

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 - 31. Dezember 2022

Konzernlagebericht

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 für die Berlinerinnen und Berliner. Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und mietpreisdämpfend zu wirken. Die Unternehmensstrategie zielt durch Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den bestandshaltenden 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,
- Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH,
- Projekt Sewanstraße 259 GmbH,
- degewo LaBelleVille GmbH,
- degewo Eisenacher Straße GmbH,
- degewo Schweizer Viertel GmbH,
- degewo Haackzeile GmbH

und wird ergänzt durch Dienstleistungsgesellschaften, welche die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Dazu zählen unter anderem die:

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

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

In den letzten Jahren gab es im Umfeld von degewo und auch innerhalb von degewo viele Veränderungen. Dies hat degewo zum Anlass genommen, ihre strategische Ausrichtung der nächsten zehn Jahre zu überdenken. degewo hat in dem Prozess der Entwicklung der Unternehmensstrategie vor allem festgelegt, welche Schwerpunktthemen zukünftig welche Wichtigkeit in der strategischen Weiterentwicklung und in der operativen Ausgestaltung der Aktivitäten haben sollen.

In einem Strategieentwicklungsprozess mit den degewo Führungskräften wurden Wachstum, Klimaschutz, Digitalisierung und Personal als besonders relevante zukünftige strategische Handlungsfelder festgelegt. Diese werden künftig durch die weiteren strategischen Schwerpunktthemen gesellschaftliche Verantwortung, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Mieterzufriedenheit und Nachhaltigkeit ergänzt. Für alle acht Themenfelder hat degewo im Rahmen der Strategieentwicklung strategische Leitsätze definiert, an denen die Aktivitäten in Zukunft ausgerichtet werden und die helfen – auch in Konfliktsituationen zwischen den Interessen der Handlungsfelder – Entscheidungen zu treffen.

In einer Vielzahl von Arbeitsgruppen wurden in den letzten zwei Jahren die Strategien in den Handlungsfeldern Wachstum, Klimaschutz, Digitalisierung und Personal erarbeitet, konkretisiert und in den Unternehmensalltag bei degewo integriert. Dadurch hat sich degewo verändert. Dies möchte degewo sichtbar machen und hat deswegen zusätzlich die Weiterentwicklung der degewo Marke initiiert und für 2023 in den Fokus gestellt.

- Wachstum

Die entwickelte Wachstumsstrategie von degewo konzentriert sich nicht nur auf die Ausweitung des degewo Wohnungsbestands, sondern bezieht ebenso ein Wachstum durch Erweiterung der degewo Geschäftsfelder mit ein. Beides gehört schon lange zum Kern von degewo.

Zum Bestandswachstum ist degewo zum einen durch die mit dem Land Berlin vereinbarte „Roadmap“ und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Durch Akquisition und Neubau von Wohnungen ist der Wohnungsbestand von degewo zum 31. Dezember 2022 auf 79.326 Einheiten gewachsen. Dem Bestandswachstum sieht sich degewo aber auch verpflichtet, um ihren gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen der Strategieentwicklung wurden weitere Wege gesucht, Bestandswachstum durch Erwerb von Grundstücken, schlüsselfertigen Neubauten oder Bestandsgebäuden in Zukunft mit identifizierten Stakeholdern zu gestalten.

Die Strategieentwicklung im Handlungsfeld Wachstum hat zudem betrachtet, welche neuen Geschäftsfelder degewo erschließen kann, um Mehrwerte für die Mietenden zu schaffen. Dabei wurden vor dem Hintergrund der Entwicklung von Marktanforderungen und Mieterbedürfnissen verschiedene Geschäftsfelder analysiert und bewertet. Diese beschäftigen sich mit neuen Nutzungsformen für die Bestände, mit neuen Angeboten für die Mietenden und mit einer Ausweitung sowie Intensivierung des Insourcings. Entschieden wurde beispielsweise bereits, dass degewo zukünftig das möblierte Wohnen verstärkt analysieren und bedarfsspezifisch ausbauen wird. Andere Geschäftsfelder, zum Beispiel neue Angebote rund um Kabel, Telekommunikation oder Facility Management Leistungen, befinden sich noch in Evaluierung. Bei der Tochtergesellschaft degewo Gebäudeservice GmbH wird im Zuge der strategischen Weiterentwicklung das Drittgeschäft dahingehend ausgebaut, dass die Gesellschaft ab dem 1. Januar 2023 Leistungen für die Berlinovo erbringen wird.

- Klimaschutz

Die entwickelte degewo Klimaschutzstrategie definiert qualitative und quantitative Ziele, den genauen quantitativen Pfad und vielfältige Maßnahmen, damit degewo mit ihrem Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral wird. Dabei konzentriert sich die Klimaschutzstrategie auf drei Eckpfeiler – die Energie, die Anlagentechnik und die energetische Sanierung. Im Bereich Energie ist die „Grünerwerdung“ der Energieträger, vor allem der Wärmeerzeugung, der Schlüssel zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Ergänzend setzt degewo auf hocheffiziente Heizungstechnologien, um Emissionen zu vermeiden und Mietende finanziell zu entlasten. Die energetische Sanierung bringt degewo schon seit vielen Jahren intensiv voran und legt dabei den Fokus auf die Bestände, die derzeit die schlechteste CO₂-Bilanz haben.

Eine im Rahmen der Klimaschutzstrategie entwickelte Klimaschutzroadmap bestimmt gebäudegenau, welche Maßnahmen in welchem Jahr und mit welchem Beitrag zur CO₂-Einsparung auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Die Klimaschutzroadmap mit ihren Zwischenzielen ist daher wesentlicher Leitfaden für alle degewo Aktivitäten im Klimaschutz. Neben den CO₂-Emissionen macht degewo Klimaschutz auch mit Zielen bis 2030 und 2045 zum Solarausbau auf Dachflächen und vorgerüsteten Stellplätzen für Elektromobilität messbar. Zudem strebt degewo bis 2030 eine klimaneutrale Verwaltung an.

Zur Verankerung der Klimaschutzstrategie im Unternehmen wurden und werden vielfältige Fachkonzepte entwickelt und umgesetzt. Diese Konzepte beziehen neben energetischen Gebäudemaßnahmen, klimaschonender Bautätigkeit oder der Beschaffung erneuerbarer Energie auch ergänzende Themen wie Mobilität im Quartier und Klimaschutz bei degewo Partnern und Unterstützungsmaßnahmen für Klimaschutzbemühungen von degewo Mietenden mit ein. Um der Wichtigkeit und Komplexität des Handlungsfelds Klimaschutz gerecht zu werden, wird dies zukünftig durch einen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanager betreut.

- Digitalisierung

Wie die anderen strategischen Handlungsfelder ist auch Digitalisierung kein neues Thema für degewo. Im Rahmen der Strategieentwicklung ging es daher vor allem darum, die zukünftige Haltung von degewo zur Digitalisierung zu bestimmen und die Schwerpunkte für die Digitalisierungsaktivitäten festzulegen. Digitalisierung wird bei degewo aktiv und zielgerichtet eingesetzt, um Bedürfnisse der Mietenden, der Mitarbeitenden und der Partner zu adressieren. Interne Prozesse werden durch Digitalisierung transparent und leicht steuerbar gemacht und Digitalisierung unterstützt die Bewirtschaftung des Bestands.

Um die große Bandbreite an Themen für die Operationalisierung der Digitalisierungsstrategie zu priorisieren, hat degewo vier Schwerpunkte für Digitalisierungsaktivitäten festgelegt. Diese sind Mitarbeitende / Arbeitsumgebung, Kundenorientierung, Organisationseffizienz und digitales Immobilienmanagement. Während in den letzten Jahren viele Projekte zur Optimierung der internen Arbeitsabläufe umgesetzt wurden, um Effizienzen zu heben und Mitarbeitende zu entlasten, gewinnen Projekte im Schwerpunkt Kundenorientierung zunehmend an Bedeutung. So hat degewo im letzten Jahr das Serviceportal „Meine degewo“ eingeführt und den zentralen Erstkontakt mit digitalen Lösungen optimiert. In Zukunft wird sich degewo verstärkt mit dem digitalen Immobilienmanagement und Anwendungen rund um das „Internet of Things“ oder den „digitalen Zwilling“ beschäftigen. Auch wenn degewo hierzu schon seit vielen Jahren durch den „smart_up Innovationspreis“ neue Impulse bekommt und Pilotprojekte durchführt, sieht sich degewo in diesem Feld nicht als „first mover“, da dies auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht mit dem gesellschaftlichen Auftrag vereinbar ist.

- Personal

Die entwickelte Strategie im Handlungsfeld Personal schafft die Grundlage für die zukünftige Personalarbeit und Personalentwicklung bei degewo. degewo möchte für die aktuellen und potenziellen Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitgeber sein. Um diesen Veränderungsprozess zu gestalten, richtet sich degewo an den drei zentralen Elementen seiner Personalarbeit aus: Wertschätzung, Augenhöhe und Leistung.

Um das Ziel zu erreichen, einer der besten Arbeitgeber Berlins zu werden, wurden in der Strategieentwicklung vier Schwerpunkte definiert, welche die Personalarbeit bei degewo zukünftig bestimmen. Diese sind ein leistungsstarker Personalkörper, Führung, wettbewerbsfähige Beschäftigungsbedingungen und die Weiterentwicklung des Personalbereichs. Eine Vielzahl von dahinterstehenden Maßnahmen und Initiativen ermöglicht degewo eine vorausschauende und nachhaltige Personalentwicklung, um sich im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel und Fachkräftemangel zu behaupten. Dazu gehören neben einer Weiterentwicklung der Recruiting-Aktivitäten beispielsweise effiziente Fort- und Weiterbildungsprogramme für Mitarbeitende und Führungskräfte und die Entwicklung des Arbeitsplatzes der Zukunft. Auch der Personalbereich selbst ist dabei, sich mit der Umstellung auf ein ganzheitliches Business Partner Modell auf die neuen internen und externen Anforderungen anzupassen.

1.3 Personal

1.3.1 Personalbestand

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

| degewo Konzern | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Angestellte | 751 | 712 |
| Gewerbliche | 659 | 644 |
| Auszubildende | 60 | 60 |
| Gesamt | 1.470 | 1.416 |

| degewo AG | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Angestellte | 608 | 575 |
| Gewerbliche | 1 | 1 |
| Auszubildende | 43 | 43 |
| Gesamt | 652 | 619 |

Seit 2018 bilden Frau Sandra Wehrmann und Herr Christoph Beck den Vorstand.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 60 junge Menschen in zwölf Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Um allen Mitarbeitenden eine gute Work-Life-Balance zu ermöglichen, bietet degewo u.a. flexible Arbeitszeiten sowie mobiles Arbeiten an. degewo trägt seit 2009 das Zertifikat „audit berufundfamilie“.

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.

Der Aufsichtsrat der degewo AG hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 16. Juni 2022 mit Festlegungen zum Frauenanteil befasst.

- Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der degewo AG besteht gemäß § 11 der Satzung der degewo AG aus insgesamt neun Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied vorab gemäß Wohnraumversorgungsgesetz (Artikel 2 § 7 Abs. 2 WoVG) 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 geschlechtsparitätische Besetzung zu achten.

Zum Jahresende 2022 – und seit dem 29. September 2022 – besteht der Aufsichtsrat aus sechs Frauen und drei Männern; mithin liegt der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 66,7 %. Aufgrund unterjähriger Veränderungen im Aufsichtsrat hat sich auch der Frauenanteil im Aufsichtsrat im Laufe des Jahres geändert.

Im Januar 2022 bestand der Aufsichtsrat der degewo AG aus sechs Frauen und drei Männern, der Frauenanteil in diesem Zeitraum lag bei 66,7 %. Von Februar 2022 bis August 2022 waren im Aufsichtsrat fünf Frauen und vier Männer vertreten, der Frauenanteil lag damit bei 55,6 %. Von August 2022 bis zum 28. September 2022 war eine Aufsichtsratsposition vakant. In diesem Zeitraum bestand der Aufsichtsrat aus fünf Frauen und drei Männern. Das entspricht einem Frauenanteil von 62,5 %.

- Vorstand

Der Aufsichtsrat der degewo AG hat am 16. Juni 2022 gemäß § 111 Abs. 5 AktG eine Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand beschlossen. Gemäß dieser Beschlussfassung strebt der Aufsichtsrat an, im Vorstand der degewo AG auf eine geschlechtsparitätische Besetzung zu achten. Als Zeitpunkt für die Erreichung der Zielgröße wird der 31. Dezember 2026 festgelegt.

Der Vorstand der degewo AG bestand im Geschäftsjahr 2022 aus einer Frau und einem Mann. Der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 %.

- Führungsebenen

Der Vorstand hat zuletzt im November 2017 gemäß § 76 Abs. 4 AktG Zielgrößen für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes (Bereichsleitungen, Abteilungsleitungen) sowie Fristen für die Erreichung dieser Zielgrößen (bis 30. Juni 2022) festgelegt. Gemäß dieser Beschlussfassung lag die Zielgröße für den Frauenanteil auf Ebene der Bereichsleitungen der degewo AG bei 30 %, auf Ebene der Abteilungsleitungen der degewo AG bei 25 %. Entsprechend der bisherigen Festlegungsfrist waren in 2022 die Zielgrößen für den Frauenanteil auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes für die Folgejahre festzulegen.

Im März 2022 hat der Vorstand gemäß § 76 Abs. 4 AktG die folgenden neuen 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 2022 lag der Frauenanteil bei der degewo AG auf der Ebene der Bereichsleitungen bei 54 % (7 Frauen), auf der Ebene der Abteilungsleitungen bei 44 % (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 2021) 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 war im gesamten Jahr 2022 hoch. Im Jahresdurchschnitt belief sie sich auf +7,9 % gegenüber 2021. Ursächlich sind die deutlichen Preisanstiege für Energie und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine. Die Bundesregierung hat im Laufe des Jahres 2022 drei Entlastungspakete im Gesamtvolumen von rund 100 Milliarden verabschiedet, um die Preisanstiege abzumildern. Zu den Entlastungsmaßnahmen gehörten neben dem 9-Euro-Ticket, dem Tankrabatt und dem Wegfall der EEG-Umlage auch die Senkung der Umsatzsteuer auf Gas und Fernwärme sowie die einmalige Übernahme der Gas- und Wärmerechnung für den Monat Dezember.

Lieferengpässe, Materialknappheit und gestiegene Energiepreise als Folge der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs haben den Bausektor erheblich beeinflusst. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, waren nahezu alle Baumaterialien im Jahresdurchschnitt 2022 noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr. Darüber hinaus sind steigende Anforderungen in Sachen 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 31.12.2022 um 75.329 auf 3.850.809 Personen gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Der Hauptgrund für den starken Zuwachs ist die Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine. Knapp 57 % der neuen Einwohnerinnen und Einwohner haben die ukrainische Staatsangehörigkeit. 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 sinkenden 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. Erschwerend wirkten die in 2022 deutlich gestiegenen Baukosten sowie der starke Anstieg der Zinsen auf dem Kapitalmarkt.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin sank von Januar bis September 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,7 % auf 11.813.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex (Stand Dezember 2022) ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 1,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit lagen die Nettokaltmieten deutlich unter der allgemeinen Inflationsentwicklung.

Zur Sicherung von bezahlbarem Wohnen in Berlin trat im Jahr 2016 das „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) in Kraft. Darüber hinaus hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft. Mit Ergänzungsvereinbarungen von März 2021, März 2022 sowie Dezember 2022 wurde die Kooperationsvereinbarung fortgeschrieben und deren Laufzeit bis 31. Dezember 2023 verlängert.

Sie beinhaltet unter anderem:

- Angesichts der anhaltenden Knappheit insbesondere bezahlbaren Wohnraums für untere und mittlere Einkommensgruppen sind 63 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Bestandswohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen an WBS-berechtigte Haushalte zu vergeben.
- Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich, grundsätzlich mindestens 50 % der Fläche der Neubauwohnungen mietpreis- und belegungsgebunden WBS-Berechtigten im 1. Förderweg anzubieten.

- Aufgrund der Baukostensteigerungen wurde die einzuhaltende Durchschnittsmiete der freifinanzierten Wohnungen in 2022 von 11 EUR/m²/mtl. auf 11,50 EUR/m²/mtl. angehoben.

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.

Der Berliner Senat hat auf die wachsenden finanziellen Belastungen der Mieterinnen und Mieter durch die massiv steigenden Energiekosten reagiert und Maßnahmen zum Mieterschutz ergriffen. Am 27. September 2022 wurde ein Kündigungsmoratorium beschlossen. Dieses verpflichtet die landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu, bei Mietrückständen individuelle Vereinbarungen mit Mieterinnen und Mietern zum Abschluss von Stundungsmöglichkeiten zu treffen, keine Kündigungen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten wegen erhöhter Energiekostenvorauszahlungen auszusprechen sowie keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchzuführen. Des Weiteren wurde am 6. Dezember 2022 vom Senat ein Mietenstopp verabschiedet. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen dürfen bis zum 31. Dezember 2023 keine Mieterhöhungen durchführen. Bereits erfolgte, ab dem 1. November 2022 wirksam gewordene Mietererhöhungen sind zurückzunehmen.

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

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

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,33 EUR/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,88 EUR/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,48 EUR/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 1,9 %.

Für das Geschäftsjahr 2022 waren EUR 121 Mio. für Bestandspflege und EUR 1.046 Mio. für Wachstum vorgesehen.

degewo hat zur Sicherung und Erhöhung der Bestandsqualität insgesamt EUR 102 Mio. verwendet, EUR 77 Mio. für Instandhaltung und Instandsetzung, EUR 25 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen.

1.129 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter befinden sich 643 geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,81 EUR/m².

Darüber hinaus wurden 2.189 Wohnungen erworben. Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr EUR 271 Mio. in den Neubau sowie EUR 663 Mio. in Ankaufsprojekte, somit EUR 934 Mio. in Wachstum.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2022 waren EUR 15 Mio. für Bestandspflege und EUR 768 Mio. für Wachstum vorgesehen.

Die degewo AG hat EUR 10 Mio. für Bestandspflege und insgesamt EUR 800 Mio. für Wachstum verwendet, EUR 137 Mio. für Neubau und EUR 663 Mio. für Bestandsankäufe. Die degewo AG konnte 1.758 Wohnungen erwerben.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1.1 Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

| degewo Konzern | 31.12.2021 | Abgänge | Zugänge | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------------|---------|---------|------------|
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
| Eigene Wohnungen | 73.915 | 0 | 3.332 | 77.247 |
| Gepachtete Wohnungen | 92 | -92 | 0 | 0 |
| Wohnungen in Beteiligungen | 2.063 | 0 | 16 | 2.079 |
| für Dritte verwaltete Wohnungen | 6.172 | -247 | 424 | 6.349 |
| insgesamt | 82.242 | -339 | 3.772 | 85.675 |

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 1.129 Wohnungen und dem Ankauf von 2.189 Wohnungen. Mit Beendigung des letzten Pachtverhältnisses ist der gepachtete Bestand nunmehr komplett abgegangen. 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 | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| | Anzahl | Anzahl | Anzahl |
| Eigene Wohnungen | 6.930 | 5.172 | 1.758 |
| Gepachtete Wohnungen | 0 | 92 | -92 |
| Wohnungen in Beteiligungen | 2.070 | 2.054 | 16 |
| Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen | 70.317 | 68.743 | 1.574 |
| Wohnungen insgesamt | 79.317 | 76.061 | 3.256 |

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf von 1.758 Wohnungen. Der gepachtete Bestand ist mit Beendigung des letzten Pachtverhältnisses komplett abgegangen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Die Neubau- und Ankaufszugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:**degewo Konzern**

| | 2022 | 2021 | Veränderung |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| – Hausbewirtschaftung | 559 | 516 | 43 |
| davon | | | |
| Sollmieten | 410 | 378 | 32 |
| Erlöse aus Umlagenabrechnung | 159 | 148 | 11 |
| Sonstige Erlöse | 1 | 1 | 0 |
| Öffentliche Fördermittel | 2 | 2 | 0 |
| Erlösschmälerung | -13 | -13 | 0 |
| – Verkauf von Grundstücken | 0 | 1 | -1 |
| – Betreuungstätigkeit | 3 | 3 | 0 |
| – andere Lieferungen und Leistungen | 14 | 11 | 3 |
| | <u>576</u> | <u>531</u> | <u>45</u> |

degewo AG

| | 2022 | 2021 | Veränderung |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR |
| – Hausbewirtschaftung | 58.863 | 40.508 | 18.355 |
| davon | | | |
| Sollmieten | 46.302 | 31.566 | 14.736 |
| Erlöse aus Umlagenabrechnung | 14.582 | 10.234 | 4.348 |
| Sonstige Erlöse | 844 | 1.073 | -229 |
| Öffentliche Fördermittel | 401 | 72 | 329 |
| Erlösschmälerungen | -3.266 | -2.437 | -829 |
| – Verkauf von Grundstücken | 0 | 357 | -357 |
| – Betreuungstätigkeit | 66.852 | 65.768 | 1.084 |
| – andere Lieferungen und Leistungen | 855 | 983 | -128 |
| | <u>126.570</u> | <u>107.616</u> | <u>18.954</u> |

Gemäß Wirtschaftsplanung wurden Umsatzerlöse aus Sollmieten für den Konzern in Höhe von EUR 404 Mio. erwartet. Realisierte Ankäufe führten zu höheren Sollmieten von EUR 410 Mio.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:

| degewo Konzern | | 2022 | 2021 |
|---|---------------------------|-------------|-------------|
| durchschnittliche Sollmiete Wohnungen | EUR/m ² /Monat | 6,48 | 6,33 |
| Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten) | TEUR | -13.472 | -13.327 |
| Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis | | | |
| zu Sollmieten Wohnungen | % | 1,9 | 2,3 |
| zu Sollmieten Gewerbe | % | 2,0 | 1,2 |
| zu Sollmieten sonstige Einheiten | % | 10,7 | 10,2 |
| Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben | EUR/m ² /Jahr | 20,02 | 23,14 |

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern für Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 6,45 EUR/m²/Monat prognostiziert. Die realisierten Ankäufe führten zu einer höheren Sollmiete von 6,48 EUR/m². Die Prognose für den Leerstand belief sich auf 2,6 %, im Ergebnis wurden 1,9 % erreicht.

| degewo AG | | 2022 | 2021 |
|---|---------------------------|-------------|-------------|
| durchschnittliche Sollmiete Wohnungen | EUR/m ² /Monat | 7,35 | 7,27 |
| Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten) | TEUR | -3.266 | -2.437 |
| Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis | | | |
| zu Sollmieten Wohnungen | % | 3,8 | 6,4 |
| zu Sollmieten Gewerbe | % | 3,2 | 2,2 |
| zu Sollmieten sonstige Einheiten | % | 13,9 | 13,0 |
| Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben | EUR/m ² /Jahr | 19,85 | 23,02 |

Kenngößen der Objektgesellschaften:

| | | degewo Süd | degewo City | degewo Nord | degewo Köpenick | degewo Marzahn |
|-------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Wohnungen | Anzahl | 12.740 | 11.923 | 8.399 | 14.842 | 19.639 |
| Gewerbeeinheiten | Anzahl | 132 | 330 | 302 | 260 | 385 |
| sonstige Einheiten | Anzahl | 4.001 | 4.527 | 2.807 | 4.927 | 2.732 |
| Umsatzerlöse | TEUR | 88.661 | 93.857 | 65.437 | 103.021 | 124.098 |
| davon | | | | | | |
| Sollmieten | TEUR | 64.803 | 69.845 | 46.918 | 74.466 | 88.197 |
| Erlösschmälerungen | TEUR | -2.016 | -2.561 | -1.472 | -1.388 | -2.484 |
| durchschnittliche | | | | | | |
| Sollmiete Wohnungen | EUR/m ² /Monat | 6,25 | 6,78 | 6,44 | 6,65 | 5,95 |
| Erlösschmälerung aus | | | | | | |
| Leerstand im Verhältnis | | | | | | |
| zu Sollmieten Wohnungen | % | 1,9 | 2,4 | 1,6 | 1,1 | 1,7 |
| zu Sollmieten Gewerbe | % | 2,1 | 0,9 | 1,1 | 1,1 | 3,6 |
| zu Sollmieten Sonstige | % | 3,2 | 10,2 | 13,5 | 8,2 | 25,3 |
| Modernisierungs-/ | | | | | | |
| Instandhaltungs- | | | | | | |
| ausgaben | EUR/m ² /Jahr | 28,17 | 29,05 | 20,66 | 12,71 | 14,63 |

| | | degewo 6. Woh- nen | degewo LaBelle- Ville | degewo Eisena- cher Str. | degewo Schweizer Viertel | degewo Haack- zeile |
|---|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Wohnungen | Anzahl | 2.337 | 103 | 61 | 170 | 96 |
| Gewerbeeinheiten | Anzahl | 34 | 5 | 12 | 32 | 3 |
| sonstige Einheiten | Anzahl | 657 | 90 | 65 | 339 | 8 |
| Umsatzerlöse | TEUR | 17.385 | 1.614 | 920 | 4.090 | 669 |
| davon | | | | | | |
| Sollmieten | TEUR | 12.625 | 1.088 | 715 | 3.569 | 466 |
| Erlösschmälerungen | TEUR | -100 | -17 | -35 | -59 | -19 |
| durchschnittliche | | | | | | |
| Sollmiete Wohnungen | EUR/m ² /Monat | 6,31 | 6,72 | 8,50 | 9,91 | 6,76 |
| Erlösschmälerung aus | | | | | | |
| Leerstand im Verhältnis | | | | | | |
| zu Sollmieten Wohnungen | % | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | 4,0 |
| zu Sollmieten Gewerbe | % | 0,0 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 0,0 |
| zu Sollmieten Sonstige | % | 2,9 | 16,9 | 80,2 | 12,3 | 0,0 |
| Modernisierungs-/ Instandhaltungs- ausgaben | EUR/m ² /Jahr | 14,75 | 6,45 | 26,97 | 8,84 | 38,79 |

Kenngrößen der Dienstleistungsgesellschaften:

| | | degewo netzWerk | degewo Gebäude- service | degewo Techn. Dienste | gewobe | degewo Gewerbe- immobilien |
|----------------|------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|----------------------------------|
| Mitarbeiter | FTE | 43 | 567 | 154 | 37 | - |
| Umsatzerlöse | TEUR | 28.682 | 27.735 | 12.862 | 3.756 | 714 |
| Jahresergebnis | TEUR | 6.204 | 2.194 | 824 | 480 | 0 |

2.4.1.2 Entwicklung definierter Kennzahlen des Gesellschafters

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen wurden Steuerungskennzahlen für die landeseigenen Unternehmen definiert. Die gewählten Kennzahlen sollen Aussagen zur wirtschaftlichen Auswirkung der Investitionstätigkeit in Bestandserweiterung treffen. Zum einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (**Loan to value ratio - LTV**) zu messen. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Zum anderen ist der **Schuldendienstdeckungsgrad** zu erheben. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur bestehenden Kapitaldienstverpflichtung erhoben. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert.

Die Entwicklung der Kennziffern ist in die Berichterstattung zum Quartals- und Jahresabschluss sowie zur Wirtschaftsplanung integriert.

Die geplante Investitionstätigkeit von degewo sollte gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 598 EUR/m² auf 764 EUR/m² führen. Der LTV wurde mit 67 % und ein Schuldendienstdeckungsgrad von 2,0 prognostiziert. Das gegenüber der Planannahme geringere Zinsniveau führte zu einer Optimierung des Schuldendienstdeckungsgrades auf 2,4. Eine angepasste Finanzierungstätigkeit verlangte geringere Darlehensaufnahmen, so dass eine Gesamtverschuldung im Jahr 2022 von 705 EUR/m² und ein LTV von 61 % erzielt werden konnten.

2.4.1.3 Entwicklung weiterer Kennziffern der Unternehmenssteuerung

Im August 2021 hat degewo erstmals ein externes Rating durch Standard & Poor's Global durchführen lassen. degewo wurde ein Langzeit-Emittenten-Kreditrating von A+ mit einem „stabilen“ Ausblick bescheinigt. Im Rahmen des Reratings 2022 wurde das gute Ergebnis für degewo bestätigt, der Ausblick nunmehr mit „positiv“ bewertet. Insbesondere führten die gute wirtschaftliche Performance und das solide Finanzprofil zu dieser Einschätzung.

Die 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 seitens Standard & Poor's Global empfohlen, als Grenzwert eine Verschuldung von maximal des 15-fachen EBITDA anzustreben. Dieser Grenzwert spiegelt die bestehenden Restriktionen der finanzierenden Banken wider, wobei für ein zu beleihendes Portfolio ein Kapitaldienst von 6 %-6,5 % p.a. verlangt wird. Für das Geschäftsjahr war eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,38 % prognostiziert, erzielt wurde eine Kapitaldienstfähigkeit von 7,37 %. Dies entspricht einer Verschuldung in Höhe des 13,6-fachen EBITDA. Aus den geplanten operativen Ergebnissen wurde eine dynamische Schuldenobergrenze abgeleitet, die zur Planung der Investitionstätigkeit maßgeblich ist. Infolge der hohen Wachstumsinvestitionen im Geschäftsjahr 2023, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Ankauf eines Portfolios stehen, ist eine temporäre Belastung der Kennziffer zu erwarten. degewo prognostiziert für das Jahr 2023 eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,33 %. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,8-fachen EBITDA. Mittelfristig wurde unter Berücksichtigung der operativen Leistungsfähigkeit die Investitionsplanung entsprechend ausgesteuert, 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. Hierzu wird das operative Ergebnis (EBITDA) ins Verhältnis zum Zinssaldo gesetzt. Ein Wert größer 2,5 ist anzustreben.

Für das Geschäftsjahr 2022 konnte degewo insbesondere auf Grund des günstigen Zinsniveaus eine Zinsdeckung von 6,5 erzielen, 5,0 war gemäß Wirtschaftsplanung erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis ein Wert von 4,6 prognostiziert.

EBITDA-Marge

Die Kennziffer gibt Auskunft darüber, wie rentabel ein Unternehmen wirtschaftet. Dabei wird das operative Ergebnis dem Gesamtumsatz gegenübergestellt. Seitens Standard & Poor's Global wird ein Ausweis zwischen 40 % und 50 % als gut bewertet. Bei geringeren Margen wird eine Optimierung der Kostenstruktur empfohlen. Im Geschäftsjahr 2022 konnte degewo ein Verhältnis von 43 % erzielen, prognostiziert waren 44 %. Gemäß Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2023 ein Wert von 38 % dargestellt.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2022 erfolgten bei degewo im Bestand und Neubau 2.798 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 63,8 % an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 1.244 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen, davon 182 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 348 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 | 2022 | 2021 | Δ |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Vermögen | | | |
| Langfristige Vermögensposten | | | |
| Sachanlagen | 5.281 | 4.456 | 825 |
| Finanzanlagen | 61 | 61 | 0 |
| Übrige | 76 | 30 | 46 |
| | <u>5.418</u> | <u>4.547</u> | <u>871</u> |
| Mittel- und kurzfristige Vermögensposten | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 11 | 24 | -13 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 23 | 20 | 3 |
| Liquide Mittel | 62 | 113 | -51 |
| | <u>96</u> | <u>157</u> | <u>-61</u> |
| | <u>5.514</u> | <u>4.704</u> | <u>810</u> |
| Kapital | | | |
| Langfristiges Kapital | | | |
| Eigenkapital | 1.623 | 1.514 | 109 |
| Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung | 29 | 30 | -1 |
| Sonderposten für Investitionszuschüsse | 13 | 14 | -1 |
| Rückstellungen | 3 | 2 | 1 |
| Verbindlichkeiten | 3.621 | 2.925 | 696 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 32 | 27 | 5 |
| | <u>5.321</u> | <u>4.512</u> | <u>809</u> |
| Mittel- und kurzfristiges Kapital | | | |
| Rückstellungen | 40 | 35 | 5 |
| Erhaltene Anzahlungen | 15 | 19 | -4 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 122 | 137 | -15 |
| | <u>177</u> | <u>191</u> | <u>-14</u> |
| Passive latente Steuern | 16 | 1 | 15 |
| | <u>5.514</u> | <u>4.704</u> | <u>810</u> |

Im Geschäftsjahr wurden für EUR 663 Mio. weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden EUR 271 Mio. in Neubaumaßnahmen und EUR 25 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 109 Mio. führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote liegt bei 29,1 %.

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 | 2022 | 2021 | Δ |
|--|--------------|--------------|------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Vermögen | | | |
| Langfristige Vermögensposten | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 1 | 2 | -1 |
| Sachanlagen | 1.553 | 986 | 567 |
| Finanzanlagen | 937 | 613 | 324 |
| Forderungen aus Konzernfinanzierungen | 458 | 591 | -133 |
| | 2.949 | 2.192 | 757 |
| Mittel- und kurzfristige Vermögensposten | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke | 10 | 22 | -12 |
| Liquide Mittel | 6 | 14 | -8 |
| Übrige Aktiva | 6 | 5 | 1 |
| | 22 | 41 | -19 |
| | 2.971 | 2.233 | 738 |
| Kapital | | | |
| Langfristiges Kapital | | | |
| Eigenkapital | 1.425 | 1.322 | 103 |
| Rückstellungen | 3 | 3 | 0 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 877 | 332 | 545 |
| Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung | 576 | 445 | 131 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 11 | 10 | 1 |
| | 2.892 | 2.112 | 780 |
| Mittel- und kurzfristiges Kapital | | | |
| Rückstellungen | 27 | 26 | 1 |
| Erhaltene Anzahlungen | 1 | 1 | 0 |
| Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen | 51 | 94 | -43 |
| | 79 | 121 | -42 |
| | 2.971 | 2.233 | 738 |

Die Vermögenslage der degewo AG wird im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für EUR 663 Mio. weitere Bestände erworben und EUR 137 Mio. in Neubau investiert. Ein Teil des Bestandserwerbs wurde über vier Share Deals realisiert, wodurch sich die Finanzanlagen erhöhen. Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses.

Die degewo AG hat im Geschäftsjahr 2022 zur Ankaufsfinanzierung eines Portfolios von 2.422 Wohnungen erstmalig Schuldscheindarlehen platziert. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf EUR 500 Mio., bei Laufzeiten von bis zu 40 Jahren. Die Schuldscheindarlehen werden als nachhaltige Finanzierungen begeben, wobei als Bemessungskriterien die CO₂-Einsparung und die Quote der Vermietungen an WBS-Berechtigte herangezogen werden.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

| degewo-Konzern | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Jahresergebnis | 109 | 98 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 106 | 120 |
| Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 0 | -18 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen | 6 | -1 |
| Zinsergebnis | 41 | 33 |
| sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | -1 | -1 |
| Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | -3 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -21 | 3 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 23 | 15 |
| Ertragssteueraufwand/-ertrag | 7 | 6 |
| Ertragssteuerzahlungen | -7 | -11 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 262 | 241 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 2 | 5 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 2 | 7 |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände | -2 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -787 | -406 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -3 | -3 |
| Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis | -181 | 0 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement | 0 | 0 |
| Erhaltene Zinsen | 1 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -968 | -397 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 1.028 | 438 |
| Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -77 | -73 |
| Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | -255 | -151 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement | 0 | 0 |
| Gezahlte Zinsen | -41 | -33 |
| Auszahlung an Minderheitsgesellschafter | 0 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 655 | 181 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -51 | 25 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 113 | 88 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 62 | 113 |

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

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Erweiterungsinvestitionen von EUR 934 Mio. bestimmt. Darüber hinaus wurden EUR 25 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 | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Jahresergebnis | 103 | 107 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 18 | 40 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen | 1 | 2 |
| Zinsergebnis | 11 | 2 |
| sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | 0 | 0 |
| Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | 0 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -8 | -41 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 11 | 4 |
| Ertragssteueraufwand/-ertrag | 7 | 6 |
| Ertragssteuerzahlungen | -7 | -11 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 136 | 109 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens | 7 | 11 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -660 | -191 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -330 | -12 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement | 157 | 68 |
| Erhaltene Zinsen | 3 | 3 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -823 | -121 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 582 | 15 |
| Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -14 | -13 |
| Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | -23 | -29 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement | 149 | 37 |
| Gezahlte Zinsen | -14 | -5 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 680 | 5 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds | -7 | -7 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 14 | 21 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 7 | 14 |

Das Liquiditätsergebnis der degewo AG aus laufender Geschäftstätigkeit liegt über dem Vorjahresniveau. Die Liquiditätsergebnisse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind durch eigene Immobilienankäufe 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 109 Mio. erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

| degewo-Konzern | 2022 | 2021 | Δ |
|--|-------------|-------------|------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Umsatzerlöse | 576 | 531 | 45 |
| Bestandsveränderungen | 27 | 1 | 26 |
| Übrige betriebliche Erträge | 17 | 19 | -2 |
| Betriebsleistung | 620 | 551 | 69 |
| Materialaufwand | -245 | -205 | -40 |
| Personalaufwand | -76 | -72 | -4 |
| Planmäßige Abschreibungen | -106 | -93 | -13 |
| Objektfinanzierungskosten | -37 | -32 | -5 |
| Gewinnunabhängige Steuern | -1 | -1 | 0 |
| Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung | 0 | 0 | 0 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | -35 | -33 | -2 |
| Betriebsaufwand | -500 | -436 | -64 |
| Betriebsergebnis I | 120 | 115 | 5 |
| Zuschreibungen | 0 | 18 | -18 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen | 0 | -26 | 26 |
| Betriebsergebnis II | 120 | 107 | 13 |
| Finanzerträge | 1 | 1 | 0 |
| Finanzaufwendungen | -5 | -4 | -1 |
| Finanzergebnis | -4 | -3 | -1 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 116 | 104 | 12 |
| Ertragsteuern | -7 | -6 | -1 |
| Jahresergebnis | 109 | 98 | 11 |

Beständiger Zukauf und die Fertigstellung von neuen Wohnungen 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 Zukauf und Neubau. Auch die Objektfinanzierungskosten steigen infolge der hohen Investitionstätigkeit.

Im Zuge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren weder Zuschreibungen noch außerplanmäßige Abschreibungen erforderlich.

Für 2022 konnte ein Jahresergebnis von EUR 109 Mio. erzielt werden, das ursprünglich prognostizierte Jahresergebnis lag bei EUR 78 Mio. Die Abweichung resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber den Jahresplanwerten niedrigeren Zins- und Steueraufwendungen, geringeren Erlösschmälerungen sowie geringeren Personal- und Sachkosten.

| degewo AG | 2022 | 2021 | Δ |
|-----------------------------------|-------------|-------------|------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Umsatzerlöse | 127 | 108 | 19 |
| Bestandsveränderung | 7 | 5 | 2 |
| Übrige betriebliche Erträge | 3 | 2 | 1 |
| Betriebsleistung | 137 | 115 | 22 |
| Materialaufwand | -41 | -33 | -8 |
| Personalaufwand | -44 | -42 | -2 |
| Abschreibungen | -18 | -13 | -5 |
| Objektfinanzierungskosten | -11 | -5 | -6 |
| Übrige betriebliche Aufwendungen | -28 | -26 | -2 |
| Gewinnunabhängige Steuern | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsaufwand | -142 | -119 | -23 |
| Betriebsergebnis I | -5 | -4 | -1 |
| Zuschreibungen | 0 | 0 | 0 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen | 0 | -26 | 26 |
| Betriebsergebnis II | -5 | -30 | 25 |
| Finanzerträge | 118 | 144 | -26 |
| Finanzaufwendungen | -3 | -1 | -2 |
| Finanzergebnis | 115 | 143 | -28 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 110 | 113 | -3 |
| Ertragsteuern | -7 | -6 | -1 |
| Jahresergebnis | 103 | 107 | -4 |

Die Steigerung der Umsatzerlöse der degewo AG resultiert aus höheren Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung infolge von Bestandsankäufen.

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 31.12.2022

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 auf Grund des Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums weiterhin ein hohes Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum. Der steigende Bedarf stellt die Basis für Wohnungsneubauprojekte dar.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 1.129 neuen Wohnungen in 2022 ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2027 um ca. 5.800 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu werden mittelfristig ca. EUR 1,2 Milliarden investiert.

3.2 Risikobericht zum 31.12.2022

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 (2023 - 2027) der Wirtschaftsplanung.

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

Das Risikomanagementsystem von degewo wird durch eine Risikomanagementsoftware unterstützt. Durch die Software wird die Bewertungssystematik vereinheitlicht und der Risikomanagementprozess transparent abgebildet.

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 angemessen Vorsorge getroffen.

Gemäß den Regularien des Risikomanagements von degewo erfolgte in der Sitzung des Aufsichtsrates am 4. Mai 2020 erstmals die Berichterstattung zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Die monetären Auswirkungen sowie Einflüsse auf den Geschäftsbetrieb, verursacht durch die Pandemie, wurden fortlaufend dem Aufsichtsrat berichtet.

Das Monitoring zu den wirtschaftlichen Kenngrößen zeigte in 2022 keine erheblichen monetären Auswirkungen der Corona-Krise. Die im Risikoportfolio-Corona erfassten Risiken wurden daraufhin im Berichtsjahr weitestgehend abgemeldet.

Am 24. Februar 2022 begann der russische Angriffskrieg in der Ukraine. Die kriegerische Auseinandersetzung hat neben weitreichenden politischen Folgen, gesellschaftliche und ökonomische Auswirkungen. Insbesondere stark steigende Kosten für Energie, Baustoffe und Lebensmittel belasten die Wirtschaft und auch die privaten Haushalte. Die im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg identifizierten Risiken werden regelmäßig dem Aufsichtsrat von degewo berichtet.

Neben dem Monitoring der Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg, verlangen nachstehende Risikobereiche regelmäßig erhöhte Aufmerksamkeit:

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 8,15 Jahre. Die Zinssicherung von 96,7 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31. Dezember 2022 bei 3,3 % 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 | 27.897 | in Wirtschaftsplan erfasst gemäß Zinsstrukturkurve | 25 % | 6.974 | 2023 -2027 |

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, Leerstandszeiten weiter zu verkürzen.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2022 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet.

Die Beteiligung von Mietenden hat weiterhin einen hohen Stellenwert für degewo.

| Risiko | Schadenshöhe (brutto) TEUR | Maßnahme TEUR | Eintrittswahrscheinlichkeit | Risikowert (netto) TEUR | Zeitraum |
|------------------|-------------------------------|---|-----------------------------|----------------------------|------------|
| Erlösschmälerung | 71.080 | 69.674 in Wirtschaftsplanung erfasst | 70 % | 984 | 2023 -2027 |

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 25 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. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiterverfolgt.

Im März 2022 wurde ein Referentenentwurf zur Änderung der Gefahrstoffverordnung veröffentlicht. Demnach stehen alle Gebäude mit einem Baubeginn vor dem 31. Oktober 1993 unter dem Generalverdacht einer Schadstoffbelastung durch Asbest. Durch die im Referentenentwurf vorgesehene umfangreiche Pflicht zur Asbestbeprobung und anschließenden Sanierung werden deutlich steigende Kosten für die Schadstoffbeseitigung erwartet.

| Risiko | Schadenshöhe (brutto) TEUR | Maßnahme TEUR | Eintrittswahrscheinlichkeit | Risikowert (netto) TEUR | Zeitraum |
|--|-------------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|-------------|
| Kostensteigerung bei Neubau und Bestandspflege | 1.928.376 | 1.836.549 in Wirtschaftsplanung erfasst | 25 % | 22.957 | 2023 - 2027 |
| Novelle Schadstoffverordnung | 208.940 | - | 50 % | 104.470 | 2023 - 2027 |
| Schadstoffe | 60.000 | 60.000 in Wirtschaftsplanung erfasst | 0 % | 0 | 2023 - 2027 |

Unternehmensrisiken

Das Unternehmen stellt sich dem Fachkräftemangel und investiert dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung auf dem Arbeitsmarkt, um auch zukünftig als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Um die Mitarbeitenden des Unternehmens für das Thema Compliance zu sensibilisieren, werden regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt. Ein Leitungskreis Compliance wurde eingerichtet. Jährlich werden typische Risikofelder der Wohnungswirtschaft besprochen und ausgewertet sowie Compliance-Verhaltensregeln zur Vermeidung von Interessenkonflikten aufgestellt.

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:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über Beziehungen zum Land Berlin aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Geschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

4 Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2023 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt EUR 420 Mio. mit einer durchschnittlichen Sollmiete für Wohnungen von 6,55 EUR/m²/Monat prognostiziert.

Für Bestandspflege sind Ausgaben in Höhe von EUR 120 Mio. und für Wachstumsinvestitionen in Neubau und Ankauf insgesamt EUR 272 Mio. vorgesehen.

Der Wohnungsbestand des Konzerns wird sich voraussichtlich auf 78.927 Wohnungen erhöhen.

Die Investitionstätigkeit wird zu einem Anstieg der Gesamtverschuldung von 705 EUR/m² auf 730 EUR/m² führen. Der LTV wird mit 63 % die Zielvorgabe von 50 % überschreiten. Es wird ein Schuldendienstdeckungsgrad gemäß Definition der Senatsverwaltung für Finanzen von 2,0 prognostiziert.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,33 % erwartet. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,8-fachen EBITDA. Infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis wird eine Zinsdeckung von 4,6 geplant. Die EBITDA-Marge wird gemäß Wirtschaftsplanung einen Wert von 38 % erreichen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2023 sind EUR 19 Mio. für Bestandspflege und EUR 170 Mio. für Wachstumsinvestitionen vorgesehen. Es wird ein Jahresergebnis von EUR 70 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. Darüber hinaus werden die strategischen Handlungsfelder operationalisiert und der Markenprozess neu aufgestellt.

Berlin, den 23. März 2023

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand



Christoph Beck



Sandra Wehrmann

Anlage zum Konzernlagebericht 2022

Berliner Corporate Governance Kodex

degewo hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in die Satzung und die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie in die Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften aufgenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat der degewo AG erklären, dass sie den Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung anwenden. Den Regelungen des BCGK wurde im Berichtsjahr 2022 mit folgenden Ausnahmen entsprochen.

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates vom 4. Mai 2020 wurden Frau Wehrmann und Herr Beck für fünf Jahre, d. h. bis zum 31. Dezember 2025 bzw. 31. Oktober 2025, zum Vorstand der degewo AG bestellt. Für beide Vorstandspositionen war eine langfristige Nachfolgeplanung in 2022 nicht angezeigt.

Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern (BCGK III. Nr. 8)

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates der degewo AG ist in einem weiteren Unternehmen Vorsitzende des Aufsichtsgremiums. Darüber hinaus ist sie Geschäftsführerin eines Unternehmens. degewo befindet sich gegenüber diesen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Die stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates ist in einem weiteren Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist sie Vorsitzende des Aufsichtsgremiums einer Stiftung.

Ein Mitglied ist in zwei Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied in drei landeseigenen Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung Vorsitzende des Aufsichtsgremiums. degewo befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied ist in drei Unternehmen (davon eine Schwestergesellschaft und ein Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung) Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Vorsitzender des Aufsichtsrates bei einem Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung. degewo befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Aufsichtsratsvorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates der degewo AG ist auch Mitglied im Aufsichtsrat einer Tochtergesellschaft der degewo AG.

In allen Fällen liegt keine Konkurrenzsituation vor. Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

Abschluss einer D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 12)

degewo agiert als großes Wohnungsunternehmen mit einem Neubau- und einem großen Modernisierungs- und Instandsetzungsvolumen sowie aufgrund der Bestandserweiterung durch Hinzukäufe in einem Marktumfeld, aus dem sich auch unter Beachtung der gebotenen Sorgfaltspflichten und Verantwortlichkeiten erhöhte unternehmerische und/oder betriebliche Risiken ergeben können. Für Sorgfaltspflichtverletzungen im In- oder Außenverhältnis besteht ein entsprechender Versicherungsschutz einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

Selbstbehalt bei der D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III. Nr. 13)

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates ist in der D & O-Versicherung kein Selbstbehalt vereinbart. Ein Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes, wäre auf Grund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung unangemessen, so dass auf einen Selbstbehalt verzichtet wird.

**Rechnungslegung
(BCGK VI Nr. 3)**

Bei Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds im Sinne von Publikumsimmobiliengesellschaften wird auf Grund von schützenswerten Interessen der Gesellschafter auf eine Offenlegung der Namen und Beteiligungshöhen verzichtet.

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

| | 31.12.2022 TEUR | 31.12.2022 TEUR | Vorjahr TEUR |
|---|--------------------|--------------------|------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Immaterielle Wirtschaftsgüter | 1.664 | | 2.387 |
| 2. Geschäfts- oder Firmenwert | <u>73.924</u> | | <u>27.686</u> |
| | | 75.588 | <u>30.073</u> |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 4.436.754 | | 3.825.902 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 116.790 | | 76.800 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 96.485 | | 90.632 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 25.567 | | 25.567 |
| 5. Bauten auf fremden Grundstücken | 234 | | 0 |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen | 30.382 | | 14.677 |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 20.462 | | 19.639 |
| 8. Anlagen im Bau | 332.167 | | 302.954 |
| 9. Bauvorbereitungskosten | 19.125 | | 21.178 |
| 10. Geleistete Anzahlungen | <u>203.473</u> | | <u>78.347</u> |
| | | 5.281.439 | <u>4.455.696</u> |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 16.671 | | 16.482 |
| 2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen | 4.561 | | 2.703 |
| 3. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | 11.046 | | 11.406 |
| 4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen | 21.838 | | 23.150 |
| 5. sonstige Beteiligungen | 3.405 | | 3.082 |
| 6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 37 | | 37 |
| 7. Sonstige Ausleihungen | 3.768 | | 3.784 |
| 8. Geleistete Anzahlungen | <u>94</u> | | <u>129</u> |
| | | 61.420 | <u>60.773</u> |
| | | 5.418.447 | <u>4.546.542</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke ohne Bauten | 5.945 | | 17.005 |
| 2. Bauvorbereitungskosten | 1.225 | | 2.897 |
| 3. Grundstücke mit fertigen Bauten | 4.003 | | 4.010 |
| 4. Andere Vorräte | 393 | | 289 |
| 5. Unfertige Leistungen | 169.221 | | 140.928 |
| 6. Fertige Leistungen | <u>0</u> | | <u>30</u> |
| | | 180.787 | <u>165.159</u> |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 3.232 | | 2.512 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 109 | | 107 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 95 | | 71 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 88 | | 110 |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 1.422 | | 1.691 |
| 6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 0 | | 5 |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>17.532</u> | | <u>15.228</u> |
| | | 22.478 | <u>19.724</u> |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 61.791 | 112.869 |
| | | <u>265.056</u> | <u>297.752</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | <u>206</u> | | <u>443</u> |
| | | 206 | <u>443</u> |
| D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus Vermögensverrechnung | <u>4</u> | | <u>0</u> |
| | | 4 | <u>0</u> |
| | | <u>5.683.713</u> | <u>4.844.737</u> |
| Treuhandvermögen | | | |
| 1. Mietkautionen | | 67.090 | 60.982 |
| 2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds | | 72.445 | 72.662 |

| | 31.12.2022 TEUR | 31.12.2022 TEUR | PASSIVA Vorjahr TEUR |
|--|--------------------|--------------------|-----------------------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 145.000 | 145.000 |
| II. Kapitalrücklage | | | |
| 1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft) | 87.056 | | 87.057 |
| 2. Konzernkapitalrücklage | <u>80.660</u> | | <u>80.384</u> |
| | | 167.716 | 167.441 |
| III. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 72.500 | | 72.500 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 27.973 | | 27.973 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | 1.032.216 | | 929.254 |
| 4. Konzernrücklagen | <u>116.881</u> | | <u>111.320</u> |
| | | 1.249.570 | 1.141.047 |
| IV. Konzernbilanzgewinn | | 60.745 | 60.563 |
| V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter | | 271 | 281 |
| | | <u>1.623.302</u> | <u>1.514.332</u> |
| B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung | | 29.004 | 30.041 |
| C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen | | 13.229 | 13.696 |
| D. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 3.093 | | 2.651 |
| 2. Steuerrückstellungen | 12.993 | | 13.053 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>26.818</u> | | <u>20.861</u> |
| | | 42.904 | 36.565 |
| E. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 3.356.816 | | 2.925.020 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 264.138 | | 0 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 184.314 | | 160.008 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 13.438 | | 13.330 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 125 | | 144 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 87.412 | | 120.537 |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 58 | | 60 |
| 8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2.151 | | 1.851 |
| 9. Sonstige Verbindlichkeiten | 19.009 | | 1.494 |
| <i>davon aus Steuern TEUR 18.612 (TEUR 792)</i> | | | |
| | | 3.927.461 | 3.222.444 |
| F. Rechnungsabgrenzungsposten | | 31.679 | 27.026 |
| G. Passive latente Steuern | | 16.134 | 633 |
| | | <u>5.683.713</u> | <u>4.844.737</u> |
| <u>Treuhandverbindlichkeiten</u> | | | |
| 1. Mietkautionen | | 67.090 | 60.982 |
| 2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds | | 72.445 | 72.662 |

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 TEUR | 2022 TEUR | Vorjahr TEUR |
|--|--------------|----------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 558.909 | | 515.822 |
| b) aus dem Verkauf von Grundstücken | 0 | | 909 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 3.125 | | 2.935 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 14.268 | | 11.544 |
| | | 576.302 | 531.210 |
| 2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 26.418 | 1.294 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 1.493 | 736 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 16.360 | 36.192 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren | -4.586 | | -4.058 |
| b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | -226.422 | | -190.350 |
| c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | -58 | | -215 |
| d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | -14.013 | | -10.323 |
| | | -245.079 | -204.946 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -61.132 | | -57.915 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR -2.588 (TEUR -2.192)</i> | -15.107 | | -13.963 |
| | | -76.239 | -71.878 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -105.906 | -120.065 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -35.558 | -33.655 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)</i> | | 0 | 164 |
| 10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen | | -360 | -1.577 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 53 (TEUR 30)</i> | | 773 | 317 |
| 12. Aufwendungen aus Verlustübernahme | | -3 | -5 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)</i> | | -41.301 | -33.634 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | -7.345 | -5.626 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | | 109.555 | 98.527 |
| 16. Sonstige Steuern | | -575 | -576 |
| 17. Konzernjahresüberschuss | | 108.980 | 97.951 |
| 18. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn | | -274 | -267 |
| 19. Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | 0 | -2.451 |
| 20. Einstellung in andere Gewinnrücklagen | | -102.963 | -104.781 |
| 21. Entnahme oder Einstellung der Konzernrücklagen | | -5.561 | 9.630 |
| 22. Gewinn-/ Verlustvortrag | | 60.563 | 60.481 |
| 23. Konzernbilanzgewinn | | 60.745 | 60.563 |

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|-------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Jahresergebnis | 109 | 98 |
| Außerordentliches Ergebnis | | |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 106 | 120 |
| Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens | 0 | -18 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen | 6 | -1 |
| Zinsergebnis | 41 | 33 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | -1 | -1 |
| Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0 | -3 |
| Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -21 | 3 |
| Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | 23 | 15 |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag | 7 | 6 |
| Ertragsteuerzahlungen | -7 | -11 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 262 | 241 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 2 | 5 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 2 | 7 |
| Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände | -2 | 0 |
| Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -787 | -406 |
| Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -3 | -3 |
| Auszahlung für Zugänge zum Konsolidierungskreis | -181 | |
| Erhaltene Zinsen | 1 | 0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -968 | -397 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 1.028 | 438 |
| Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten | -77 | -73 |
| Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten | -255 | -151 |
| Gezahlte Zinsen | -41 | -33 |
| Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter | 0 | 0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 655 | 181 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -51 | 25 |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 113 | 88 |
| Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 62 | 113 |

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | Grund- | Rücklagen | | Bilanz- | Minder- | Konzern- |
|--|----------------|------------------|----------------|---------------|------------|------------------|
| | kapital | degewo AG | Konzern | | | |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| 1. Januar 2021 | 145.000 | 976.433 | 201.319 | 60.481 | 281 | 1.383.514 |
| Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung) | | | | | | - |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | | | | - |
| Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter | | | | | -267 | -267 |
| Konzernjahresüberschuss 2021 | | 46.751 | -9.630 | 60.563 | 267 | 97.951 |
| Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat) | | 60.481 | | -60.481 | | - |
| Einbringung durch Gesellschafter | | 33.119 | 15 | | | 33.134 |
| 31. Dezember 2021 | 145.000 | 1.116.784 | 191.704 | 60.563 | 281 | 1.514.332 |
| Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung) | | 60.563 | | -60.563 | | - |
| Änderungen des Konsolidierungskreises | | | | | | - |
| Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter | | | | | -285 | -285 |
| Konzernjahresüberschuss 2022 | | | 5.561 | 103.145 | 274 | 108.980 |
| Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat) | | 42.400 | | -42.400 | | - |
| Einbringung durch Gesellschafter | | | 275 | | | 275 |
| 31. Dezember 2022 | 145.000 | 1.219.747 | 197.540 | 60.745 | 270 | 1.623.302 |

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2022 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils aktuellen Fassung aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB erstellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

In den Konzernabschluss sind neben der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

| | Anteil am Kapital (%) |
|--|-----------------------|
| degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Köpenick) | 100,00 |
| degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Marzahn) | 100,00 |
| degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo City) | 100,00 |
| degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Süd) | 100,00 |
| degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin (degewo Nord) | 100,00 |
| degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG | 94,90 |
| gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin (gewobe Beteiligung) | 100,00 |
| degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin (degewo Gebäudeservice) | 100,00 |
| degewo Technische Dienste GmbH, Berlin (degewo TD) | 100,00 |
| degewo netzWerk GmbH, Berlin (degewo netzWerk) | 100,00 |
| degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH | 100,00 |
| degewo Gewerbeimmobilien GmbH (degewo Gewerbe) | 100,00 |
| Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH | 94,90 |
| Projekt Sewanstraße 259 GmbH | 94,90 |
| degewo LaBelleVille GmbH | 100,00 |
| degewo Eisenacher Straße GmbH | 100,00 |
| degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH | 100,00 |
| degewo Haackzeile GmbH | 100,00 |

Das Mutterunternehmen hat zum 1. Januar 2022 die Anteile an der degewo LaBelleVille GmbH, der degewo Eisenacher Straße GmbH, der degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH und der degewo Haackzeile GmbH erworben. Seitdem werden diese Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

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

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

| | Anteil am Kapital (%) |
|--|--------------------------|
| degewo Treuhand GmbH, Berlin | 100,00 |
| GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin | 100,00 |
| GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG | 94,90 |
| GGIL Geschäftsführung-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG | 94,90 |
| DEGEWO-Fonds VI Senftenberger Ring 80-92 (gerade) | 99,93 |
| DEGEWO-Fonds IX Ruppiner Straße 19; Vinetaplatz 7-9; Demminer Straße 12, 13 | 97,15 |
| DEGEWO-Fonds XI Hussitenstraße 57-60 | 92,75 |
| DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89 | 84,37 |
| DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101 | 64,36 |
| DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172 | 57,86 |
| DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27 | 89,80 |
| DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33 | 99,28 |
| DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37 | 70,41 |
| DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin | 98,73 |
| DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin | 79,85 |
| DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin | 56,33 |
| Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin | 100,00 |

Die degewo AG hält folgende Anteile an assoziierten Unternehmen:

| | Anteil am Kapital (%) |
|---|-----------------------|
| Mertensstraße 16 GmbH | 47,450 |
| Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH | 47,444 |

Diese Beteiligungen werden gem. § 311 Abs. 1 HGB unter dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen mit dem Wertansatz gem. 312 HGB ausgewiesen.

Darüber hinaus hält der Konzern noch die folgenden Anteile an assoziierten Unternehmen:

| | Anteil am Kapital (%) |
|--|--------------------------|
| SOPHIA Berlin GmbH, Berlin | 50,00 |
| DEGEWO-Fonds 17 Putbusser Str. 40-42; Rügener Str. 4-6 | 32,21 |
| DEGEWO-Fonds 21 Stralsunder Str. 26 | 28,67 |
| DEGEWO-Fonds 22 Putbusser Str. 19-21; Rügener Str. 21 | 31,56 |
| DEGEWO-Fonds 23 Reinickendorfer Str. 19, 20, 25; Pankstraße 92 | 47,53 |
| DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin | 45,76 |
| GbR Fernheizung Gropiusstadt | 33,005 |

Auf die Anwendung der Vorschriften für assoziierte Unternehmen wurde für diese Gesellschaften verzichtet, da sie sowohl einzeln und auch insgesamt für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 311 Abs. 2 HGB).

B. Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden

1. Konsolidierungsmethoden

Für die Tochterunternehmen, die vor dem 1. Januar 2010 in den Konzern einbezogen wurden, ist bei der **Kapitalkonsolidierung** die Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB a.F.) angewendet worden.

Bei der Kapitalkonsolidierung für die in den Geschäftsjahren ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen wurde die Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 HGB) angewendet. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

Der ausgewiesene passive Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung resultiert aus Erstkonsolidierungen seit dem Jahr 2010 und ist der Anteil, der den beizulegenden Zeitwert der nicht-monetären Vermögenswerte nicht überstieg. Dieser passive Unterschiedsbetrag wird gem. DRS 4.41 über die gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der betroffenen abnutzbaren Vermögenswerte als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** wurden gemäß § 303 HGB alle Forderungen, Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten zwischen den einbezogenen Unternehmen verrechnet.

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

Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden gemäß § 305 HGB 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.

Im **Geschäfts- oder Firmenwert** werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die Neubewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden entweder anhand der gewichteten Restnutzungsdauer der erworbenen Vermögensgegenstände oder gem. § 253 Absatz 3 HGB über 10 Jahre abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Aktivierung von Modernisierungskosten bei durchgreifenden Maßnahmen an Wohngebäuden erfolgt in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften und die Stellungnahme des wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses des Institutes der Wirtschaftsprüfer IDW RF IFA 1.

Zu den Herstellungskosten gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten, der Fertigungsgemeinkosten und des Werteverzehrs des Anlagevermögens, soweit dieser durch die Fertigung veranlasst ist. Kosten der allgemeinen Verwaltung, Aufwendungen für soziale Einrichtungen, für freiwillige soziale Leistungen und für die betriebliche Altersversorgung werden in die Herstellungskosten einbezogen. Zinsen für Fremdkapital werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die aktivierten Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen erbrachte Bau- bzw. sonstige Handwerkerleistungen zwischen den Konzernunternehmen.

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer.

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.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut EUR 800 nicht übersteigen.

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

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

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

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

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

Die **Guthaben bei Kreditinstituten** und die **Rechnungsabgrenzungsposten** sind zum Nennwert bilanziert.

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

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** zum Anlagevermögen enthält passivisch abgegrenzte Investitionszulagen nach dem Investitionszulagengesetz. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur durchschnittlichen Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die **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).

Die **Pensionsrückstellungen** wurden – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode (PUCM) ermittelt. Der Bewertung für Vorstände, ehemalige Vorstände und ihre Hinterbliebenen wurde gemäß § 253 Abs. 2 S. 2 HGB ein Diskontierungssatz von 1,78 % als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,44 %) beträgt TEUR 210. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 1,78 % (10-Jahres-Durchschnitt) als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,44 %) beträgt TEUR 44. Der Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB potentiell ausschüttungsgesperrt. Zum Bilanzstichtag übersteigen die frei verfügbaren Rücklagen die ausschüttungsgesperrten.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31. Dezember 2022 wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 1,00 % und ein Diskontierungszins von 1,44 % zu Grunde gelegt.

Die **Rückdeckungsversicherungsansprüche für Pensionen und Altersteilzeitvereinbarungen** 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.

Für die **Jubiläumsverpflichtungen** wurden Rückstellungen gebildet, die die Jubiläumsleistungen für Mitarbeiter mit Festbeträgen und die zugehörigen Arbeitgeberanteile zu den gesetzlichen Sozialversicherungen umfassen, berechnet nach anerkannten versicherungsmathematischen Rechnungsgrundlagen, Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck.

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 (Micro-Hedge) werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Term-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeit) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps und -collars werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps und -collars auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die in den **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Einmalzahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten werden über die jeweiligen Laufzeiten linear aufgelöst.

Des Weiteren sind im **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** Tilgungsverzichte von Wohnbauförderprogrammen enthalten, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraumes gewährt werden. Dieser Posten wird rätierlich über den gesamten Förderzeitraum erfolgswirksam aufgelöst.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Temporäre Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen aufgrund höherer steuerlicher Teilwerte, aus noch nicht genutzten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen sowie aus Bewertungsunterschieden bei den Pensionsrückstellungen und den sonstigen Rückstellungen. Ergibt sich insgesamt ein Überhang aktiver latenter Steuern, wird das Wahlrecht, diesen aktiven Überhang zu bilanzieren, nicht in Anspruch genommen.

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 Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet.

Die bilanzierten passiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB).

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

- Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel (Bestandteil des Anhangs) ersichtlich. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr TEUR 18.050) vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr TEUR 26.500).
- Unter dem Posten immaterielle Vermögensgegenstände wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 73.924 ausgewiesen. Dieser resultiert aus den folgenden Erstkonsolidierungen:

| | GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR) | Abschreibungsdauer | GoF zum 31.12.2022 (in TEUR) |
|---|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH | 22.696 | 10 Jahre | 15.887 |
| Projekt Sewanstraße 259 GmbH | 11.766 | 10 Jahre | 9.413 |
| degewo LaBelleVille GmbH | 15.855 | 40 Jahre | 15.459 |
| degewo Eisenacher Straße GmbH | 5.061 | 42 Jahre | 4.941 |
| degewo Schweizer Viertel Grundstücks GmbH | 25.141 | 32 Jahre | 24.355 |
| degewo Haackzeile GmbH | 3.968 | 40 Jahre | 3.869 |
| SUMME | 84.487 | | 73.924 |

Aufgrund einer nachträglichen Kaufpreiserhöhung für die Projekt Sewanstraße 259 GmbH um TEUR 1.178 wurde der Geschäfts- und Firmenwert zum Erwerbszeitpunkt neu ermittelt. Die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes wurde entsprechend angepasst.

- Im Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wird die Beteiligungen an der Mertensstraße 16 GmbH (47,45 %) sowie an der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH (47,444 %) ausgewiesen. Zum Erwerbszeitpunkt ergaben sich gem. § 312 Abs. 1 die folgenden Geschäfts- oder Firmenwerte:

| | GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR) | Abschreibungsdauer | GoF zum 31.12.2022 (in TEUR) |
|---|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Mertensstraße 16 GmbH | 9.476 | 10 Jahre | 2.843 |
| Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH | 11.514 | 10 Jahre | 5.757 |

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 der Mertensstraße 16 GmbH noch nicht vor.

- Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 169.221 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 184.286 gegenüber.
- Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen den DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.050) sowie Forderungen aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 304).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 12.808 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

Alle anderen in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

6. Das Grundkapital der Muttergesellschaft beträgt EUR 145 Mio. und ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien (eine Aktie im Nennwert von EUR 100 Mio., vier Aktien im Nennwert von EUR 10 Mio. und eine Aktie im Nennwert von EUR 5 Mio.) aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist der Eigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft degewo AG. Durch die direkte Einbringung von Grundstücken und Gebäuden durch das Land Berlin in Enkelgesellschaften sind Kapitalrücklagen in diesen Enkelgesellschaften entstanden, die nicht konsolidiert und in der Konzernkapitalrücklage ausgewiesen werden. Alle anderen Unterschiede zwischen dem Konzerneigenkapital und dem Eigenkapital der degewo AG werden dem Posten Konzernrücklagen in den Gewinnrücklagen zugewiesen.

7. Die Entwicklung des **Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung** ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen (Angaben in TEUR).

| Zu- gangs- jahr | Nut- zungs- dauer | Betrag Zugang | kumulierte erfolgswirk- same Ver- einnahmung 01.01.2022 | erfolgswirk- same Vereinnah- mung 2022 | kumulierte erfolgswirk- same Ver- einnahmung 31.12.2022 | Saldo 31.12.2022 |
|-----------------------|-------------------------|------------------|---|--|---|---------------------|
| | 50 Jahre | 22.986 | -5.058 | -459 | -5.517 | 17.469 |
| | 30 Jahre | 17.303 | -5.191 | -577 | -5.768 | 11.535 |
| SUMME | | 40.289 | -10.249 | -1.036 | -11.285 | 29.004 |

8. Die **Pensionsrückstellungen** TEUR 3.093 (Vorjahr TEUR 2.651) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 5.249 (Vorjahr TEUR 4.776) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.156 (Vorjahr TEUR 2.125).
9. Die **Steuerrückstellungen** wurden für Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 6.953 (Vorjahr TEUR 6.789) und für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 6.040 (Vorjahr TEUR 6.265) gebildet.
10. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 5.149), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus städtebaulichen Verträgen (TEUR 4.341), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 4.152), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 670), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 488) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 902) gebildet worden.
11. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Anhangs) zu entnehmen.

12. Das Zinsrisiko in den **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** ist durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Im Einzelnen bestehen zum Bilanzstichtag folgende Derivate:

| Volumen | Basis | Zinssatz | Laufzeit | Wert (Angabe der Banken) |
|---------------|-------------|----------|------------|--------------------------|
| TEUR | | % | | TEUR |
| 48.500 | 3-M-Euribor | 0,22 | 24.02.2027 | -3.168 |
| 22.421 | 3-M-Euribor | 3,52 | 01.10.2027 | -151 |
| 22.421 | 3-M-Euribor | 3,52 | 01.10.2027 | -90 |
| <u>93.342</u> | | | | <u>-3.409</u> |

13. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen mit TEUR 1.873 entnahmefähige Gewinnanteile gegenüber der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Kommanditistin der degewo 6. Wohnen KG).
14. Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** in Höhe von TEUR 16.134 resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandene Bewertungsunterschiede im Anlagevermögen.
15. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 77 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 72,4 Mio.), sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 67,0 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 558,9 Mio.) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (EUR 400,7 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 155,8 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 2,4 Mio.).
2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

| | 1.1. 2022 | Änderung des Konsolidierungs-kreis/Übernahmen | Umbuchung Anlage-/Umlaufvermögen | Bestandsveränderung | 31.12. 2022 |
|---------------------------------|--------------|---|----------------------------------|---------------------|--------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Grundstücke ohne Bauten | 17,0 | 0,0 | -11,0 | 0,0 | 6,0 |
| Bauvorbereitungskosten | 2,9 | 0,0 | -1,5 | -0,2 | 1,2 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 4,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4,0 |
| Unfertige Leistungen | 140,9 | 1,6 | 0,0 | 26,7 | 169,2 |
| Andere Vorräte | 0,3 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,4 |
| | <u>165,1</u> | <u>1,6</u> | <u>-12,5</u> | <u>26,6</u> | <u>180,8</u> |

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

| | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
| | Mio. | Mio. |
| | EUR | EUR |
| Periodenfremde Erträge: | | |
| Erträge aus Auflösung von Rückstellungen | 4,1 | 2,8 |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 0,9 | 0,2 |
| Erträge aus abgeschriebenen Forderungen | 0,7 | 0,8 |
| Sonstige periodenfremde Erträge | 2,4 | 2,4 |
| | 8,1 | 6,2 |
| Periodenfremde Aufwendungen: | | |
| Sonstige periodenfremde Aufwendungen | 0,9 | 0,6 |
| periodenfremde Aufwendungen f. bezogene L+L | 1,1 | 0,0 |
| | 2,0 | 0,6 |

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 229 vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten im Geschäftsjahr nicht (Vorjahr TEUR 26.500).

5. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 47 (Vorjahr TEUR 39) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 39 (Vorjahr TEUR 69) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 68 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 86 verrechnet.

6. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der GGIL GmbH (TEUR 3).

7. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind TEUR 747 aus der Erhöhung passiver latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte und unbebaute Grundstücke (TEUR 476) enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 61.791 (Vorjahr TEUR 112.869) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 6,7 Mio. (Vorjahr EUR 11,1 Mio.).

F. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Die degewo AG haftet gemäß § 416 BGB für die Verbindlichkeiten der von ihr treuhänderisch verwalteten Immobilienfonds von EUR 46,8 Mio. (Vorjahr EUR 47,4 Mio.).
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:
Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 8,6 Mio.)
GbR Fernheizung Gropiusstadt
Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklungen der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.
3. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) in Höhe von EUR 331,1 Mio. (Vorjahr EUR 436,2 Mio.).
4. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit dem nicht konsolidierten Unternehmen GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH.
5. Die degewo AG hat für die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH drei Patronats-erklärungen abgegeben. Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH und die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, jeweils eine, für die degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, die degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH und für die degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH jeweils zwei Organschaftserklärungen abgegeben.
6. Es besteht eine Verpflichtung aus gewährten Darlehen durch die degewo AG und WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mit beschränkter Haftung, Berlin in Höhe von EUR 42 Mio. gegenüber der Mertensstraße 16 GmbH mit einer Laufzeit bis 30. Juni 2039, davon wurden bisher EUR 21 Mio. ausgezahlt und ein Betrag in Höhe von EUR 4,2 Mio. getilgt, sowie gegenüber der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. Juni 2041, davon wurden bisher EUR 9,25 Mio. ausgezahlt und ein Betrag in Höhe von EUR 4,3 Mio. getilgt.
7. Aus Kaufpreisanpassungen (Earn-Out-Beträge) gemäß Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsverträgen der Anteile an der Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH und an der Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. sowie EUR 0,8 Mio.
8. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 41,7 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
9. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 16,6 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
10. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Grünau bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 71,7 Mio.
11. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Neukölln bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 5,76 Mio.
12. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Köpenick bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 111,3 Mio.

13. Aus Kaufverträgen über den Erwerb von zwei Bestandsobjekten und einem Grundstück bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 121 Mio.
14. Für das Grundstück Alt Köpenick 24 der degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH ist durch den Bund ein Restitutionsanspruch angemeldet worden. Der Bund hat auf der Grundlage des Pauschalentschädigungsabkommens vom 13. Mai 1992 an die USA Entschädigung mit der Folge geleistet, dass hiervon erfasste Ansprüche jüdischer US-Bürger auf ihn übergegangen sind. Dabei handelt es sich um auf NS – Unrecht beruhenden Ansprüche, die anlässlich der Wiedervereinigung mit zu regulieren waren. Greift der Anspruch entgegen dem u. a. wegen der zeitlichen Komponente erhobenen Verwirkungseinwand durch, wird das Grundstück an den Bund übereignet und die degewo müsste die ab 1. Juli 1994 gezogenen Nutzungen, abzüglich nachweisbarer Verwendungen etc. herausgeben. Das Grundstück hat 2022 einen Wert von circa TEUR 1.300. Die Nutzungen können nach circa 28 Jahren nur noch geschätzt werden.

G. Sonstige Angaben

1. Mitarbeitende

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden (inkl. Geschäftsführung/Vorstand) betrug:

Mitarbeitende der vollkonsolidierten Unternehmen

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Kaufmännische Mitarbeitende | 632,75 |
| Technische Mitarbeitende | 109,25 |
| Gewerbliche Mitarbeitende | 652,00 |
| Gesamt | 1.394,00 |

Davon befindet sich ein Mitarbeitender in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 55,25 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonomin (ebs), Berlin. Die Mitglieder des Vorstandes erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

| | Herr Beck | Frau Wehrmann | Gesamt |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Grundvergütung | 195.000 | 195.000 | 390.000 |
| Beitr. z. Kranken- u. Pflervers. | 4.979 | 8.007 | 12.986 |
| Beitr. z. Rentenvers. | 7.868 | 7.868 | 15.736 |
| Beitr. z. Unfallvers. | 875 | 875 | 1.750 |
| Beiträge Altersversorgung | 0 | 29.250 | 29.250 |
| Geldwerte Vorteile | 4.465 | 5.491 | 9.956 |
| Reisekosten | 196 | 22 | 218 |
| Energiepreispauschale | 300 | 300 | 600 |
| Tantieme | 70.000 | 70.000 | 140.000 |
| Bezüge | 283.683 | 316.813 | 600.496 |

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 5.249 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.156) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

| | | | Vergütung netto (EUR) |
|------------------------------|--|------------------------------|--------------------------|
| Dorette König | Geschäftsführende Gesellschafterin Adju Kompetenzentwicklung GmbH, Königs Wusterhausen | Vorsitzende | 8.200 |
| Dr. Bärbel Grygier | Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin | Stellvertretende Vorsitzende | 6.100 |
| Vera Junker | Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin | bis 31.01.2022 | 575 |
| Barbro Dreher | Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin | ab 01.02.2022 | 5.992 |
| Wenke Christoph | Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin | bis 25.01.2022 | 575 |
| Christian Gaebler | Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin | ab 01.02.2022 | 5.992 |
| Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe | Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin | | 4.900 |
| Andreas Kleingüntner | Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz | bis 31.08.2022 | 3.267 |
| Elke Reinhardt | Vertreterin des Mieterrats | ab 29.09.2022 | 1.889 |
| Beate Baier | Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin | | 4.900 |
| Hubertus Horn | Leiter Abteilung Unternehmenscontrolling, degewo AG, Berlin | | 4.900 |
| Jürgen Bertram | Betriebsratsvorsitzender degewo Gebäudeservice GmbH | | 4.900 |
| | | | 52.190 |

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten jeweils eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

4. Der Mieterrat besteht aus 11 Mitgliedern. Jedes Mitglied erhält eine jährliche Aufwandsentschädigung in Höhe von EUR 200,00. Dem Mieterrat steht für seine Arbeit (Arbeitsmaterial,

Hardware, Bankkonto, Fahrtkosten, Fortbildungen, Flyer, Veranstaltungen, Raummiete etc.) jährlich ein Budget in Höhe von EUR 5.000,00 zur Verfügung, welches im Geschäftsjahr mit EUR 1.218,60 verbraucht wurde.

5. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im Unternehmensregister.

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

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 27. Dezember 2022 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2021 befreit worden:

- a) degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- b) degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- c) degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- d) degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- e) degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
- f) degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
- g) degewo netzWerk GmbH, Berlin
- h) degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG

7. Honorare der Abschlussprüfenden

Die vom Abschlussprüfenden im Geschäftsjahr 2022 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 261,
- b) andere Bestätigungsleistungen TEUR 28,

8. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften vom Land Berlin in 2022 (Einbringung von einem Grundstück in die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH)
- 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) drei Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ in Fassung von diversen Ergänzungsvereinbarungen
- f) der Vereinbarung „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“

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.

- g) zwei städtebaulichen Verträgen mit Erschließungsverträgen für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Berlin Treptow-Köpenick) und Landsberger Straße (Berlin Marzahn-Hellersdorf).
- h) Drei städtebaulichen Verträgen für Grundstücke Alexanderstraße (Berlin Mitte), Hallesches Ufer 60 (Berlin Friedrichshain-Kreuzberg) und Reichsstraße 58 (Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf).

H. Sonstige Angaben

Die Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine und der COVID-19 Pandemie werden fortlaufend beobachtet. Es erfolgt ein monatliches Monitoring sowie im Rahmen des halbjährlichen Risikoberichtswesens die Überwachung etwaiger Auswirkungen auf wirtschaftliche Kenngrößen.

Durch die COVID-19 Pandemie kam es zu keinen wesentlichen Einschränkungen in den betrieblichen Prozessen.

Nach dem 31. Dezember 2022 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, den 23. März 2023

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand



Christoph Beck



Sandra Wehrmann