

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 - 31. Dezember 2025

Zusammengefasster Lagebericht

Der Konzernlagebericht wird gemäß § 315 Abs.5 HGB i.V.m. § 289 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der degewo Aktiengesellschaft zusammengefasst.

1. Grundlagen

1.1 Geschäftsmodell

Der degewo-Konzern (im Folgenden kurz „degewo“ genannt) konzentriert sich im Kerngeschäft auf die Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den Objektgesellschaften:

- degewo City Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH,
- degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG,
- degewo LaBelleVille GmbH,
- degewo Eisenacher Straße GmbH,
- degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH,
- degewo Haackzeile GmbH
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH,
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH,

und wird ergänzt durch Dienstleistungsgesellschaften, welche die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen:

- degewo Gebäudeservice GmbH,
- degewo Technische Dienste GmbH,
- degewo netzWerk GmbH,
- degewo Gewerbeimmobilien GmbH,
- degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH und
- gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Dienstleistungsgesellschaften sind im Wesentlichen als Regiebetriebe für den Konzern tätig und erhöhen die Wertschöpfung aus der Bestandsbewirtschaftung. Eine vollständige Übersicht der Beteiligungen ist dem Anhang zu entnehmen.

1.2 Ziele und Strategien

Die Strategie von degewo fokussiert: Wachstum, Klimaschutz, Digitalisierung, Personal und Marke. Diese Handlungsfelder sind durch weitere strategische Schwerpunktthemen wie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftliche Verantwortung, Nachhaltigkeit sowie die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ergänzt.

- Wachstum

degewo hat den gesellschaftlichen Auftrag, breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und hat sich infolge des steigenden Wohnungsbedarfs dem Bestandswachstum verpflichtet. Grundlagen sind neben der mit dem Land Berlin vereinbarten „Roadmap“ auch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Infolge konstanter Wachstumsaktivität verfügt degewo über 83.077 Wohnungen zum 31. Dezember 2025. Mittelfristig plant degewo EUR 1,7 Mrd. in Wachstum zu investieren. Als Steuerungsgröße zur Bemessung der Investitionstätigkeit nutzt degewo die Kenngröße Kapitaldienstfähigkeit. Dabei werden die maximale Verschuldung des Unternehmens und damit die möglichen Finanzierungs- und Investitionspotentiale anhand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bemessen. Das operative Ergebnis EBITDA ist maßgeblich und soll einen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) von mindestens 6,66 % p.a. decken.

- Klimaschutz

Die Klimaschutzstrategie von degewo definiert qualitative und quantitative Ziele, um den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Die Klimaschutzstrategie basiert auf den Eckpfeilern: Energieträger, Anlagentechnik und energetische Sanierung. Die „Grünerwerdung“ der Energieträger hat den größten Effekt, ist jedoch von den Wärmeversorgern abhängig. Der Einsatz innovativer Anlagentechnik wird konsequent vorangetrieben. Bis 2045 werden alle Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien oder Fernwärme umgestellt, um Emissionen zu reduzieren. Hinsichtlich der energetischen Sanierung hat der Vorstand im April 2025 eine Sanierungsstrategie beschlossen. Gebäude mit dem größten CO₂-Footprint werden vorrangig energetisch saniert und Anlagen erneuert. Bereits energetisch sanierte Objekte werden grundsätzlich nicht erneut saniert. degewo hat 2021 eine Klimaschutzroadmap entwickelt, die fortlaufend auf veränderte gesetzlicher Rahmenbedingungen aktualisiert wird. Die Klimaschutzroadmap bestimmt für jedes Gebäude, welche Maßnahmen in welchem Jahr und mit welchem Beitrag zur CO₂-Einsparung auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Durch Solarausbau auf Dachflächen und vorgerüstete Stellplätze für Elektromobilität leistet degewo einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

Zur Verankerung der Klimaschutzstrategie im Unternehmen wurden vielfältige Fachkonzepte entwickelt und umgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden Unterstützungsmaßnahmen für degewo Mieterinnen und Mietern initiiert; beispielsweise das Projekt „Machbarschaft“ in der Gropiusstadt. Hier werden vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz partizipativ mit Akteuren im Kiez aktiviert.

Seit 2016 veröffentlicht degewo freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht sowie eine DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex). Im Geschäftsjahr wurde der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2024 veröffentlicht.

Am 5. Januar 2023 ist auf EU-Ebene die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive, kurz CSRD) in Kraft getreten, welche eine erweiterte, vereinheitlichte Berichtspflicht eingeführt hat. Ziel ist, vergleichbare Informationen über Nachhaltigkeitsaspekte öffentlich zugänglich zu machen und Finanzströme in nachhaltigere Unternehmen zu lenken. Unternehmen, die zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD verpflichtet sind, müssen gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung zukünftig auch zur EU-Taxonomie berichten. Die CSRD ist noch in nationales Recht umzusetzen. Die Europäische Kommission hat am 26. Februar 2025 Vorschläge zu umfangreichen Änderungen der CSRD im Rahmen des Omnibus-I-Paketes veröffentlicht. Ursprünglich sollten die CSRD sowie die EU-Taxonomie für degewo ab der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2025 verpflichtender Teil des Lageberichtes sein. Am 16. April 2025 wurde jedoch die „Stop-the-clock“-Richtlinie im EU-Amtsblatt veröffentlicht und damit der Anwendungsbeginn der CSRD um zwei Jahre

verschoben. Bezüglich des Anwenderkreises haben sich EU-Kommission, EU-Parlament sowie EU-Rat im Dezember 2025 auf eine Anhebung der Schwellenwerte auf Unternehmen mit mindestens 1.000 Beschäftigten sowie EUR 450 Mio. Nettoumsatz geeinigt. Da degewo beide Schwellenwerte überschreitet, wird die CSRD-Berichterstattung bei degewo erstmalig im ersten Quartal 2028 veröffentlicht werden und die DNK-Erklärung ablösen. Die Umsetzung dieser neuen Berichtspflichten wurde im Geschäftsjahr weiter vorbereitet.

- Digitalisierung

Digitalisierung unterstützt in allen Bereichen des Unternehmens und ist ein wichtiger Hebel, um Effizienzen zu heben und Kosten zu optimieren. Im Jahr 2025 wurde der aktuelle Reifegrad der Digitalisierung im Unternehmen evaluiert. Für jeden Geschäftsbereich soll ein Zielzustand entwickelt, Maßnahmen zu dessen Erreichung abgeleitet und eine Digitalisierungs-Roadmap erstellt werden.

Im Rahmen des Projektes Shift.IT hat degewo im Jahr 2025 die gesamte IT-Infrastruktur zu einem externen Rechenzentrums-Betreiber überführt. Ziel ist, die Qualität und Sicherheit der IT-Infrastruktur nachhaltig zu verbessern sowie die Grundlage zu schaffen, um neue und moderne Technologien einzuführen.

- Personal

degewo möchte für die aktuellen und potenziellen Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitgeber sein und einer der besten Arbeitgeber Berlins werden. Zur Erreichung dieser Vision werden fortlaufend Maßnahmen entwickelt, um sich im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel und Fachkräftemangel zu behaupten. Dazu gehören neben einer Weiterentwicklung der Recruiting-Aktivitäten zielgerichtete Fort- und Weiterbildungsprogramme für Mitarbeitende und Führungskräfte. Darüber hinaus möchte degewo wettbewerbsfähige Beschäftigungsbedingungen bieten, die alle zukünftigen Anforderungen an Zusammenarbeit und Weiterentwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt.

Im Jahr 2025 wurden neue Führungsleitlinien entwickelt, die für den gesamten degewo Konzern gelten. Die neuen Führungsleitlinien beinhalten: Eigenverantwortung – Wir stärken Eigenverantwortung und geben Orientierung über gemeinsame Ziele. Entwicklung – Wir kennen die Stärken unserer Mitarbeitenden und fördern ihre Entwicklung. Zusammenarbeit in Teams – Wir fördern Ideen und das Miteinander in und zwischen unseren Teams. Feedback- und Fehlerkultur – Wir sind wertschätzend, fordern und fördern eine Feedback- und Fehlerkultur. Kommunikation – Wir kommunizieren klar, aktiv, verbindlich und auf Augenhöhe. Vorbild – Wir handeln konsequent und verbindlich.

Im Sommer 2025 hat degewo die erste konzernweite Mitarbeitendenbefragung durchgeführt.

- Marke

degewo nahm ihr 100-jähriges Jubiläum im Jahr 2024 zum Anlass, die eigene Markenidentität zu prüfen. Die strategische Zielsetzung des Rebrandings war, degewo zu einer emotional erlebbaren Marke zu machen, die Mitarbeiterbindung durch partizipative Markenentwicklung zu stärken, langfristige Mieterbeziehungen durch bedürfnisorientierte Kommunikation aufzubauen sowie degewo als sozial verantwortliches Unternehmen im Wohnungsmarkt zu positionieren. Der partizipative Entwicklungsprozess bezog erstmals Mitarbeitende aller Hierarchieebenen ein, führte zu einer veränderten Unternehmenskultur und hat das Wir-Gefühl verstärkt. Bei der neu entwickelten Markenstory stehen nicht mehr das Unternehmen und seine Leistungen im Mittelpunkt, sondern die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner. Mit der neuen Markenpositionierung setzt degewo auf das Zuhausegefühl als zentrales Element.

Im Jahr 2025 fand das Marken Roll-Out statt. Darüber hinaus wurden Markenstorys für vier Tochterunternehmen von degewo entwickelt. Mit der Kampagne „Wir machen dein Zuhause“ wird die weiterentwickelte Marke nach außen getragen und das Zuhausegefühl spürbar. Des Weiteren ist im Geschäftsjahr ein Employer Branding konzeptioniert worden. Hierfür wurde ein Arbeitgeberversprechen erarbeitet und berufsgruppenspezifische Botschaften formuliert, welche in eine Kampagne zur Arbeitgeberpositionierung einfließen werden.

1.3 Personal

1.3.1 Personalbestand

Die Anzahl der Mitarbeitenden (inklusive Vorstand und Geschäftsführung) entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

degewo Konzern	31.12.2025	31.12.2024
Angestellte	904	843
Gewerbliche	688	670
Auszubildende	75	69
Gesamt	1.667	1.582

degewo AG	31.12.2025	31.12.2024
Angestellte	689	646
Gewerbliche	0	1
Auszubildende	48	45
Gesamt	737	692

Im November 2025 gab es einen Wechsel im Vorstand von degewo. Pascal Atzert hat am 15. November die Nachfolge von Sandra Wehrmann angetreten. Bis zum 30. April 2026 bilden Pascal Atzert und Christoph Beck den Vorstand. Am 17. Dezember 2025 hat der Aufsichtsrat die Bestellung von Kai-Marten Maack ab dem 1. Mai 2026 als Nachfolger von Christoph Beck beschlossen.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 75 junge Menschen in elf Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften. Im August 2025 ist degewo als einer von 160 Ausbildungsbetrieben in Berlin von der IHK für die exzellente Ausbildungsqualität ausgezeichnet worden.

degewo verfolgt eine strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik und wurde dafür bereits zum sechsten Mal in Folge mit dem Zertifikat „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet. Den Mitarbeitenden stehen bei degewo viele Möglichkeiten zur Verfügung, Beruf und private Interessen zu vereinbaren. Hierzu zählen die Angebote, in Teil-/Gleitzeit sowie 50 % der monatlichen Arbeitszeit mobil zu arbeiten. Zwei weitere Siegel bescheinigen degewo eine hohe Arbeitgeberattraktivität: das Qualitätssiegel „Ausbildung in Bestform des Arbeitgeberverbandes“ sowie das Siegel „Top Company 2025“ von kununu.

1.3.2. Erklärung zur Unternehmensführung

Die degewo AG unterliegt als Unternehmen, das zwar nicht börsennotiert ist, aber der Mitbestimmung unterliegt, den aktienrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf den Frauenanteil im Aufsichtsrat, Vorstand und den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands. Darüber hinaus sind die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) Berlin entsprechend anzuwenden. Dieses sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung unter anderem von Aufsichtsrat und Vorstand sowie auf Führungspositionen vor.

- Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der degewo AG besteht gemäß § 8 der Satzung der degewo AG aus insgesamt neun Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied vorab gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) vom Mieterrat der degewo AG gewählt

wird. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates werden von den Arbeitnehmern des degewo Konzerns entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt. Der Aufsichtsrat strebt an, auf eine geschlechterparitätische Besetzung zu achten.

Der aktuelle Aufsichtsrat setzt sich aus sieben Frauen und zwei Männern zusammen, demnach liegt der Frauenanteil bei 77,8 %.

- Vorstand

Der Vorstand der degewo AG bestand im Geschäftsjahr 2025 bis zum 14. November aus einer Frau und einem Mann. Der Frauenanteil im Vorstand lag bis dahin bei 50 %. Seit dem 15. November ist der Vorstand mit zwei Männern besetzt.

- Führungsebenen

Gemäß § 76 Abs. 4 AktG hat der Vorstand die folgenden Festlegungen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands getroffen:

- 35 % Frauenanteil bei den Bereichsleitungen (mind. 5 Frauen)
- 35 % Frauenanteil bei den Abteilungsleitungen (mind. 9 Frauen).

Als Zeitpunkt für die Erreichung der genannten Zielgrößen wird der 31. Dezember 2026 festgelegt.

Per 31. Dezember 2025 lag der Frauenanteil bei der degewo AG auf der Ebene der Bereichsleitungen bei 67 % (8 Frauen), auf der Ebene der Abteilungsleitungen bei 41 % (11 Frauen). Die festgelegten Zielgrößen wurden damit erreicht.

Über die Festlegungen zum Frauenanteil hinaus hat die degewo AG entsprechend den Vorgaben im Landesgleichstellungsgesetz seit dem Jahr 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan (zuletzt aktualisiert im Juni 2025) erstellt. Die Frauenvertreterin nimmt die Überwachung der Einhaltung des Landesgleichstellungsgesetzes wahr. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) beteiligt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Inflationsrate belief sich im Jahresdurchschnitt 2025 auf 2,2 % und lag damit auf Vorjahresniveau. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 3,2 % gestiegen (Vorjahreswert 2,9 %).

Die Zinsentwicklung beeinflusst die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Eine Zinswende erfolgte im Juni 2024, als der Leitzins erstmals nach einer Phase der Zinserhöhungen gesenkt wurde. Seitdem folgten sieben Zinssenkungen bis auf 2,15 % im Juni 2025. Im zweiten Quartal 2025 hat sich der EZB-Rat vier Mal in Folge entschieden, aufgrund der sich stabilisierenden Konjunktur, keine Zinsänderung vorzunehmen.

Darüber hinaus sind steigende Anforderungen in Klimaschutz und Energiewende bei Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungswirtschaft. Es wird zunehmend schwieriger, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen zu sichern.

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Die Bestände von degewo befinden sich fast ausschließlich im Land Berlin. Gemäß Einwohnerregisterstatistik ist die Einwohnerzahl per 31. Dezember 2025 um 16.499 auf 3.913.644 Personen gegenüber dem Vorjahr gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Der Bevölkerungsanstieg hat zu einer weiteren Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes geführt. Dabei ist der Wohnungsmarkt durch die hohe Nachfrage schon seit Längerem von stark steigenden Angebotsmieten und einer geringen Fluktuation geprägt.

Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten weiteren Wohnraums sind weiterhin schwierig. Der Grundstücksmarkt in Berlin ist angespannt, kostengünstiges Bauland nicht vorhanden. Darüber hinaus ist der Baugenehmigungsprozess langwierig und die Kapazitäten der ausführenden Firmen nahezu erschöpft.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin stieg von Januar bis November 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 31,7 % auf 12.143.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex im Land Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Dezember 2025 eine Steigerung um 4,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung von 2,2 %.

Der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben auf die aktuellen Rahmenbedingungen reagiert. Es gilt eine die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“, die alle bisherigen mietenpolitischen Vereinbarungen und Beschlüsse zusammenfassend ablöste. Sie gilt bis zum 31. Dezember 2027 und beinhaltet unter anderem:

- Der Anteil der landeseigenen Wohnungen am Berliner Mietwohnungsbestand soll auf über 30 % erhöht werden.
- Bei Neubauprojekten sind grundsätzlich mindestens 50 % der Wohnfläche mit öffentlicher Förderung sowie Mietpreis- und Belegungsbindungen zu errichten.
- Erstvermietungsmieten der freifinanzierten Wohnflächen im Neubau dürfen den durchschnittlichen Wert von anfangs 15 EUR pro m² Wohnfläche monatlich nettokalt nicht überschreiten.
- 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden an WBS-berechtigte Haushalte zu einer im Sinne des Leistbarkeitsversprechens angemessenen Miete vermietet.
- Die Belastung eines Haushalts durch die Nettokaltmiete darf nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens betragen, sofern die für einen WBS maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie bestimmte Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden.
- Die Durchschnittsmiete aller Bestandsmietverträge steigt um nicht mehr als 2,9 % jährlich.
- Bei Neu- und Wiedervermietung wird ein angemessenes Verhältnis von Haushalts- und Wohnungsgröße sichergestellt, um den vorhandenen Wohnungsbestand bestmöglich zu nutzen.

Seit März 2024 bietet eine unabhängige Ombudsstelle den Mietenden der landeseigenen Wohnungsunternehmen eine Beratung zu den Regelungen aus der Kooperationsvereinbarung sowie dem Wohnraumversorgungsgesetz an.

Die „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt öffentlichen Rechts“ (SiWo) ist als Nachfolgerin der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts nach § 6 Abs. 4 WoVG Bln gesetzlich beauftragt, die Kommunikation und Koordination der Mietergremien zu unterstützen. Hierfür wurde mit dem „Netzwerk der Mietergremien“ ein unternehmensübergreifendes Koordinierungsgremium für die Mietergremien der landeseigenen Wohnungsunternehmen eingerichtet. Am 29. Januar 2025 nahm das Netzwerk der Mietergremien mit einer konstituierenden Sitzung seine Arbeit auf.

Im März 2025 ist die Mietspreisprüfstelle der „Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung – Anstalt des öffentlichen Rechts“ gestartet. Berliner Mieterinnen und Mieter können kostenlos überprüfen lassen, ob ihre Miete überhöht ist.

Am 15. April 2025 hat der Berliner Senat die Mietenbegrenzungsverordnung beschlossen, die am 1. Juni 2025 in Kraft trat. Dadurch wurde die sogenannte Mietpreisbremse für Berlin bis 31. Dezember 2025 verlängert. Auf Bundesebene trat im Juli 2025 die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 in Kraft. Daraufhin hat der Berliner Senat am 11. November 2025 das gesamte Gebiet von Berlin

erneut als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert, in dem die Regelungen zur Mietpreisbremse beachtet werden müssen. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf die zulässige Miete bei Mietbeginn grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Januar 2026 gewährleistet den lückenlosen Fortbestand der Mietpreisbremse in Berlin bis zum Ende des Jahres 2029.

Am 22. Dezember 2024 ist das Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (kurz: Schneller-Bauen-Gesetz – SBG) in Kraft getreten. Ziel ist es, die gesetzlichen Anforderungen für Bauprojekte zu vereinfachen und zu reduzieren, den Wohnungsbau zu intensivieren und somit letztlich die Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin wesentlich zu verbessern.

Durch Inkrafttreten des Bundesgesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Bau-Turbo“) am 30. Oktober 2025 existiert eine bis zum 31. Dezember 2030 befristete Sonderregelung, die ermöglicht, schneller Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen. Das Gesetz ändert das Baugesetzbuch, insofern, dass auf die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans verzichtet werden kann. Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat einen Leitfaden erstellt, der die berlinweit einheitliche Anwendung des Bau-Turbos sicherstellen soll. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke bleibt jedoch erhalten.

Am 20. Juni 2022 haben Vertreterinnen und Vertreter des Landes Berlin, der landeseigenen und privaten Wohnungswirtschaft, der Wohlfahrtsverbände sowie der Industrie- und Handelskammer ein „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen in Berlin“ unterzeichnet. Die Unterzeichnenden streben an, bis Ende 2026 mindestens 100.000 Wohnungen fertigzustellen. Davon sollen die landeseigenen Wohnungsunternehmen 35.000 Wohnungen, die privaten Wohnungsunternehmen 60.000 Wohnungen und die Genossenschaften 5.000 Wohnungen bereitstellen. Das Bündnis gilt zunächst für 5 Jahre bis zum 20. Juni 2027. Es erfolgt eine jährliche Bilanzierung.

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns sind als stabil zu bezeichnen. Die hohe Auslastung der Wohnungskapazitäten bietet eine sichere Einnahmenbasis.

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,92 EUR/m², in neu errichteten Wohnungen bei 9,52 EUR/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 7,18 EUR/m². Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 2,1 %.

Für das Geschäftsjahr 2025 waren EUR 169 Mio. für Bestandspflege und EUR 246 Mio. für Wachstum vorgesehen. degewo hat insgesamt EUR 160 Mio. für Bestandspflege verwendet, davon EUR 118 Mio. für Instandhaltung und Instandsetzung und EUR 42 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen. 1.126 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter befinden sich 775 geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 7,16 EUR/m².

Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr EUR 291 Mio. in Wachstum.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2025 waren EUR 32 Mio. für Bestandspflege und EUR 181 Mio. für Wachstum vorgesehen.

Die degewo AG hat EUR 31 Mio. für Bestandspflege und insgesamt EUR 235 Mio. für Wachstum verwendet, 898 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1.1 Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern	31.12.2024	Abgänge	Zugänge	31.12.2025
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	79.824	-5	1.133	80.952
Wohnungen in Beteiligungen	2.120	0	5	2.125
für Dritte verwaltete Wohnungen	6.424	-649	183	5.958
insgesamt	88.368	-654	1.321	89.035

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 1.126 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Der für Dritte verwaltete Wohnungsbestand verändert sich durch Abgänge und Zugewinne von Verwaltungsmandaten.

degewo AG	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	9.157	8.259	898
Wohnungen in Beteiligungen	2.116	2.111	5
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	71.795	71.565	230
Wohnungen insgesamt	83.068	81.935	1.133

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 898 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Die Neubaugugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:

degewo Konzern	2025	2024	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
– Bewirtschaftungstätigkeit	676	636	40
davon			
Sollmieten	482	450	32
Erlöse aus Umlagenabrechnung	209	199	10
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	4	3	1
Erlösschmälerung	-20	-17	-3
– Betreuungstätigkeit	4	4	0
– andere Lieferungen und Leistungen	16	14	2
	696	654	42

degewo AG	2025	2024	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Bewirtschaftungstätigkeit	89.014	76.851	12.163
davon			
Sollmieten	67.619	56.831	10.787
Erlöse aus Umlagenabrechnung	25.044	22.993	2.051
Sonstige Erlöse	1.104	1.293	-189
Öffentliche Fördermittel	939	836	103
Erlösschmälerungen	-5.692	-5.102	-590
– Verkauf von Grundstücken	0	0	0
– Betreuungstätigkeit	83.858	68.596	15.262
– andere Lieferungen und Leistungen	1.163	1.036	127
	<u>174.035</u>	<u>146.483</u>	<u>27.552</u>

Für den Konzern wurden gemäß Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von EUR 471 Mio. erwartet. Durch realisierte Neubauten und Mieterhöhungen konnten im Ergebnis EUR 482 Mio. erzielt werden.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:

degewo Konzern		2025	2024
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	7,18	6,86
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-19.746	-17.397
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,1	2,3
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,2	1,9
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	14,7	12,2
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m ² /Jahr	29,91	29,19

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern für Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 7,13 EUR/m²/Monat prognostiziert.

degewo AG		2025	2024
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	8,20	7,85
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-5.692	-5.102
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	4,8	5,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	3,0	4,3
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	19,2	16,5
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m ² /Jahr	47,94	40,04

Kenngroßen der Objektgesellschaften:

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn
Wohnungen	Anzahl	13.031	12.475	8.458	15.364	19.654
Gewerbereinheiten	Anzahl	149	335	314	275	394
sonstige Einheiten	Anzahl	4.296	5.083	2.825	5.266	2.837
Umsatzerlöse	TEUR	106.337	110.896	75.391	123.199	143.002
davon						
Sollmieten	TEUR	75.200	81.245	51.984	86.715	97.466
Erlösschmälerungen	TEUR	-3.349	-4.869	-1.478	-1.878	-1.807
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	6,98	7,50	7,07	7,41	6,42
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,2	2,7	1,3	1,4	0,8
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,7	1,3	1,9	1,8	2,6
zu Sollmieten Sonstige	%	5,3	17,7	15,0	10,4	21,2
Bestandspflege	EUR/m ² /Jahr	32,39	43,31	36,49	17,15	17,85

		degewo 6. Woh- nen	degewo LaBelle- Ville	degewo Eisena- cher Str.	degewo Schweizer Viertel	degewo Haack- zeile
Wohnungen	Anzahl	2.375	104	61	170	96
Gewerbereinheiten	Anzahl	36	3	11	31	2
sonstige Einheiten	Anzahl	652	90	66	344	7
Umsatzerlöse	TEUR	20.222	1.555	1.017	4.391	677
davon						
Sollmieten	TEUR	14.584	1.196	768	3.863	473
Erlösschmälerungen	TEUR	-344	-134	-40	-63	-26
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	7,13	7,42	9,19	10,39	6,87
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,5	4,3	0,5	0,9	3,8
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,1	12,4	0,0	0,0	5,4
zu Sollmieten Sonstige	%	12,7	21,9	79,3	12,7	0,0
Bestandspflege	EUR/m ² /Jahr	18,87	20,25	18,03	15,61	145,45

Kenngroßen der Dienstleistungsgesellschaften:

		degewo netzWerk	degewo Gebäude- service	degewo Techn. Dienste	gewobe	degewo Gewerbe- immobilien
Mitarbeitende	FTE	63	629	173	41	0
Umsatzerlöse	TEUR	41.276	35.899	17.259	4.300	981
Jahresergebnis	TEUR	9.422	1.996	188	237	132

2.4.1.2 Entwicklung Kennziffern der Unternehmenssteuerung

Im August 2021 hat degewo erstmals ein externes Rating durch Standard & Poor's Global Ratings durchführen lassen. degewo wurde ein Langzeit-Emittenten-Kreditrating von A+ mit einem „stabilen“ Ausblick bescheinigt. Im Rahmen des Ratings 2025 wurde wiederholt das gute Ergebnis für degewo bestätigt. Insbesondere führten die gute wirtschaftliche Performance und das solide Finanzprofil zu dieser Einschätzung.

Die nachfolgend aufgeführten ratingrelevanten finanzwirtschaftlichen Kenngrößen sind in die Wirtschaftsplanung und die Unternehmenssteuerung integriert.

Kapitaldienstfähigkeit

Die Kapitaldienstfähigkeit stellt eine Liquiditätskennziffer dar, wobei das operative Ergebnis (EBITDA) als Indikator zur Verschuldungsfähigkeit herangezogen wird. Maßgabe ist, dass zur Bedienung des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) ein nachhaltiges operatives Ergebnis beiträgt, welches auf etwaige Zinsänderungsrisiken angemessen reagieren kann. Vor diesem Hintergrund wird von Standard & Poor's Global Ratings empfohlen, als Grenzwert eine Verschuldung von maximal des 15-fachen EBITDA anzustreben. Im Geschäftsjahr 2025 konnte degewo eine Kapitaldienstfähigkeit von 7,14 % erzielen. Dies entspricht einer Verschuldung in Höhe des 14,0-fachen EBITDA.

Aus den geplanten operativen Ergebnissen wurde eine dynamische Schuldenobergrenze abgeleitet, die zur Planung der Investitionstätigkeit maßgeblich ist. degewo prognostiziert für das Jahr 2026 eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,84 %. Dies entspricht einer Verschuldung des 14,6-fachen EBITDA. Mittelfristig wurde unter Berücksichtigung der operativen Leistungsfähigkeit die Investitionsplanung entsprechend gesteuert, so dass eine Optimierung der Kennziffer eintreten wird.

Zinsdeckung

Die Zinsdeckung wird als Indikator verwendet, um die Fähigkeit eines Unternehmens zu messen, die Zinskosten für seine Schulden zu decken. Während die Kapitaldienstfähigkeit die gesamten Finanzierungskosten berücksichtigt, gibt die Zinsdeckung Aufschluss über das Verhältnis zwischen operativem Ergebnis und Zinsaufwand. Ein Wert größer 2,5 ist anzustreben.

Für das Geschäftsjahr 2025 konnte degewo eine Zinsdeckung von 5,7 erzielen. Für das Geschäftsjahr 2026 wird infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis ein Wert von 4,2 prognostiziert.

EBITDA-Marge

Die Kennziffer gibt Auskunft darüber, wie rentabel ein Unternehmen wirtschaftet. Dabei wird das operative Ergebnis dem Gesamtumsatz gegenübergestellt.

Von Standard & Poor's Global Ratings wird ein Ausweis zwischen 40 % und 50 % als gut bewertet.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte degewo ein Verhältnis von 39 % erzielen. Gemäß Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2026 ein Wert von 38 % prognostiziert.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2025 erfolgten bei degewo im Bestand und Neubau 2.760 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 65,2 % an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 700 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen, davon 198 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 172 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1 Vermögenslage degewo-Konzern / degewo AG

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.

degewo-Konzern	2025	2024	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	5.853	5.682	171
Finanzanlagen	64	69	-5
Übrige	35	39	-4
	<u>5.952</u>	<u>5.790</u>	<u>162</u>
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	11	11	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	28	26	2
Liquide Mittel	81	107	-26
	<u>120</u>	<u>144</u>	<u>-24</u>
	<u>6.072</u>	<u>5.934</u>	<u>138</u>
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.891	1.813	78
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	26	27	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	12	12	0
Rückstellungen	4	3	1
Verbindlichkeiten	3.908	3.852	56
Rechnungsabgrenzungsposten	54	44	10
	<u>5.895</u>	<u>5.751</u>	<u>144</u>
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	32	34	-2
Erhaltene Anzahlungen	25	15	10
Übrige Verbindlichkeiten	106	114	-8
	<u>163</u>	<u>163</u>	<u>0</u>
Passive latente Steuern	14	20	-6
	<u>14</u>	<u>20</u>	<u>-6</u>
	<u>6.072</u>	<u>5.934</u>	<u>138</u>

Im Geschäftsjahr wurden EUR 289 Mio. in Neubaumaßnahmen und EUR 42 Mio. in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert. Hierdurch haben sich das Anlagevermögen und die langfristigen Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von EUR 66 Mio. führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote steigt auf 30,6 %.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig betrachtet, da kurz- oder mittelfristig auslaufende Finanzierungen grundsätzlich durch die Aufnahme neuer Darlehen verlängert werden.

degewo AG	2025	2024	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	1	0
Sachanlagen	2.036	1.881	155
Finanzanlagen	1.069	1.038	31
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	401	433	-32
	3.507	3.353	154
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9	9	0
Liquide Mittel	17	43	-26
Übrige Aktiva	9	8	1
	35	60	-25
	3.542	3.413	129
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.698	1.622	76
Rückstellungen	4	3	1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.095	1.063	32
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	662	637	25
Rechnungsabgrenzungsposten	20	14	6
	3.479	3.339	140
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	11	16	-5
Erhaltene Anzahlungen	4	0	4
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	48	58	10
	63	74	-11
	3.542	3.413	129

Die Vermögenslage der degewo AG wird im Geschäftsjahr 2025 im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden EUR 233 Mio. in Neubau investiert. Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses und durch Grundstückseinbringungen.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo-Konzern	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	66	108
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	187	128
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-11	-11
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	7	-2
Zinsergebnis	48	47
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8	-1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	0	-6
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2	7
Ertragssteuerertrag/-aufwand	-10	-12
Ertragssteuererstattungen/-zahlungen	2	9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	283	267
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4	3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-345	-287
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1	-3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	2	7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-337	-278
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	374	290
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-138	-71
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-158	-118
Gezahlte Zinsen	-50	-54
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	28	47
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-26	36
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	107	71
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	81	107

Das Liquiditätsergebnis von degewo aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus der Bewirtschaftungstätigkeit bestimmt.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Erweiterungsinvestitionen von EUR 291 Mio. bestimmt. Darüber hinaus wurden EUR 42 Mio. in die Modernisierung von Bestandsimmobilien investiert.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit saldiert Darlehensaufnahmen mit Zins- und Tilgungsleistungen. Den Zahlungsverpflichtungen sind die Konzerngesellschaften im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachgekommen.

degewo AG	2025	2024
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	64	112
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	81	32
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-1	-9
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	4	-6
Zinsergebnis	25	27
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	1
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5	2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16	-1
Ertragssteuerertrag/-aufwand	-10	-12
Ertragssteuererstattungen/-zahlungen	2	9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	154	155
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	4	8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-238	-162
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8	-23
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	28	-1
Erhaltene Zinsen	8	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-206	-162
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	146	140
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-78	-14
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-22	-49
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	13	1
Gezahlte Zinsen	-33	-43
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26	35
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-26	28
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43	15
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	17	43

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit der degewo AG liegt auf Vorjahresniveau. Die Liquiditätsergebnisse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind durch eigene Immobilieninvestitionen und die Bereitstellung von Mitteln für Investitionen der Objektgesellschaften über das Konzern-Cashmanagement geprägt.

2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von EUR 66 Mio. erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo-Konzern	2025	2024	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	696	654	42
Bestandsveränderungen	-2	7	-9
Übrige betriebliche Erträge	24	24	0
Betriebsleistung	718	685	33
Materialaufwand	-300	-293	-7
Personalaufwand	-99	-90	-9
Planmäßige Abschreibungen	-122	-116	-6
Objektfinanzierungskosten	-50	-52	2
Gewinnunabhängige Steuern	-1	0	-1
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-44	-40	-4
Betriebsaufwand	-616	-591	-25
Betriebsergebnis I	102	94	8
Zuschreibungen	11	11	0
Außerplanmäßige Abschreibungen	-62	-12	-50
Betriebsergebnis II	51	93	-42
Finanzerträge	3	6	-3
Finanzaufwendungen	-4	-3	-1
Finanzergebnis	-1	3	-4
Ergebnis vor Ertragsteuern	50	96	-46
Ertragsteuern	16	12	4
Jahresergebnis	66	108	-42

Beständiges Wachstum sowie Mietanpassungen im Bestand wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse von degewo aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 32 Mio. gesteigert werden. Ziel ist es, den Leerstand und die Forderungsrückstände auf dem niedrigen Niveau zu halten und den Wohnungsbestand durch gezielte Investitionen zu modernisieren und zu erweitern.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Neubaugängen. Auch die Objektfinanzierungskosten steigen infolge der hohen Investitionstätigkeit.

Im Zuge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren sowohl Zuschreibungen als auch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich.

degewo AG	2025	2024	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	174	147	27
Bestandsveränderung	-2	5	-7
Übrige betriebliche Erträge	4	6	-2
Betriebsleistung	176	158	18
Materialaufwand	-62	-53	-9
Personalaufwand	-55	-50	-5
Abschreibungen	-23	-20	-3
Objektfinanzierungskosten	-17	-19	2
Gewinnunabhängige Steuern	-1	0	-1
Übrige betriebliche Aufwendungen	-34	-31	-3
Betriebsaufwand	-192	-173	-19
Betriebsergebnis I	-16	-15	-1
Zuschreibungen	1	9	-8
Außerplanmäßige Abschreibungen	-55	-12	-43
Betriebsergebnis II	-70	-18	-52
Finanzerträge	143	142	1
Finanzaufwendungen	-19	-24	5
Finanzergebnis	124	118	6
Ergebnis vor Ertragsteuern	54	100	-46
Ertragsteuern	10	12	-2
Jahresergebnis	64	112	-48

Die Steigerung der Umsatzerlöse der degewo AG resultiert aus höheren Umsätzen aus der Bewirtschaftungstätigkeit infolge von Bestandszugängen aus Neubau und Mieterhöhungen.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Im Finanzergebnis sind insbesondere die Erträge und Aufwendungen ausgewiesen, die aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen entstanden sind.

3 Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht zum 31.12.2025

Wirtschaftliche Basis für die Nutzung von Chancen ist die nachhaltige und ertragsorientierte Bewirtschaftung der Bestände. degewo nutzt das positive Marktumfeld bei der Optimierung der Erlösschmälerungen aus Leerstand. Zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft werden für die Bestandspflege angemessene Budgets vorgehalten.

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt besteht weiterhin ein hohes Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum. Der hohe Bedarf stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 1.126 neuen Wohnungen im Jahr 2025 ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2030 um ca. 5.000 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu werden mittelfristig ca. EUR 1,7 Milliarden investiert.

3.2 Risikobericht zum 31.12.2025

3.2.1 Risikomanagementsystem

Zentraler Bestandteil des internen Kontrollsystems ist das Risikomanagement. degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das gleichzeitig eine konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Das Risikomanagement analysiert und bewertet hierzu regelmäßig Risiken im Mittelfristzeitraum (2026-2030) der Wirtschaftsplanung.

Im Rahmen der Prüfung der Risikotragfähigkeit von degewo, wird regelmäßig der Gesamtrisikoumfang den zur Risikodeckung verfügbaren finanziellen Mitteln, der sogenannten Deckungsmasse gegenübergestellt. Die Risikotragfähigkeit beschreibt damit die Fähigkeit von degewo Risiken einzugehen, ohne dabei den Fortbestand zu gefährden.

Im Risikomanagementprozess werden Risiken standardisiert erfasst, analysiert und bewertet sowie in Risikoberichten dokumentiert.

Eine Risikomanagementsoftware vereinheitlicht die Bewertungssystematik und bildet den Risikomanagementprozess transparent ab.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

Der Aufsichtsrat wird durch halbjährliche Berichte und ggf. durch ad-hoc Zwischenberichte informiert.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt.

3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand bestehen für den Konzern mit seinen Einzelgesellschaften keine bestandsgefährdenden Risiken. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen. Das Risikodeckungspotenzial von degewo deckt den Gesamtrisikoumfang vollumfänglich ab.

Finanzrisiken

Im Rahmen der Investitionstätigkeit und der erforderlichen Finanzierung ist degewo Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Zur Risikobegrenzung wird ein strategisches Finanzmanagement betrieben, um künftige Zinsanpassungstermine zu diversifizieren und „Klumpenrisiken“ zu vermeiden.

Die in der Planung erfassten Zinsaufwendungen für anstehende Prolongationen und Darlehensneuaufnahmen wurden mit Hilfe einer Zinsstrukturkurve ermittelt, welche die Zinshöhe im Planungszeitraum bestimmt. Die durchschnittliche restliche Zinsbindung bei degewo beträgt 7,0 Jahre. Die Zinssicherung von 97,0 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31. Dezember 2025 bei 3,0 % des Fremdkapitals. Damit hat degewo die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Kreditrisiko	46.356	in Wirtschaftsplan erfasst gemäß Zinsstrukturkurve	25 %	11.589	2026-2030

Klimarisiken

Im Rahmen der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse wurden für degewo insgesamt 17 Risiken relevante Klimarisiken erfasst. Davon sind 9 Risiken transitorische Risiken, d.h. Risiken die aus dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft entstehen und 8 physische Risiken, d.h. Risiken welche direkt aus den Folgen des Klimawandels entstehen.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Klimarisiken	34.500	- Integration/Ausbau erneuerbare Energien	65 %	22.344	2026-2030

Marktrisiken

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Wohnungsmarkt geht degewo mittelfristig nicht von einem signifikant steigenden Leerstand aus. Durch die Optimierung des Mieterwechselprozesses wird das Ziel verfolgt, Leerstandzeiten weiter zu verkürzen. Auch im Jahr 2025 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet. Die Beteiligung von Mieterinnen und Mieter hat weiterhin einen wichtigen Stellenwert für degewo.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Erlösschmälerung	91.719	89.916 in Wirtschaftsplanung erfasst	70 %	1.262	2026-2030

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände mittelfristig planerisch 35 EUR/m² für die Bestandspflege vor.

Die im Unternehmen aufgestellte Strategie zum Umgang mit asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen hat sich bewährt. Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden die asbesthaltigen Materialien beseitigt. Mängelmeldungen werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Kostensteigerung bei Neubau und Bestandspflege	2.746.099	2.615.332 in Wirtschaftsplanung erfasst	25 %	32.692	2026-2030

Unternehmensrisiken

Die Gesellschaften des degewo-Konzerns investieren dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung auf dem Arbeitsmarkt.

Zum Thema Compliance werden regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt. Ein Leitungskreis Compliance besteht. Jährlich werden typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft besprochen und ausgewertet sowie Compliance-Verhaltensregeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgestellt.

Durch den Aufbau eines Informationssicherheits-Managementsystems (ISMS) soll die geforderte Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit für den wachsenden Datenbestand gewährleistet werden.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Ausfall EDV	25.000	Aufbau ISM-System	10 %	2.500	2026-2030

3.3 Bericht zu 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:

„Die Vorstände Christoph Beck und Pascal Atzert erklären, dass die Gesellschaft nach den Umständen, die degewo in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen wurde, bei nachteiligen berichtspflichtigen Vorgängen tatsächlich bereits einen Ausgleich erhalten oder einen Ausgleichsanspruch geltend gemacht hat.“

4 Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2026 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt EUR 502 Mio. mit einer durchschnittlichen Sollmiete für Wohnungen von 7,42 EUR/m²/Monat prognostiziert.

Für Bestandspflege sind Ausgaben in Höhe von EUR 161 Mio. und für Wachstumsinvestitionen in Neubau und Ankauf insgesamt EUR 237 Mio. vorgesehen.

Der eigene Wohnungsbestand des Konzerns wird sich voraussichtlich auf 81.750 Wohnungen erhöhen. Infolge der Investitionstätigkeit steigt die Gesamtverschuldung von 724 EUR/m² auf 756 EUR/m². Der LTV wird mit 55 % die Zielvorgabe von 50 % überschreiten. Es wird ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,7 prognostiziert. Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,84 % erwartet. Dies entspricht einer Verschuldung des 14,6-fachen EBITDA. Infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis wird eine Zinsdeckung von 4,2 geplant. Die EBITDA-Marge wird gemäß Wirtschaftsplanung einen Wert von 38 % erreichen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2026 sind EUR 28 Mio. für Bestandspflege und EUR 192 Mio. für Wachstumsinvestitionen vorgesehen. Es wird ein Jahresergebnis von EUR 78 Mio. prognostiziert.

4.2 Ausblick

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Wertsteigerung durch nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandspflege.

Berlin, den 20. März 2026

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Christoph Beck

Pascal Atzert