

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 - 31. Dezember 2024

Zusammengefasster Lagebericht

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

1. Grundlagen

1.1 Geschäftsmodell

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

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus den Objektgesellschaften:

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

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

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

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

1.2 Ziele und Strategien

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

- Wachstum

degewo ist zum Bestandswachstum verpflichtet. Grundlagen sind neben der mit dem Land Berlin vereinbarten „Roadmap“ auch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Infolge konstanter Wachstumsaktivität besitzt degewo 81.944 Wohnungen zum 31. Dezember 2024. Dem Bestandswachstum sieht sich degewo auch verpflichtet, um den gesellschaftlichen Auftrag zu erfüllen, breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Mittelfristig plant degewo EUR 1,7 Mrd. in Wachstum zu investieren. degewo steuert die Wachstumsaktivität mittels der Kenngröße Kapitaldienstfähigkeit. Dabei werden die maximale Verschuldung des Unternehmens und damit die möglichen Finanzierungs- und Investitionspotentiale anhand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bemessen. Das operative Ergebnis EBITDA ist maßgeblich und soll einen Kapitaldienst (Zins und Tilgung) von mindestens 6,66 % p.a. decken.

- Klimaschutz

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

Die Klimaschutzstrategie basiert auf drei Eckpfeilern – die Energie, die Anlagentechnik und die energetische Sanierung. Die „Grünerwerdung“ der Energieträger hat dabei den größten Effekt. Ergänzend setzt degewo auf hocheffiziente Heizungsanlagen, um Emissionen zu reduzieren. Bis 2045 werden alle Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien oder Fernwärme umgestellt. Bei der energetischen Sanierung wählt degewo die Objekte nach Dringlichkeit und Effizienz der Maßnahmen aus.

degewo hat 2021 eine Klimaschutzroadmap entwickelt. Die Klimaschutzroadmap bestimmt für jedes Gebäude, welche Maßnahmen in welchem Jahr und mit welchem Beitrag zur CO₂-Einsparung auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt werden müssen. Die Prämissen der Klimaschutzroadmap wurden in 2024 angepasst: Die Objekte der Energieeffizienzklassen F, G und H werden vorerst zurückgestellt und nur energetisch saniert, wenn sie nicht auf Fernwärme umgestellt werden können.

degewo wird die Klimaschutzroadmap fortlaufend auf veränderte Rahmenbedingungen anpassen.

Durch Solarausbau auf Dachflächen und vorgerüstete Stellplätze für Elektromobilität leistet degewo einen weiteren Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen.

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

Seit 2016 veröffentlicht degewo freiwillig einen Nachhaltigkeitsbericht sowie eine DNK-Erklärung (Deutscher Nachhaltigkeitskodex). Im Geschäftsjahr wurde der Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2023 veröffentlicht.

Im Jahr 2019 hat die Europäische Kommission den European Green Deal verabschiedet, mit dem Ziel, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen. Bei der Verwirklichung dieses Ziels übernimmt der Finanzsektor eine wichtige Rolle, um die erforderlichen Investitionen in eine nachhaltigere Wirtschaft zu lenken. Hierfür verfolgt die Europäische Kommission die Strategie eines nachhaltigen Finanzwesens und hat umfangreiche Verordnungen und Richtlinien eingeführt, die sich auf die Berichterstattung von Unternehmen auswirken. Am 12. Juli 2020 trat die EU-Taxonomie-Verordnung in Kraft und ist seit 1. Januar 2022 von kapitalmarktorientierten Unternehmen anzuwenden. Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, mit dem Wirtschaftsaktivitäten als nachhaltig deklariert werden können. Am 5. Januar 2023 ist die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive, kurz CSRD) in Kraft getreten, welche eine erweiterte, vereinheitlichte

Berichtspflicht eingeführt hat. Ziel ist, vergleichbare Informationen über Nachhaltigkeitsaspekte öffentlich zugänglich zu machen und Finanzströme in nachhaltigere Unternehmen zu lenken. Unternehmen, die zur Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD verpflichtet sind, müssen gemäß Art. 8 der Taxonomieverordnung zukünftig auch zur EU-Taxonomie berichten. Für degewo wird die CSRD sowie die EU-Taxonomie ab der Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2025 verpflichtender Teil des Lageberichtes sein. Die CSRD- und EU-Taxonomie-Berichterstattung wird bei degewo die DNK-Erklärung ablösen und erstmalig im ersten Quartal 2026 veröffentlicht werden.

Die Vorbereitung der Umsetzung dieser neuen Berichtspflichten ist im Geschäftsjahr im Rahmen eines unternehmensweiten Projektes erfolgt. Für die CSRD-Berichterstattung erfolgten die Wesentlichkeitsanalyse, die Identifikation und Umfrage der Stakeholder, das IRO-Assessment sowie die Definition der erforderlichen Datenpunkte und damit die Bestimmung des zukünftigen Berichtsumfanges. Zur Vorbereitung der Berichterstattung gemäß EU-Taxonomie wurden die relevanten Wirtschaftsaktivitäten bestimmt, die KPI-Definition zum Umsatz, OpEx und CapEx vorgenommen sowie die Fähigkeits- und Konformitätsprüfung abgeschlossen. Physische und transitorische Klimarisiken wurden im Rahmen der Klimarisiko- und -vulnerabilitätsanalyse identifiziert.

- Personal

degewo möchte für die aktuellen und potenziellen Mitarbeitenden ein attraktiver Arbeitgeber sein und einer der besten Arbeitgeber Berlins werden. Hierzu wurde eine Vielzahl von Maßnahmen entwickelt, um sich im Spannungsfeld zwischen demografischem Wandel und Fachkräftemangel zu behaupten. Dazu gehören neben einer Weiterentwicklung der Recruiting-Aktivitäten zielgerichtete Fort- und Weiterbildungsprogramme für Mitarbeitende und Führungskräfte. Zur Weiterentwicklung des Arbeitsplatzes hat degewo ein neues Projekt gestartet. Die Bestands- und Bedarfsanalyse zur Konzeption der Arbeitswelt der Zukunft ist erfolgt. Auf dieser Basis ist eine professionelle Raumplanung entstanden, die alle zukünftigen Anforderungen an Zusammenarbeit und Weiterentwicklung des Unternehmens angemessen berücksichtigt. Flexibilität, angenehme Arbeitsatmosphäre, moderne Technologie und soziale Interaktionsmöglichkeiten sind die Schlüsselemente der zukunftsorientierten degewo-Arbeitswelt. Das im Jahr 2023 in einem konzernweiten und hierarchieübergreifenden Prozess entwickelte Leitbild wurde im Geschäftsjahr durch eine Vielzahl kommunikativer Maßnahmen verstetigt und steht als Wegweiser für das Handeln und die berufliche Tätigkeit aller Mitarbeitenden und damit für die Zukunft von degewo.

- Marke

Im Jahr 2024 erfolgte der Launch der neuen degewo Marke. Es wurden Interviews mit Mitarbeitenden, Aufsichtsratsmitgliedern, Mieteratsmitgliedern und Mieterinnen und Mietern geführt, um die Wahrnehmung von degewo durch die Zielgruppen zu analysieren. In Workshops wurden die Markenstrategie und -identität thematisiert sowie eine degewo-Markenstory entwickelt, welche die Marke zukünftig nach außen kommuniziert.

degewo hat sich wichtige Fragen zur Markenidentität beantwortet, um in Zukunft erfolgreich aufgestellt zu sein:

Für wen gestalten wir unsere Marke? – Mensch – Die Marke degewo stellt ihre Mieterinnen und Mieter in den Mittelpunkt. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Geschäftspartner sind Schlüsselpersonen für das Wohl der Kernzielgruppe.

Welches Grundversprechen bringen wir unseren Mieterinnen und Mietern entgegen? – Versprechen – Wir schaffen dein Zuhausegefühl.

Was bieten nur wir? Was machen wir besser als andere? – Mehrwert – Wir garantieren eine ganzheitliche Expertise in allen Bereichen, Verlässlichkeit mit dem Blick für bedarfsorientierte Lösungen, Gemeinschaftssinn in unseren Kiezen.

Wie ist unsere Marke? Was zeichnet uns aus? – Charakter – Wir sind menschlich und offen, kreativ und mutig. Welche Rolle nehmen wir ein? – Positionierung – Wir sind die Zuhausemacher.

„Wir machen dein Zuhause“ ist der Kerngedanke der Marke degewo.

- Digitalisierung

Interne Prozesse werden durch Digitalisierung transparenter und leichter steuerbar gemacht. Digitalisierung unterstützt in allen Bereichen des Unternehmens. Im Geschäftsjahr hat der Rechnungsprozess eine weitere Digitalisierung erfahren. Im Zuge des Wachstumschancengesetzes (Artikel 23) wurde der § 14 UStG neugefasst und stellte degewo vor die Herausforderung, zukünftig eine strukturierte elektronische Rechnung ausstellen, übermitteln, empfangen und elektronisch verarbeiten zu können. degewo ist ab 1. Januar 2025 technisch in der Lage, strukturierte elektronische Eingangsrechnungen zu empfangen. Für Ausgangsrechnungen wird degewo die Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2026 nutzen. Die Digitalisierung des Mieterwechselprozesses wurde auf alle vier Kundencenter ausgeweitet.

1.3 Personal

1.3.1 Personalbestand

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

degewo Konzern	31.12.2024	31.12.2023
Angestellte	843	788
Gewerbliche	670	664
Auszubildende	69	57
Gesamt	1.582	1.509

degewo AG	31.12.2024	31.12.2023
Angestellte	646	616
Gewerbliche	1	1
Auszubildende	45	42
Gesamt	692	659

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

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 69 junge Menschen in zehn Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

degewo verfolgt eine strategisch angelegte familien- und lebensphasenbewusste Personalpolitik und wurde dafür erstmals 2009 und im Juni 2024 zum sechsten Mal in Folge mit dem Zertifikat „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet. Den Mitarbeitenden stehen bei degewo viele Möglichkeiten zur Verfügung, Beruf und private Interessen besser zu vereinbaren. Hierzu zählen die Angebote, in Teil-/Gleitzeit sowie 50 % der monatlichen Arbeitszeit mobil zu arbeiten.

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 geschlechterparitätische 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 § 8 der Satzung der degewo AG aus insgesamt neun Mitgliedern. Sechs Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied vorab gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) vom Mieterat der degewo AG gewählt wird. Drei Mitglieder des Aufsichtsrates werden von den Arbeitnehmern des degewo Konzerns entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt. Der Aufsichtsrat strebt an, auf eine geschlechterparitätische Besetzung zu achten.

Im Jahr 2024 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt, dessen konstituierende Sitzung am 11. Juni 2024 erfolgte. Die planmäßige Amtszeit dauert bis Frühjahr 2029. Der neue Aufsichtsrat setzt sich aus sieben Frauen und zwei Männern zusammen, demnach liegt der Frauenanteil bei 77,8 %. Beim vorherigen Aufsichtsrat lag der Frauenanteil mit sechs Frauen und drei Männern bei 66,7 %.

- 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 geschlechterparitätische Besetzung zu achten. Als Zeitpunkt für die Erreichung der Zielgröße wird der 31. Dezember 2026 festgelegt.

Der Vorstand der degewo AG bestand im Geschäftsjahr 2024 aus einer Frau und einem Mann. Der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 %.

- Führungsebenen

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 2024 lag der Frauenanteil bei der degewo AG auf der Ebene der Bereichsleitungen bei 62 % (8 Frauen), auf der Ebene der Abteilungsleitungen bei 41 % (11 Frauen). Die festgelegten Zielgrößen wurden damit erreicht.

Über die Festlegungen zum Frauenanteil hinaus hat die degewo AG entsprechend den Vorgaben im Landesgleichstellungsgesetz seit dem Jahr 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan (zuletzt aktualisiert im Juni 2023) 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 fiel im Jahresdurchschnitt 2024 gegenüber 2023 mit +2,2 % deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. 2023 hatte die durchschnittliche Inflationsrate bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Die im Vergleich zu den Vorjahren niedrige Inflationsrate im Jahr 2024 ist vor allem auf gesunkene Energiepreise zurückzuführen. Der größte Preisrückgang gegenüber dem Vorjahresmonat wurde mit -7,6 % im September 2024 verzeichnet. Bei Betrachtung des Jahres 2024 haben sich Energieprodukte gegenüber dem Vorjahr um -3,2 % verbilligt, nach +5,3 % im Jahr 2023 und dem deutlichen Anstieg um +29,7 % im Jahr 2022. Die hohen Energiepreise und Teuerungsraten im Jahr 2022 und 2023 wurden von den Auswirkungen der Kriegs- und Krisensituation beeinflusst. Die Bundesregierung hat im Laufe des Jahres 2022 drei Entlastungspakete im Gesamtvolumen von rund EUR 100 Milliarden verabschiedet, um die Preisanstiege abzumildern.

Das dritte Entlastungspaket enthielt unter anderem Maßnahmen, die größtenteils mit dem Jahressteuergesetz 2022 im Jahr 2023 umgesetzt wurden: vorgezogener vollständiger Sonderausgabenabzug von Altersvorsorgeaufwendungen, Erhöhung des Arbeitnehmer- und Sparer-Pauschbetrags, Entfristen und Verbessern der Homeoffice-Pauschale und steuerfreie Inflationsausgleichsprämie. Die vorgenannten Maßnahmen führten auch im Jahr 2024 zu steuerlichen Entlastungen. Die steuerfreie Inflationsausgleichsprämie ist am 31. Dezember 2024 ausgelaufen. Alle anderen Maßnahmen sollen dauerhaft zu einer Entlastung führen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden sind im Jahresmittel um 2,9 Prozent gestiegen (Vorjahreswert +8,6 %).

Nachdem 2022 die lange Phase niedriger Zinsen geendet hatte, lag der Leitzins im Euroraum nach zehn Zinserhöhungsschritten Ende 2023 bei 4,5 Prozent. Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Eine Zinswende erfolgte im Juni 2024, als der Leitzins erstmals nach einer Phase der Zinserhöhungen gesenkt wurde. Es folgten weitere Zinssenkungen im September, Oktober und Dezember, so dass der Leitzins Ende 2024 3,15 % betrug.

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

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Die Bestände von degewo befinden sich fast ausschließlich im Land Berlin. Gemäß Einwohnerregisterstatistik ist die Einwohnerzahl per 31. Dezember 2024 um 19.045 auf 3.897.145 Personen gegenüber dem Vorjahr gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Das Bevölkerungswachstum ist vor allem aus Wanderungsgewinnen aus dem Ausland zurückzuführen. 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.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin sank von Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35,1 % auf 9.217.

Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex im Land Berlin ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Dezember 2024 eine Steigerung um 2,7 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Damit lagen die Nettokaltmieten über der allgemeinen Inflationsentwicklung von 2,6 %.

Der Berliner Senat und die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben auf die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert. Seit 1. Januar 2024 gilt eine neue Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“, die alle bisherigen mietenpolitischen Vereinbarungen und Beschlüsse zusammenfassend ablöste. Grundlage ist das 2016 in Kraft getretene „Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin“ (kurz: Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) sowie die 2016 vom Senat beschlossene Roadmap. Beide definieren Kriterien einer sozialen Wohnungsbaupolitik.

Die neue Kooperationsvereinbarung gilt bis zum 31. Dezember 2027 und beinhaltet unter anderem:

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

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

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

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

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Der Geschäftsverlauf und die Lage des Konzerns sind als stabil zu bezeichnen.

Die hohe Auslastung der Wohnungskapazitäten bietet eine sichere Einnahmehasis.

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,65 EUR/m², in neu errichteten Wohnungen bei 9,15 EUR/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,86 EUR/m². Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 2,3 %.

Für das Geschäftsjahr 2024 waren EUR 131 Mio. für Bestandspflege und EUR 263 Mio. für Wachstum vorgesehen. degewo hat insgesamt EUR 153 Mio. für Bestandspflege verwendet, davon EUR 101 Mio. für Instandhaltung und Instandsetzung und EUR 52 Mio. für Modernisierungsmaßnahmen. 1.515 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter befinden sich 752 geförderte Wohnungen mit einer durchschnittlichen Sollmiete von 6,95 EUR/m².

Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr EUR 225 Mio. in Wachstum.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2024 waren EUR 23 Mio. für Bestandspflege und EUR 188 Mio. für Wachstum vorgesehen.

Die degewo AG hat EUR 23 Mio. für Bestandspflege und insgesamt EUR 153 Mio. für Wachstum verwendet, 738 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1.1 Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern	31.12.2023	Abgänge	Zugänge	31.12.2024
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	78.318	-13	1.519	79.824
Wohnungen in Beteiligungen	2.110	0	10	2.120
für Dritte verwaltete Wohnungen	6.153	-109	380	6.424
insgesamt	86.581	-122	1.909	88.368

Die Veränderung des eigenen Bestandes um 1.506 Wohnungen resultiert aus dem Neubau von 1.515 Wohnungen, der Umwidmung von 4 Einheiten in Wohnungen sowie der Zusammenlegung von 13 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Der für Dritte verwaltete Wohnungsbestand verändert sich durch Abgänge und Zugewinne von Verwaltungsmandaten.

degewo AG	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	8.259	7.520	739
Wohnungen in Beteiligungen	2.111	2.101	10
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	71.565	70.798	767
Für Dritte verwaltete Wohnungen	0	0	0
Wohnungen insgesamt	81.935	80.419	1.516

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 738 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich aufgrund der Rückkäufe von Fondsanteilen. Die Neubaugugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:

degewo Konzern	2024	2023	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
– Bewirtschaftungstätigkeit	636	591	45
davon			
Sollmieten	450	422	28
Erlöse aus Umlagenabrechnung	199	176	23
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	3	6	-3
Erlösschmälerung	-17	-14	-3
– Betreuungstätigkeit	4	3	1
– andere Lieferungen und Leistungen	14	27	-13
	654	621	33

degewo AG	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Bewirtschaftungstätigkeit	76.851	69.875	6.976
davon			
Sollmieten	56.831	49.462	7.369
Erlöse aus Umlagenabrechnung	22.993	22.408	585
Sonstige Erlöse	1.293	862	431
Öffentliche Fördermittel	836	858	-22
Erlösschmälerungen	-5.102	-3.716	-1.386
– Verkauf von Grundstücken	0	0	0
– Betreuungstätigkeit	68.596	67.965	631
– andere Lieferungen und Leistungen	1.036	1.694	-658
	<u>146.483</u>	<u>139.534</u>	<u>6.949</u>

Für den Konzern wurden gemäß Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von EUR 440 Mio. erwartet. Durch realisierte Neubauten und Mieterhöhungen konnten im Ergebnis EUR 450 Mio. erzielt werden.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:

degewo Konzern		2024	2023
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	6,86	6,55
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-17.397	-14.374
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,3	1,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,9	1,9
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	12,2	10,4
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m ² /Jahr	29,07	26,05

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern für Wohnungen eine durchschnittliche Sollmiete von 6,78 EUR/m²/Monat prognostiziert.

degewo AG		2024	2023
durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	7,85	7,40
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, -verzicht, Betriebskosten)	TEUR	-5.102	-3.716
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	5,7	3,8
zu Sollmieten Gewerbe	%	4,3	3,5
zu Sollmieten sonstige Einheiten	%	16,5	12,0
Modernisierungs-/Instandhaltungsausgaben	EUR/m ² /Jahr	38,67	27,43

Kenngroßen der Objektgesellschaften:

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn
Wohnungen	Anzahl	13.011	12.410	8.457	15.225	19.650
Gewerbereinheiten	Anzahl	142	333	312	270	392
sonstige Einheiten	Anzahl	4.278	5.071	2.823	5.187	2.785
Umsatzerlöse	TEUR	100.577	105.127	72.969	116.005	137.365
davon						
Sollmieten	TEUR	71.383	76.286	49.862	81.874	93.656
Erlösschmälerungen	TEUR	-2.820	-4.068	-1.457	-1.570	-1.836
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	6,67	7,18	6,80	7,04	6,19
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,4	3,6	1,4	1,1	0,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,0	0,8	1,3	0,8	1,5
zu Sollmieten Sonstige	%	2,8	11,9	15,9	10,8	20,5
Bestandspflege	EUR/m ² /Jahr	43,78	36,44	36,71	15,72	18,20

		degewo 6. Woh- nen	degewo LaBelle- Ville	degewo Eisena- cher Str.	degewo Schweizer Viertel	degewo Haack- zeile
Wohnungen	Anzahl	2.375	103	61	170	96
Gewerbereinheiten	Anzahl	36	4	12	31	3
sonstige Einheiten	Anzahl	655	90	66	345	7
Umsatzerlöse	TEUR	19.517	1.696	911	4.279	665
davon						
Sollmieten	TEUR	13.883	1.149	728	3.756	465
Erlösschmälerungen	TEUR	-309	-31	-28	-41	-26
durchschnittliche						
Sollmiete Wohnungen	EUR/m ² /Monat	6,81	7,31	8,79	10,21	6,74
Erlösschmälerung aus						
Leerstand im Verhältnis						
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,4	0,8	0,7	0,5	3,2
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,9	0,0	0,4	0,1	0,0
zu Sollmieten Sonstige	%	10,7	19,4	69,0	8,4	0,0
Bestandspflege	EUR/m ² /Jahr	15,90	10,17	18,51	10,51	57,86

Kenngroßen der Dienstleistungsgesellschaften:

		degewo netzWerk	degewo Gebäude- service	degewo Techn. Dienste	gewobe	degewo Gewerbe- immobilien
Mitarbeitende	FTE	56	609	161	38	-
Umsatzerlöse	TEUR	36.414	32.524	15.211	4.197	978
Jahresergebnis	TEUR	5.920	1.569	1.040	480	16

2.4.1.2 Entwicklung 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 Ratings 2024 wurde wiederholt das gute Ergebnis für degewo bestätigt, der Ausblick wie im Rating 2023 mit „positiv“ bewertet. Insbesondere führten die gute wirtschaftliche Performance und das solide Finanzprofil zu dieser Einschätzung.

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

Kapitaldienstfähigkeit

Die Kapitaldienstfähigkeit stellt eine Liquiditätskennziffer dar, wobei das operative Ergebnis (EBITDA) als Indikator zur Verschuldungsfähigkeit herangezogen wird. Maßgabe ist, dass zur Bedienung des Kapitaldienstes (Zins und Tilgung) ein nachhaltiges operatives Ergebnis beiträgt, welches auf etwaige Zinsänderungsrisiken angemessen reagieren kann. Vor diesem Hintergrund wird von Standard & Poor's Global empfohlen, als Grenzwert eine Verschuldung von maximal des 15-fachen EBITDA anzustreben. Im Geschäftsjahr 2024 konnte degewo eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,96 % erzielen. Dies entspricht einer Verschuldung in Höhe des 14,4-fachen EBITDA.

Aus den geplanten operativen Ergebnissen wurde eine dynamische Schuldenobergrenze abgeleitet, die zur Planung der Investitionstätigkeit maßgeblich ist. degewo prognostiziert für das Jahr 2025 eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,60 %. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,2-fachen EBITDA. Mittelfristig wurde unter Berücksichtigung der operativen Leistungsfähigkeit die Investitionsplanung entsprechend gesteuert, so dass eine Optimierung der Kennziffer eintreten wird.

Zinsdeckung

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

Für das Geschäftsjahr 2024 konnte degewo eine Zinsdeckung von 5,5 erzielen. Für das Geschäftsjahr 2025 wird infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis ein Wert von 4,5 prognostiziert.

EBITDA-Marge

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

Von Standard & Poor's Global wird ein Ausweis zwischen 40 % und 50 % als gut bewertet. Bei geringeren Margen wird eine Optimierung der Kostenstruktur empfohlen.

Im Geschäftsjahr 2024 konnte degewo ein Verhältnis von 39 % erzielen. Gemäß Wirtschaftsplanung ist für das Jahr 2025 ein Wert von 37 % prognostiziert.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2024 erfolgten bei degewo im Bestand und Neubau 2.483 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 65,3 % an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 674 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen, davon 158 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 165 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	2024	2023	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	5.682	5.524	158
Finanzanlagen	69	61	8
Übrige	39	44	-5
	<hr/> 5.790	<hr/> 5.629	<hr/> 161
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	11	11	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26	27	-1
Liquide Mittel	107	70	37
	<hr/> 144	<hr/> 108	<hr/> 36
	<hr/> 5.934	<hr/> 5.737	<hr/> 197
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.813	1.705	108
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	27	28	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	12	13	-1
Rückstellungen	3	3	0
Verbindlichkeiten	3.852	3.773	79
Rechnungsabgrenzungsposten	44	39	5
	<hr/> 5.751	<hr/> 5.561	<hr/> 190
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	34	39	-5
Erhaltene Anzahlungen	15	29	-14
Übrige Verbindlichkeiten	114	87	27
	<hr/> 163	<hr/> 155	<hr/> 8
Passive latente Steuern	20	21	-1
	<hr/> 5.934	<hr/> 5.737	<hr/> 197

Im Geschäftsjahr wurden EUR 223 Mio. in Neubaumaßnahmen und EUR 52 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 108 Mio. führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigenkapitalquote steigt auf 30 %.

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	2024	2023	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	2	-1
Sachanlagen	1.881	1.742	139
Finanzanlagen	1.038	999	39
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	433	437	-4
	3.353	3.180	173
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	9	9	0
Liquide Mittel	43	15	28
Übrige Aktiva	8	10	-2
	60	34	26
	3.413	3.214	199
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.622	1.510	112
Rückstellungen	3	3	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.063	994	69
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	637	628	9
Rechnungsabgrenzungsposten	14	12	2
	3.339	3.147	192
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	16	24	-8
Erhaltene Anzahlungen	0	3	-3
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	58	40	18
	74	67	7
	3.413	3.214	199

Die Vermögenslage der degewo AG wird im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden EUR 151 Mio. in Neubau investiert. Das Eigenkapital steigt infolge des Jahresüberschusses.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo-Konzern	2024	2023
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	108	82
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	128	120
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-11	-3
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-2	0
Zinsergebnis	47	52
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6	-34
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7	36
Ertragssteuerertrag/-aufwand	-12	8
Ertragssteuererstattungen/-zahlungen	9	-9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	267	249
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3	2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	2
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-1	-1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-287	-357
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3	-3
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	1
Erhaltene Zinsen	7	2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-278	-354
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	290	409
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-71	-75
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-118	-166
Gezahlte Zinsen	-54	-54
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	47	114
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	36	9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	71	62
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	107	71

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

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Erweiterungsinvestitionen von EUR 225 Mio. bestimmt. Darüber hinaus wurden EUR 52 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	2024	2023
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	112	84
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32	28
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-9	-3
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-6	-2
Zinsergebnis	27	26
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2	7
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1	-4
Ertragssteuerertrag/-aufwand	-12	8
Ertragssteuererstattungen/-zahlungen	9	-9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	155	135
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	8	17
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-162	-199
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-23	-85
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	-1	7
Erhaltene Zinsen	16	10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-162	-250
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	140	116
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-14	-15
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-49	-2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	1	60
Gezahlte Zinsen	-43	-36
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	35	123
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	28	8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	15	7
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43	15

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

2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von EUR 108 Mio. erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo-Konzern	2024	2023	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	654	621	33
Bestandsveränderungen	7	29	-22
Übrige betriebliche Erträge	24	20	4
Betriebsleistung	685	670	15
Materialaufwand	-293	-290	-3
Personalaufwand	-90	-81	-9
Planmäßige Abschreibungen	-116	-110	-6
Objektfinanzierungskosten	-52	-49	-3
Gewinnunabhängige Steuern	0	-1	1
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-40	-40	0
Betriebsaufwand	-591	-571	-20
Betriebsergebnis I	94	99	-5
Zuschreibungen	11	4	7
Außerplanmäßige Abschreibungen	-12	-10	-2
Betriebsergebnis II	93	93	0
Finanzerträge	6	2	4
Finanzaufwendungen	-3	-6	3
Finanzergebnis	3	-4	7
Ergebnis vor Ertragsteuern	96	89	7
Ertragsteuern	12	-7	19
Jahresergebnis	108	82	26

Beständiges Wachstum sowie Mietanpassungen im Bestand wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse von degewo aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 29 Mio. gesteigert werden. Ziel ist es, den Leerstand und die Forderungsrückstände auf dem niedrigen Niveau zu halten und den Wohnungsbestand durch gezielte Investitionen zu modernisieren und zu erweitern.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

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

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

degewo AG	2024	2023	Δ
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	147	140	7
Bestandsveränderung	5	3	2
Übrige betriebliche Erträge	6	3	3
Betriebsleistung	158	146	12
Materialaufwand	-53	-46	-7
Personalaufwand	-50	-46	-4
Abschreibungen	-20	-18	-2
Objektfinanzierungskosten	-19	-19	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-31	-31	0
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-173	-160	-13
Betriebsergebnis I	-15	-14	-1
Zuschreibungen	9	3	6
Außerplanmäßige Abschreibungen	-12	-10	-2
Betriebsergebnis II	-18	-21	3
Finanzerträge	142	130	12
Finanzaufwendungen	-24	-17	-7
Finanzergebnis	118	113	5
Ergebnis vor Ertragsteuern	100	92	8
Ertragsteuern	12	-8	20
Jahresergebnis	112	84	28

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

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

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

3 Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht zum 31.12.2024

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

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

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 1.515 neuen Wohnungen im Jahr 2024 ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2029 um ca. 4.600 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu werden mittelfristig ca. EUR 1,7 Milliarden investiert.

3.2 Risikobericht zum 31.12.2024

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 (2025 - 2029) 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.

Finanzrisiken

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

Die in der Planung erfassten Zinsaufwendungen für anstehende Prolongationen und Darlehensneuaufnahmen wurden mit Hilfe einer Zinsstrukturkurve ermittelt, welche die Zinshöhe im Planungszeitraum bestimmt. Die durchschnittliche restliche Zinsbindung bei degewo beträgt 7,3 Jahre. Die Zinssicherung von 96,5 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31. Dezember 2024 bei 3,5 % 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	44.874	in Wirtschaftsplan erfasst gemäß Zinsstrukturkurve	25 %	11.219	2025 -2029

Marktrisiken

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Wohnungsmarkt geht degewo mittelfristig nicht von einem signifikant steigenden Leerstand aus. Durch die Optimierung des Mieterwechselprozesses wird das Ziel verfolgt, Leerstandzeiten weiter zu verkürzen.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch im Jahr 2024 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet. Die Beteiligung von Mieterinnen und Mieter hat weiterhin einen wichtigen Stellenwert für degewo.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Erlösschmälerung	82.802	81.155 in Wirtschaftsplanung erfasst	70 %	1.153	2025 -2029

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände mittelfristig planerisch 33 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.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme TEUR	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Kostensteigerung bei Neubau und Bestandspflege	2.710.091	2.581.037 in Wirtschaftsplanung erfasst	25 %	32.264	2025 - 2029
Schadstoffe	60.000	60.000 in Wirtschaftsplanung erfasst	0 %	0	2025 - 2029

Unternehmensrisiken

Die Gesellschaften des degewo-Konzerns stellen sich dem Fachkräftemangel und investieren dauerhaft in Personalentwicklung und eine gute Positionierung auf dem Arbeitsmarkt, um auch zukünftig als attraktive Arbeitgeber wahrgenommen zu werden.

Um die Mitarbeitenden 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.

Der Datenbestand des Unternehmens wird durch die voranschreitende Digitalisierung größer. Durch den Aufbau eines Informationssicherheits-Managementsystems (ISMS) soll die geforderte Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit von Informationen gewährleistet werden.

Risiko	Schadenshöhe (brutto) TEUR	Maßnahme	Eintrittswahrscheinlichkeit	Risikowert (netto) TEUR	Zeitraum
Ausfall EDV	25.000	Aufbau ISM-System	10 %	2.500	2025 -2029

3.3 Bericht zu Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

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

4 Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2025 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt EUR 471 Mio. mit einer durchschnittlichen Sollmiete für Wohnungen von 7,13 EUR/m²/Monat prognostiziert.

Für Bestandspflege sind Ausgaben in Höhe von EUR 169 Mio. und für Wachstumsinvestitionen in Neubau und Ankauf insgesamt EUR 246 Mio. vorgesehen.

Der eigene Wohnungsbestand des Konzerns wird sich voraussichtlich auf 81.393 Wohnungen erhöhen. Infolge der Investitionstätigkeit steigt die Gesamtverschuldung von 724 EUR/m² auf 735 EUR/m². Der LTV wird mit 57 % die Zielvorgabe von 50 % überschreiten. Es wird ein Schuldendienstdeckungsgrad von 1,9 prognostiziert. Für das Geschäftsjahr 2025 wird eine Kapitaldienstfähigkeit von 6,60 % erwartet. Dies entspricht einer Verschuldung des 15,2-fachen EBITDA. Infolge der überproportional steigenden Zinskosten im Verhältnis zum operativen Ergebnis wird eine Zinsdeckung von 4,5 geplant. Die EBITDA-Marge wird gemäß Wirtschaftsplanung einen Wert von 37 % erreichen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2025 sind EUR 32 Mio. für Bestandspflege und EUR 181 Mio. für Wachstumsinvestitionen vorgesehen. Es wird ein Jahresergebnis von EUR 76 Mio. prognostiziert.

4.2 Ausblick

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

Berlin, den 21. März 2025

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Christoph Beck

Sandra Wehrmann