, Bevölkerungsabwanderung (in Marzahn-Hellersdorf) und Überalterung (in Treptow-Köpenick) wird seit Jahren aktiv gegengesteuert.
2. Die in den vergangenen Jahren und auch im Geschäftsjahr 2011 getätigten hohen Instandhaltungsaufwendungen sind notwendig, um die Anschlussvermietung bei Mieterwechseln sicherzustellen. Investitionen sind gezielt und unter konsequenter Berücksichtigung der Renditeentwicklung der jeweiligen Immobilien vorzunehmen. Die Analyse des in den kommenden 20 Jahren anstehenden Großinstandhaltungsbedarfs hat gezeigt, dass erhebliche Investitionen in die in den 70/80er Jahren errichteten Großsiedlungen notwendig werden. Diese werden in die Mittel- und Langfristplanung eingearbeitet.
3. Mit dem Anfang 2003 vom Land Berlin beschlossenen Wegfall der Anschlussförderung der Förderjahrgänge ab 1987 treten ab 2006 sukzessiv zunehmende Einnahmedefizite durch den Fortfall der Mietsubventionen ein, die nicht durch Mietsteigerungen ausgeglichen werden können. Vom Wegfall der Förderung sind auch drei von der degewo AG initiierte Fonds erfasst. Die degewo hat die notwendige Risikovorsorge bezüglich der Folgen des Wegfalls der Anschlussförderung vorgenommen.
4. Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivitäten ist die degewo finanzwirtschaftlichen Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Gegenwärtig profitiert das Unternehmen von den günstigen Zinsbedingungen. Zur Begrenzung von Risiken wird ein Finanz- und Risikomanagement betrieben, um für aus der Zinsbindung laufende Kredite bzw. noch laufende Darlehen, bei denen die Umschuldung sinnvoll ist, neue Mittel zu binden.

Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 6,3 Jahre. Die Zinssicherung erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen betrug zum 31.12.2011 mit 51,0 Mio EUR 2,9% des Fremdkapitals.

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

6. Die degewo hat die Option wahrgenommen, die bisherige Regelung der EK02-Besteuerung beizubehalten. Schwerpunktmäßig soll die Politik der Entschuldung und Thesaurierung bei gleichzeitiger Wahrnehmung sozialer Verantwortung für die Stadt fortgesetzt werden. Eine Belastung der künftigen Jahresergebnisse durch die Abgeltungsteuer von 3 % des zum 31. Dezember 2006 festgestellten EK02 ist daher nicht geplant.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass sich die degewo stabilisiert hat. 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 2016 mit einer Zunahme der Haushalte in Berlin, sodass in dem Segment der 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen die Nachfrage steigen wird. Hinsichtlich der familiengerechten 4-Zimmer-Wohnungen gilt es, durch zielgruppenorientiertes Marketing – oder wo dies möglich ist, durch Umbau und Aufteilung in kleinere Wohnungen – den Absatz zu stärken.

Chancen für den Konzern liegen darin, noch bestehende Optimierungseffekte im Finanzierungs- und Zinsgeschäft zu nutzen. Auch die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios unter Beachtung von Mindestrenditeanforderungen wird positive Effekte zeigen.

Im degewo-Konzern ist unter Führung der degewo AG der Restrukturierungsprozess vorläufig abgeschlossen worden. Neben deutlichen Synergieeffekten aus der Zusammenlegung von Organisationseinheiten mit zentraler Verwaltung und dezentralen Kundenzentren führen Verbesserungen der Dienstleistungen den Mieterinnen und Mietern gegenüber zu einer Stärkung der Marktposition. Dies wird durch einen einheitlichen Auftritt im Wettbewerb als eigene Marke „degewo“ betont. Der einheitliche Gesamtauftritt des Konzerns unterstützt, wie Marktanalysen zeigen, die weitere Entwicklung.

Der Unternehmensverbund ist bestrebt, flankierend zum Kerngeschäft Dienstleistungen aus- und aufzubauen, wie z.B. seniorenrechtliches Wohnen und konsequente Nutzung von Energiesparmöglichkeiten durch zusätzliche Informationen über das individuelle Verbraucherverhalten oder Einbau von Solartechnik, um so das Kerngeschäft nachhaltig zu stützen.

Der Berliner Wohnungsmarkt birgt aufgrund der bestehenden Verunsicherung über die weitere Entwicklung des EURO Investitionspotenziale. Die Mietentwicklung der letzten Jahre und das zunehmende Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum eröffnet die Perspektive zu Wohnungsneubauprojekten. Der Vorstand geht davon aus, dass sich die degewo im Wettbewerb behaupten und an den Chancen für den Berliner Markt partizipieren wird.

3.4 Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

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

4. Ausblick/Berichterstattung nach §§ 289 Abs. 2, 315 Abs. 2 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Die degewo AG hat zusammen mit zwei weiteren Gesellschaften mit Nutzen-/Lastenwechsel zum 01.01.2012 die Corpus Sireo Investment Residential No. 31 GmbH gekauft. Die neue Gesellschaft firmiert unter dem Namen „GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH“. Die insgesamt 4.680 erworbenen Wohnungen stammen überwiegend aus den 1920er und 1930er Jahren und befinden sich in einem überdurchschnittlich guten Erhaltungszustand. Zu der erworbenen Gesellschaft gehören zwei Tochtergesellschaften, die in die GEDE Gemeinsame Berliner Service GmbH und in die GEDE Gemeinsame Berliner Bestands GmbH umfirmiert worden sind. Bei der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH handelt es sich um die ehemalige GHG Wohnen GmbH der BVG, die diese 2005 veräußert hatte. Die seit dem Verkauf durch die BVG geltenden Schutzbestimmungen im Rahmen einer Sozialcharta gegenüber Mietern, Mitarbeitern und dem Unternehmen sind übernommen worden. Die degewo wird 49% der Anteile der Gesellschaft (das entspricht einem Bestand von 2.340 Wohnungen) im Konzernabschluss 2012 konsolidieren.

Rückwirkend zum 1. Januar 2012 ist das in der Konzernbilanz in den Ausleihungen an assoziierte Unternehmen enthaltene Gesellschafterdarlehen von TEUR 37.998 an die GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eingelegt worden und erhöht nunmehr den Buchwert der Beteiligung.

Bei der degewo Marzahn konnte durch die Berufungsrücknahme des Prozessgegners eine Schadenersatzforderung über EUR Mio 4,9 nebst Zinsen im vollen Umfang durchgesetzt werden, was zu einem Ertrag in dieser Höhe führte.

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

Ausblick

Der Vorstand forciert die Umsetzung der strategischen Unternehmenskonzeptionen. Unternehmensschwerpunkte sind zum einen die Optimierung des Kerngeschäftes und zum anderen die Entwicklung des degewo Konzerns zu einem wachsenden Unternehmen. Dabei konzentriert das Unternehmen seine Anstrengungen auf eine aktive Investitionspolitik, die qualitative Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und die Entwicklung neuer Serviceleistungen. Zur Abrundung einzelner Positionen des Portfolios kann ggf. auch ein Zukauf von Liegenschaften erfolgen. Die Marktlage hierfür ist gegenwärtig trotz ansteigender Preise noch günstig.

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit wird sich die degewo an einem neuen Mietekonzept orientieren, um in sozialen Härtefällen individuelle und sozialverträgliche Mieten vereinbaren zu können, um so eine stabile Mieterschaft in den Quartieren zu gewährleisten.

Ein Schwerpunkt der Bautätigkeit 2012 wird von den bereits erwähnten Maßnahmen die energetische Sanierung der Wohnungen und die Aufwertung des Wohnumfeldes im Quartier Mariengrün bilden.

Die wirtschaftliche Stabilität nutzt die degewo, um an verschiedenen Standorten die ersten Neubauten zu planen. Konkret werden die Entwicklungsmöglichkeiten auf eigenen Flächen in der südlichen Gropiusstadt und im Quartier Mariengrün geprüft. Weitere Bauaktivitäten können sich unter der Voraussetzung ergeben, dass Bauland kostengünstig erworben werden kann. Die Gesellschaft führt seit einiger Zeit entsprechende Verhandlungen.

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.

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

Gemäß der Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2012 ein Jahresergebnis von Mio. EUR 24 (degewo AG 17,5 Mio.EUR) zu erwarten. Die Umsatzerlöse werden weiterhin durch Mietsteigerungen und zusätzliche Einnahmen der GEDE-Gesellschaften (quotal) gestärkt, die den Rückgang der Fördermittel kompensieren. Hohe Investitionsvolumina zur Bestandspflege werden aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und darlehensfinanziert getätigt.

Berlin, den 13. März 2012

degewo Aktiengesellschaft

Vorstand

Frank Bielka

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht

Corporate Governance Kodex

Die degewo AG hat die Verpflichtung zur Beachtung des 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 26. Mai 2010 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 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 Geschäftsordnung des Aufsichtsrates; sie ist ausreichend und bedarf keiner Überarbeitung.

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

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

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

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

Die Gesamtvergütung des Vorstandes wird für das Berichtsjahr 2011 im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert und differenziert ausgewiesen.

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

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

Für den Vorstand sind vertraglich Altersgrenzen festgelegt. Für eine Nachfolgeregelung bestand im Jahr 2011 kein Anlass. Eine Wiederbestellung einschließlich der Vertragsinhalte wurde nach Erörterung im Personalausschuss vom Aufsichtsrat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist beschlossen und durch Abschluss eines neuen Vertrags mit fünfjähriger Laufzeit umgesetzt.

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

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und dem Vorstand hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden. Es wurde die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Der Vorstand hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet. Es haben keine außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Personalausschuss
- Prüfungsausschuss
- Bau- und Vermögensausschuss

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

Kein Aufsichtsratsmitglied hat die maximale Zahl von fünf bzw. zehn Aufsichtsratsmandaten im Sinne des § 100 AktG erreicht. Als Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder werden jeweils ein Fixum und Sitzungsgelder gezahlt. Eine variable Vergütung wird nicht gewährt. Die Vergütungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder ergeben sich aus dem Anhang zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss. Sonderleistungen wurden nicht gezahlt.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr durch eine Selbstevaluierung mit der Effizienz seiner Tätigkeit befasst. Es waren nach übereinstimmender Auffassung keine Tatsachen 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 mangels Notwendigkeit nicht zur Zustimmung vorgelegt worden; der Aufsichtsrat hat demzufolge von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Kapitalflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang-- und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Prüfung umfasst nicht die inhaltliche Prüfung der Anlage zum Konzernlagebericht „Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates der degewo Aktiengesellschaft“ zur Corporate Governance. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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



Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 13. März 2012

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Graf von Hardenberg
Wirtschaftsprüfer

Lommatzsch
Wirtschaftsprüfer