

degewo Aktiengesellschaft, Berlin**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 - 31.12.2020****Konzernlagebericht und Lagebericht****Grundlagen****1.1 Geschäftsmodell**

degewo als größtes landeseigenes Wohnungsunternehmen Berlins 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 verstärkte Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab. Beim Wohnungsneubau steht für degewo die gegenwärtige und zukünftige Stadtentwicklung im Mittelpunkt, d.h. neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig aktiv an der Aufwertung eigener Quartiere zu arbeiten.

degewo lässt durch eigene Gesellschaften Leistungen und Investitionen in Technisches und Infrastrukturelles Facilitymanagement, Energielieferung, Messdienste und digitale Infrastrukturen erbringen.

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

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 und
- degewo netzWerk GmbH
- 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

Die strategische Planungsausrichtung wird von der Forderung nach neuem, bezahlbarem Wohnraum dominiert. degewo nutzt die erarbeitete wirtschaftliche Stärke und Stabilität, um diese wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen.

Neben der Wachstumsanforderung bestehen als Kernhandlungsfelder die kontinuierliche Optimierung der Bestandsbewirtschaftung und die soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren unter Berücksichtigung von Integration und Partizipation. Darüber hinaus ist die Erfüllung der Vorgaben zum Klimaschutz und Energieeinsparung als Unternehmensziel verankert. Damit verbunden ist sowohl eine dauerhafte Verbesserung der energetischen Gebäudestandards als auch eine Optimierung der Energieversorgung. Zukunftsfähiges Wohnen verlangt ein hohes Innovationspotenzial und bedarf einer kontinuierlichen technischen Weiterentwicklung der Bestände. Diesen Ansprüchen stellt sich degewo in seiner Unternehmenssteuerung.

- Wachstum

Ziele zum Wachstum vereinbarten das Land Berlin mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer im April 2016 geschlossenen „Roadmap“ sowie der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung.

Gemäß Roadmap ist der landeseigene Bestand bis 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Mit der Kooperationsvereinbarung ist für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gesellschaften vorgesehen. degewo wird im Jahr 2021 den geforderten Wohnungsbestand von 73.500 erreichen.

Die landeseigenen Unternehmen nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für bezahlbares Wohnen ein. Bezahlbares Bauen bildet daher einen Schwerpunkt im Bereich Neubau. Es bestehen zunehmende Herausforderungen im Rahmen der Beschaffung baureifer Grundstücke und Beauftragung von Baufirmen zu wirtschaftlichen Baupreisen.

Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie nimmt degewo Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch. Mindestens 50% der neuen Wohnfläche sind gefördert. Alle freifinanzierten Neubauwohnungen sollen zu einer Durchschnittsmiete von unter 10 EUR/m²/Monat vermietet werden.

Die Anstrengungen im Bereich Neubau werden durch Zukäufe ergänzt.

- Soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren, Integration und Partizipation

Quartiere zu entwickeln, zu stabilisieren und Nachbarschaften zu pflegen, bedeuten einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt. Der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung wird stetig weiterentwickelt. Partizipation bildet einen integrativen Bestandteil der Bauplanung und wird projektindividuell angepasst. Bereits in der Konzeptionsphase fließen die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein, um eine Ausrichtung des Vorhabens auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner zu ermöglichen. Mit diesem Vorgehen wird degewo den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung nach einer partizipativen Vorbereitung von Bauvorhaben gerecht.

- Klima und Energie

Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 mehr als halbiert werden. 71% der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen.

Der stetige Ausbau von Fernüberwachungstechnik in den Heizungsanlagen des Bestandes führt zur weiteren Einsparung von Wärmeenergie und Emissionen.

Der Bestand an Blockheizkraftwerken wird weiter erhöht. Daneben werden vor allem in Neubauten Wärmeversorgungskonzepte unter Einsatz erneuerbarer Energien umgesetzt.

degewo engagiert sich seit 1997 im Ausbau von Photovoltaikanlagen. Im Jahr 2021 wird die degewo netzwerk GmbH fünf Photovoltaikanlagen im Mieterstrommodell selbst und auf eigene Rechnung errichten.

In den Beständen der Mertensstr. 16 GmbH startet die degewo netzwerk GmbH in Kooperation mit Vattenfall ihr Pilotprojekt Ladeinfrastruktur. Hier wird den Stellplatzmieter*innen der Tiefgaragen eine Lademöglichkeit mit Ökostrom für das eigene Elektrofahrzeug angeboten.

Ende 2020 hat degewo das Projekt Klimahaus gestartet. Für Neubauten wird untersucht, welche Innovationen rund um Planen, Bauen, Klimaschutz und nachhaltige Betreuung von Wohnimmobilien und deren Umfeld sich heute umsetzen lassen. Die Ergebnisse sollen anschließend in einem degewo-Neubau umgesetzt werden.

- Innovation und Technik

degewo treibt den Ausbau der eigenen Breitbandkabel- und Glasfasernetze voran. Bis Mitte 2021 werden ca. 95% der Bestandsimmobilien des Konzerns mit eigenen Glasfasernetzen erschlossen (FTTB) und bis Ende 2021 die Hausnetze in diesen Liegenschaften auf den neuen Breitbandkabelstandard DOCSIS 3.1. vorbereitet. Seit Ende 2019 versorgt degewo Neubauvorhaben ausschließlich über eigene Glasfasernetze bis in die Wohnung (FTTH).

In einem ersten Pilotprojekt sammelt degewo seit Anfang 2020 Erfahrungen mit eigener E-Ladeinfrastruktur.

Im Dezember 2020 wurden die ersten eigenen Anbieter-offenen Paketstationen errichtet.

Seit 2018 arbeitet degewo in einer Forschungs- und Entwicklungspartnerschaft mit einem Berliner Startup. Ein multifunktionales Gateway für Wohnimmobilien wurde entwickelt und wird eingesetzt, verschiedene Anwendungsfälle aus dem Bereich Smart Building wurden umgesetzt oder befinden sich in Pilotierung bzw. Entwicklung.

Mit dem Einbau von digitaler Technik zur Aufzugsüberwachung wird für 23 Aufzüge in Kooperation mit einem weiteren Startup erprobt, ob sich mit Hilfe der ermittelten Betriebsdaten Prognosen zur vorausschauenden Instandhaltung mit Hilfe künstlicher Intelligenz erstellen lassen. Erste Ergebnisse werden Anfang des Jahres 2021 erwartet.

Im Auftrag von degewo und weiteren Wohnungsunternehmen wurde mit Hilfe externer Expertise in 2020 eine Studie fertiggestellt, für welche wohnungswirtschaftlichen Anwendungsfälle in Smart Buildings sich welche Inhaus-Kommunikationstechnologien am besten eignen.

Zusammen mit weiteren Wohnungsunternehmen und dem GdW Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat degewo in 2020 den Verein DigiWoh als Kompetenzzentrum für die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft gegründet. Mit Hilfe einer im September 2020 an den Start gegangenen digitalen Plattform sollen Wohnungsunternehmen und andere Akteure mit dem Ziel der Verbesserung von Wissen und der Zusammenarbeit für die Digitalisierung der Branche zusammengebracht, gemeinsame Projekte angestoßen werden. Sandra Wehrmann, Vorstandsmitglied der degewo, hat den Vorsitz des Vereins übernommen.

Im Herbst 2020 sind die Vorarbeiten für eine Neuauflage des degewo Start-Up- und Innovationswettbewerbes „smart_up“ gestartet, die Auslobung der 3. Auflage des Wettbewerbs startet im 1. Quartal 2021. Im Fokus stehen die Aktivierung von Mitarbeitern für Innovationen und die Suche nach schnell umsetzbaren Lösungen, die degewo bei ihren Digitalisierungsaktivitäten helfen.

- Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung

degewo steht vor verschiedenen Herausforderungen: Gesetzliche und demographische Rahmenbedingungen verändern sich deutlich und mit zunehmender Geschwindigkeit. Auch die Bedürfnisse der Kunden ändern sich, zum Beispiel in Bezug auf die bevorzugten Kommunikationswege, gleichzeitig steigen ihre Ansprüche an Erreichbarkeit. Hinzu kommt, dass degewo im Berliner Stadtgebiet jährlich einen wachsenden Wohnungsbestand von rund 1.500 Wohnungen effizient vermieten und bewirtschaften muss.

Als Reaktion auf diese Herausforderungen treibt degewo weiterhin zum einen die Digitalisierung voran, zum anderen wurde im Jahr 2019 die Bestandsbewirtschaftung neu organisiert und optimiert. Die Bereiche Bestandsentwicklung und Bestandsmanagement sowie die dazu gehörigen Kundencenter wurden strukturell so aufgesetzt und kapazitativ ausgestattet, dass eine effiziente Bewirtschaftung des wachsenden Bestandes möglich ist. Für eine hohe Kundenzufriedenheit sorgt seit dem 01.01.2020 dabei vor allem die neue Zentrale Kundenberatung, die als zentraler Eingangskanal eine erhöhte Erstlösungsquote ermöglicht und die Voraussetzung für eine effektive Bearbeitung von Kundenanliegen schafft. Darüber hinaus gibt es mit Start des Jahres 2020 eine Zentrale Vermietung als Reaktion auf die wachsende Anzahl

von Neubauvermietungen und Mietinteressenten, aber auch auf die fortschreitende Digitalisierung, neue Kommunikationswege und neue Kundenbedürfnisse. Die Umsetzung der beschriebenen Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung erfolgte zum 01.01.2020. Im Laufe des Jahres 2020 startete degewo in die Evaluierungs- und Optimierungsphase, um vor allem die neu umgesetzten Prozesse und Schnittstellen zu prüfen, anzupassen und bei Bedarf noch effektiver zu gestalten.

1.3 Personal

Zu degewo gehört eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung, die insbesondere Weiterbildung und Qualifizierung sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie beinhaltet.

Die Mitarbeiteranzahl (inklusive Vorstand und Geschäftsführung) entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

degewo Konzern	31.12.2020	31.12.2019
Angestellte	679	647
Gewerbliche	635	609
Auszubildende	59	57
Gesamt	1.373	1.313

degewo AG	31.12.2020	31.12.2019
Angestellte	552	525
Gewerbliche	1	1
Auszubildende	42	40
Gesamt	595	566

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

degewo hat in 2020 die gezielte Förderung von Frauen am Arbeitsplatz fortgeführt. Der Frauenanteil in Leitungspositionen betrug 49 %.

Das Unternehmen investiert zielgerichtet in den Nachwuchs und bildete zum Jahresende 59 junge Menschen in zwölf Berufsbildern aus. Mit hohem Engagement für deren Ausbildung sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

Der Aufsichtsrat ist mit 5 Frauen und 4 Männern besetzt. Seitens der Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat Frau Wenke Christoph das Amt von Herrn Sebastian Scheel übernommen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Corona

Im Dezember 2019 wurden die ersten Infektionen mit dem neuartigen COVID-19 (Coronavirus) gemeldet. In vielen Ländern wurde im Rahmen von angeordneten Massenquarantänen („Lock-downs“) das soziale und wirtschaftliche Leben weitgehend heruntergefahren. Infolgedessen kam es zu Betriebsschließungen und es wurden Ausgangsbeschränkungen und Kontaktbeschränkungen erlassen, um die ungebremste Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 zu verhindern. In der Folge sank weltweit die Wirtschaftsleistung, stieg die Arbeitslosigkeit, und zahlreiche Staaten baten um internationale Kredithilfe.

Das Robert Koch Institut hat das Risiko für die Bevölkerung in Deutschland ab dem 17. März 2020 als „hoch“ bewertet. Die Zahl der Infizierten und der Todesopfer stieg kontinuierlich an. Die Bundes- und Landesregierungen in Deutschland haben ab März 2020 durch massive Eingriffe Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung ergriffen. Die Pandemie hat erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen auf Deutschland.

Die unterbrochenen Lieferketten haben den deutschen Export, aber auch den privaten Konsum belastet. Ausgangsbeschränkungen, geschlossene Grenzen und Geschäfte haben das Wirtschaftsleben und den Arbeitsmarkt seit Mitte März 2020 weiter stark beeinträchtigt.

Auf dem Immobilienmarkt kam es ab dem Zeitpunkt der Kontaktverbote zu weniger Suchanfragen im Internet; Wohnungsbesichtigungen und Notartermine konnten nicht stattfinden. Ebenso spürte die Bauwirtschaft die Krise, die Branche arbeitete Anfang April 2020 zu 70 bis 80 %. Ihr fehlten unter anderem die Arbeitskräfte aus Osteuropa. Der zuvor herrschende Bauboom galt zunächst als beendet. Laut einer Befragung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie berichteten 60 % der Mitgliedsunternehmen von Krisenfolgen, wozu Baustellen-schließungen, ein hoher Krankenstand und Mehrkosten aufgrund eines höheren Organisationsaufwands zählten.

Infolge der Pandemie müssen die öffentlichen Haushalte Einkommensteuerverluste hinnehmen. Ebenso zeichnete sich durch die Geschäftsschließungen ein starker Einbruch bei den Gewerbesteuererinnahmen ab. Hinzu traten Mehrausgaben, etwa bei Gesundheitsämtern und Sozialausgaben. In der Folge wurden im Rahmen mehrerer Konjunkturpakete der Bundesregierung Finanzhilfen für die Kommunen, Unternehmen und Soloselbstständige beschlossen. Eine weitere Maßnahme war eine Gesetzesänderung, durch die gewerblichen und privaten Mietern nicht gekündigt werden darf, wenn sie die Miete nicht bezahlen. Der Mietzins muss später nachgezahlt werden. Am 23. April 2020 wurden weitere Maßnahmen beschlossen. Dazu zählen eine stufenweise Erhöhung des Kurzarbeitergeldes, eine längere Bezugsdauer des Arbeitslosengeldes sowie steuerliche Entlastungen für kleine und mittlere Unternehmen. Anfang Juni 2020 einigten sich SPD und CDU auf ein 130 Milliarden umfassendes Corona-Konjunkturpaket, das aus 57 Maßnahmen besteht. Darunter fallen bspw. die befristete Sen-

kung der Mehrwertsteuer für die Dauer von mindestens sechs Monaten ab Juli 2020, die Deckelung der Sozialversicherungsbeiträge bis einschließlich 2021 bei höchstens 40 % und Deckelung der EEG-Umlage auf 6,5 Cent pro Kilowattstunde.

Angesichts der neuen Welle von Infektionen und positiven Testungen ab November 2020 wurde zunächst ein sogenannter „Lockdown light“, beschlossen, bei dem Geschäfte geöffnet blieben, jedoch Veranstaltungen mit Publikum weitgehend verboten wurden. Ab 16. Dezember 2020 folgte ein weiterer „harter Lockdown“, Geschäfte und viele weitere Dienstleistungsangebote wurden geschlossen. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung rechnete mit Kosten von etwa 3,5 Milliarden Euro pro Woche für diese Maßnahmen.

2.2 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

degewo agiert überwiegend im Land Berlin. Die Berliner Einwohnerzahl bezifferte sich gemäß Einwohnermelderegister am 31. Dezember 2020 auf 3.769.962. Damit stagniert sie auf dem Niveau vom Vorjahresstichtag. Infolge der Corona-Krise ist die Arbeitslosigkeit in 2020 deutlich gestiegen. Berlin hatte bundesweit den größten Anstieg zu verzeichnen - von 7,7 % im Dezember 2019 auf 10,1 % im Dezember 2020. Damit hatte Berlin hinter Bremen (11,1 %) die zweithöchste Arbeitslosenquote und liegt nach wie vor deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt im Dezember von 5,9 %. Die Corona-Pandemie hat sich auch auf die Wirtschaftsleistung ausgewirkt. Nach vorläufigen Berechnungen für das 1. Halbjahr 2020 ist das Bruttoinlandsprodukt in Berlin gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 um 5,1 % gesunken. Verglichen mit den anderen Bundesländern ist dies nach Schleswig-Holstein (-3,8 %) und Brandenburg (-4,9 %) der drittgeringste Rückgang. Bezogen auf ganz Deutschland ging die Wirtschaftsleistung sogar um 6,6 % zurück.

2.3 Berliner Wohnungsmarkt

Berlin ist in 2020 wie in den Vorjahren durch einen Nachfragemarkt geprägt. Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin eine Steigerung um 0,7 % gegenüber dem Durchschnitt des Vorjahres. Im Dezember 2020 haben sich die Nettokaltmieten gegenüber dem Vorjahresmonat um +0,2 % verändert. Vor einem Jahr bezifferte sich der Anstieg jeweils um 1,4%. Die Inflationsrate ist in Berlin um 0,6 % gesunken.

Die Bedingungen für die Schaffung des benötigten Wohnraums sind schwierig. Der Grundstücksmarkt ist angespannt, kostengünstiges Bauland rar. Der Baugenehmigungsprozess kann langwierig sein. Die Kapazitäten der Firmen sind erschöpft. Die Baukosten für den Neubau von Wohngebäuden in Berlin sind in 2020 im Durchschnitt um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 2019 bezifferte sich der Anstieg auf 5,4 %. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg führt den geringeren Anstieg unter anderem auf die vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 geltende Mehrwertsteuersenkung zurück. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Berlin stieg von Januar bis September 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,6 % auf 15.414. Von Januar bis September 2019 waren die Baugenehmigungen um 10,7 % gegenüber

dem Vorjahreszeitraum gesunken. 13.820 (90 %) der 15.414 genehmigten Wohnungen betreffen Neubauwohnungen, dies entspricht 4,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die verbleibenden 1.594 Wohnungen entstehen durch Nutzungsänderungen und Dachgeschossausbauten an bestehenden Gebäuden.

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. In Ergänzung hierzu hat der Berliner Senat 2017 eine Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen geschlossen, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter schärft.

Des Weiteren hat der Berliner Senat am 18. Juni 2019 Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurde am 30.01.2020 vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet und ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das Gesetz sieht im Wesentlichen vor, dass die Mieten ab Inkrafttreten des Gesetzes für fünf Jahre auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren werden. Darüber hinaus können die Mieter seit dem 23.11.2020 (neun Monate nach Verkündung des Gesetzes) eine Mietenabsenkung vor dem Amtsgericht einklagen, wenn deren Miete 20 % über eine von Baujahr, Lage und Ausstattung abhängige Mietobergrenze liegt. Einige Wohnungen sind von dem Mietendeckel ausgenommen wie z. B. öffentliche geförderte Wohnungen sowie Neubauten ab dem 1. Januar 2014.

2.4 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 6,23 €/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,69 €/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,33 €/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 2,5 %.

Für das Geschäftsjahr 2020 waren 108 Mio. € für Bestandspflege und 606 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen durch Neubau und Ankauf vorgesehen.

degewo hat zur Erhöhung und Sicherung der Bestandsqualität für Instandhaltung und Instandsetzung 79 Mio. € und für Modernisierungsmaßnahmen 34 Mio. € ausgegeben. 583 Wohnungen konnten im Bau begonnen werden.

1.217 Neubauwohnungen wurden fertiggestellt. Darunter 126 Wohnungen in der Venusstr. 28 in Köpenick, die zu 100 Prozent gefördert wurden. Alle Wohnungen werden zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m²/Monat vermietet.

Darüber hinaus konnte degewo durch Ankauf von Bestandsobjekten 1.762 Wohnungen erwerben. Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr 212 Mio. € in den Neubau sowie 402 Mio. € in Ankaufprojekte.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2020 waren 6 Mio. € für Bestandspflege und 374 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen.

Die degewo AG konnte durch Ankauf von Bestandsobjekten 1.743 Wohnungen erwerben.

Insgesamt hat die degewo AG 5 Mio. € für Bestandspflege und 435 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen ausgegeben.

2.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**2.5.1 finanzielle Leistungsindikatoren**

Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:**degewo Konzern**

	31.12.2019	Abgänge	Zugänge	31.12.2020
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	69.132	-1	2.739	71.870
Angepachtete Wohnungen	126	-34	0	92
Wohnungen in Beteiligungen	1.769	0	273	2.042
für Dritte verwaltete Wohnungen	5.916	-379	745	6.282
insgesamt	76.943	-414	3.757	80.286

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 975 Wohnungen und dem Ankauf von 1.762 Wohnungen. Zum 31.01.2020 endete der Pachtvertrag für 34 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnung in Beteiligungen erhöht sich im Wesentlichen aus der Beteiligung Paulsternstraße 31 Immobilien GmbH (242 Wohnungen). Die Erhöhung des für Dritte verwalteten Wohnungsbestandes resultiert aus dem Zugang von Verwaltungsmandaten.

degewo AG

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	3.583	1.841	1.742
Gepachtete Wohnungen	92	126	-34
Wohnungen in Beteiligungen	2.033	1.760	273
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	68.287	67.291	996
Für Dritte verwaltete Wohnungen	0	4	-4
Wohnungen insgesamt	73.995	71.022	2.973

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf von 1.743 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Beteiligungen erhöht sich im Wesentlichen aus der Beteiligung Paulsternstraße 31 Immobilien GmbH (242 Wohnungen). Die Neubau- und Ankaufszugänge bei den Objektgesellschaften führen zum Anstieg der für Konzerngesellschaften verwalteten Wohnungen.

Umsatzerlöse:**degewo Konzern**

	2020	2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
– Hausbewirtschaftung	495	474	21
<u>davon</u>			
Sollmieten	360	347	13
Erlöse aus Umlagenabrechnung	143	135	8
Sonstige Erlöse	1	1	0
Öffentliche Fördermittel	3	2	1
Erlösschmälerung	-12	-11	-1
– Betreuungstätigkeit	3	3	0
– andere Lieferungen und Leistungen	9	8	1
	507	485	22

degewo AG

	2020	2019	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	22.104	17.089	5.015
Davon			
Sollmieten	17.071	12.682	4.389
Erlöse aus Umlagenabrechnung	5.005	4.441	564
Sonstige Erlöse	905	716	189
Öffentliche Fördermittel	18	7	11
Erlösschmälerungen	-895	-757	-138
– Betreuungstätigkeit	64.997	57.152	7.845
– andere Lieferungen und Leistungen	892	929	-37
	87.993	75.170	12.823

Gemäß Wirtschaftsplanung wurden Umsatzerlöse aus Sollmieten für den Konzern in Höhe von 357 Mio. € erwartet. Realisierte Ankäufe und gegenüber der Planung vorzeitige Fertigstellungen von Neubauvorhaben führten zu erhöhten Sollmieten von 360 Mio. €.

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:**degewo Konzern**

		2020	2019
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,33	6,26
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-11.978	-10.987
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,1	1,9
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,5	1,6
zu Sollmieten aus sonstigen Einheiten	%	10,6	10,1
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	24,57	22,47

degewo AG

		2020	2019
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	7,86	8,06
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderung, Mietverzicht, Betriebskosten)	TEUR	-895	-757
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	3,4	2,6
zu Sollmieten Gewerbe	%	0,8	0,4
zu Sonstigen Einheiten	%	14,2	10,5
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	24,89	28,71

Gemäß Wirtschaftsplanung wurde im degewo Konzern eine durchschnittliche Sollmiete von 6,31 €/m²/Monat prognostiziert. Realisierte Ankäufe und gegenüber der Planung vorzeitige Fertigstellungen von Neubauvorhaben führten zu einer erhöhten Sollmiete und veränderten Wohnfläche, so dass für das Geschäftsjahr eine durchschnittlichen Sollmiete von 6,33 €/m²/Monat auszuweisen ist.

Kenngrößen der Objektgesellschaften:

		degewo	degewo	degewo	degewo	degewo	degewo
		Süd	City	Nord	Köpenick	Marzahn	6. Wohnen
Wohnungen	Anzahl	12.503	11.543	8.246	14.680	18.969	2.337
Gewerbeeinheiten	Anzahl	106	319	296	247	374	28
sonstige Einheiten	Anzahl	3.997	4.271	2.772	4.914	2.467	685
Umsatzerlöse	TEUR	88.096	89.542	62.635	98.680	116.844	17.193
davon Sollmieten	TEUR	63.420	65.950	45.040	72.172	83.845	12.785
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-1.461	-2.243	-1.693	-1.640	-3.800	-245
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	6,17	6,67	6,33	6,59	5,84	6,39
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnungen	%	1,3	2,1	2,3	1,5	3,3	1,2
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,7	1,8	0,6	1,7	1,9	0,5
zu sonstigen Einheiten	%	6,1	8,9	17,1	10,2	16,5	15,9
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	26,83	28,38	35,30	15,47	22,21	23,10

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. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 51 % aus. Zum anderen ist der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation), bereinigt um Aufwendungen für Großinstandsetzungsmaßnahmen, zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte der degewo-Konzern einen Wert von 2,5 erreichen.

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

Die geplante Investitionstätigkeit sollte zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 487 €/m² auf 600 €/m² führen. Der LTV wurde mit 54% und ein Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert. Das geringe Zinsniveau führte zu einer Optimierung des Schuldendienstdeckungsgrades auf 2,5. Eine angepasste Finanzierungstätigkeit verlangte geringere Darlehensaufnahmen, so dass eine Gesamtverschuldung im Jahr 2020 von 573 €/m² und ein LTV von 51% erzielt werden konnten.

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Jahr 2020 erfolgten im Bestand und Neubau 2.510 Vermietungen an WBS-Berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wurden 63,2 Prozent an WBS-Wohnberechtigte vermietet.

Im Bestand erfolgten 1.160 Neuvermietungen an besondere Bedarfsgruppen. Davon 214 Neuvermietungen im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. Weitere 310 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.6 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.6.1 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	2020	2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	4.063	3.460	603
Finanzanlagen	64	90	-26
Übrige	35	1	34
	4.162	3.551	611
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	26	26	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	24	25	-1
Wertpapiere	0	22	-22
Liquide Mittel	88	55	33
	138	128	10
Aktive latente Steuern	0	2	-2
	4.300	3.681	619
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.383	1.246	137
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	32	32	0
Sonderposten für Investitionszuschüsse	14	15	-1
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	2.713	2.211	502
Rechnungsabgrenzungsposten	22	12	10
	4.166	3.518	648
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	40	58	-18
Erhaltene Anzahlungen	10	5	5
Übrige Verbindlichkeiten	83	100	-17
	133	163	-30
Passive latente Steuern	1	0	1
	4.300	3.681	619

Im Geschäftsjahr wurden für 402 Mio. € weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden 34 Mio. € in die Modernisierung von Bestandsimmobilien und 212 Mio. € in Neubaumaßnahmen investiert. Hierdurch hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Das Jahresergebnis von 94 Mio. € führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals und aufgrund der hohen fremdfinanzierten Investitionen zu einer Minderung der Eigenkapitalquote. Die Eigenkapitalquote liegt bei 31,9 %.

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	2020	2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	3	1	2
Sachanlagen	723	275	448
Finanzanlagen	629	558	71
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	619	672	-53
	1.974	1.506	468
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	24	24	0
Wertpapiere	0	22	-22
Liquide Mittel	21	6	15
Übrige Aktiva	8	9	-1
	53	61	-8
	2.027	1.567	460
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.182	1.046	136
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	360	291	69
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	411	137	274
Rechnungsabgrenzungsposten	10	10	0
	1.965	1.486	479
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	30	48	-18
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	32	33	-1
	62	81	-19
	2.027	1.567	460

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2020 wird im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für 401 Mio. € weitere Bestände erworben, die das Anlagevermögen erhöhen.

2.6.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo Konzern	2020	2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	94	60
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	92	77
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-7	-1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-3	3
Zinsergebnis	33	36
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
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	19	-8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21	12
Ertragssteueraufwand/-ertrag	10	34
Ertragssteuerzahlungen	-24	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	234	199
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7	3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-3	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-649	-322
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-19	-14
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	1	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	-3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-660	-332
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	673	389
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-66	-61
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-104	-212
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	8	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-19	0
Gezahlte Zinsen	-33	-36
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	459	80
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	33	-53
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	55	108
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	88	55

Das Liquiditätsergebnis aus laufender 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 614 Mio. € durch Ankauf und Neubau geprägt. Darüber hinaus wurden 34 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. Die vorhandene Geldreserve gibt degewo die Möglichkeit, weitere Investitionen in die Bestände zu tätigen und gleichzeitig Eigenmittel für

die Portfoliooptimierung durch Zukauf von Immobilien oder Neubau zur Verfügung zu stellen. Es erfolgten Darlehensaufnahmen von 673 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 66 Mio. €, außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 104 Mio. € und Zinszahlungen von 33 Mio. €.

degewo AG	2020	2019
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	101	61
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8	7
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-4	3
Zinsergebnis	2	3
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	38	2
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-36	3
Ertragssteueraufwand/-ertrag	10	34
Ertragssteuerzahlungen	-24	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	95	101
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	53	2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-476	-65
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-75	-19
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	36	-147
Erhaltene Zinsen	2	2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-460	-227
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	82	67
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-14	-11
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-4
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	5	5
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	311	71
Gezahlte Zinsen	-4	-5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	380	118
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	15	-8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	6	14
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21	6

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit liegt unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen vorsorglich geleistete Ertragssteuerzahlungen, die das Risiko des Wegfalls der erweiterten Kürzung bei der Gewerbesteuerermittlung für die Jahre 2015 bis 2019 berücksichtigen.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus eigenen Ausgaben für Immobilienankäufe und der Bereitstellung von Mittel für Investitionen der Objektgesellschaften über das Konzern-Cashmanagement.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit ist durch Darlehensaufnahmen über 82 Mio. € und das Konzern-Cashmanagement beeinflusst.

2.6.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 94 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo Konzern	2020	2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	507	485	22
Bestandsveränderungen	4	8	-4
Übrige betriebliche Erträge	19	15	4
Betriebsleistung	530	508	22
Materialaufwand	-210	-203	-7
Personalaufwand	-67	-62	-5
Planmäßige Abschreibungen	-85	-77	-8
Objektfinanzierungskosten	-32	-33	1
Gewinnunabhängige Steuern	-1	-1	0
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	0	0	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-28	-31	3
Betriebsaufwand	-423	-407	-16
Betriebsergebnis 1	107	101	6
Zuschreibungen	8	3	5
Außerplanmäßige Abschreibungen	-8	0	-8
Betriebsergebnis 2	107	104	3
Finanzerträge	0	1	-1
Finanzaufwendungen	-3	-12	9
Finanzergebnis	-3	-11	8
Ergebnis vor Ertragsteuern	104	93	11
Ertragsteuern	-10	-33	23
Jahresergebnis	94	60	34

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Beständiger Zukauf und die Fertigstellung von neuen Wohnungen wirken sich positiv auf die Umsatzerlöse aus. Im Ergebnis konnten die Umsatzerlöse aus Sollmieten im Vergleich zum Vorjahr um 13 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.

Die Erhöhung des Materialaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus um 7 Mio. € gestiegenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung, insbesondere für Großinstandsetzungsmaßnahmen.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zu einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Zukauf und Neubau.

Die Objektfinanzierungskosten konnten unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2020 trotz hoher Investitionstätigkeit auf Vorjahresniveau gehalten werden. Die Umfinanzierungsmaßnahmen werden fortgesetzt.

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

degewo AG	2020	2019	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	88	75	13
Bestandsveränderung	1	2	-1
Übrige betriebliche Erträge	3	2	1
Betriebsleistung	92	79	13
Materialaufwand	-18	-16	-2
Personalaufwand	-38	-36	-2
Abschreibungen	-8	-7	-1
Objektfinanzierungskosten	-4	-3	-1
Übrige betriebliche Aufwendungen	-22	-24	2
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-90	-86	-4
Betriebsergebnis I	2	-7	9
Zuschreibungen	0	2	-2
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis II	2	-5	7
Finanzerträge	104	110	-6
Finanzaufwendungen	0	-11	11
Finanzergebnis	104	99	5
Neutrale Erträge	5	0	5
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	5	0	5
Ergebnis vor Ertragsteuern	111	94	17
Ertragsteuern	-10	-33	23
Jahresergebnis	101	61	40

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

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zur einer Erhöhung des Personalaufwandes.

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

Im Neutralen Ergebnis ist der Buchgewinn, der sich im Zuge der Verschmelzung der degewo-Hausbau GmbH auf die degewo AG ergab, dargestellt.

3. Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht

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. Der Vorstand geht davon aus, dass sich degewo im Wettbewerb behaupten und an den Chancen für den Berliner Markt partizipieren wird.

degewo verfolgt daher auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 1.217 neuen Wohnungen in 2020, ist eine Erweiterung des Bestandes bis 2025 um ca. 6.800 weitere Wohnungen vorgesehen. Dazu wird mittelfristig ca. 1 Milliarde € investiert.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagementsystem

Zentraler Bestandteil des internen Kontrollsystems ist ein funktionierendes Risikomanagement. degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das gleichzeitig eine konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren, um diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Risikomanagementprozesses werden Risiken standardisiert erfasst, analysiert und bewertet sowie in Risikoberichten transparent dokumentiert. Für wesentliche ad-hoc-Risiken besteht eine sofortige Meldepflicht.

Im Jahr 2018 führte degewo zur weiteren Optimierung des bestehenden Risikomanagementsystems eine Risikomanagement-Software ein. Durch die Software wird eine Vereinheitlichung der Bewertungssystematik sichergestellt sowie eine verstärkte Transparenz und bessere Abgrenzung der Risiken untereinander ermöglicht.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig durch halbjährliche Berichte und ggf. durch Zwischenberichte informiert.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt.

3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand bestehen keine bestandsgefährdenden Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen.

Die Corona-Pandemie hatte in 2020 weitreichende Auswirkungen auf alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Die Bundes- und Landesregierungen in Deutschland haben durch massive Eingriffe Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung ergriffen. Die eingeleiteten Maßnahmen haben wesentliche wirtschaftliche Auswirkungen auf eine Vielzahl von Branchen.

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. Im Rahmen einer standardisierten Berichterstattung wurden monetäre Auswirkungen sowie Einflüsse auf den Geschäftsbetrieb, verursacht durch die Corona-Pandemie, fortlaufend dem Aufsichtsrat berichtet.

In dem Bericht wurden Risiken aus Mietausfall (Wohnen/Gewerbe), Risiken aus Verzögerungen von Bauvorhaben, Baukostensteigerungen, Bereitstellung Fachpersonal sowie diverse Risiken aus den Dienstleistungsgesellschaften von degewo separat erfasst.

Das Monitoring zu den wirtschaftlichen Kenngrößen zeigt zum 31. Dezember 2020 keine erheblichen monetären Auswirkungen der Corona-Krise. Die Forderungen aus Vermietung sind angestiegen, könnten sich jedoch infolge vereinbarter Stundung aufheben. Die Tochtergesellschaften verzeichnen bislang ebenfalls keine wesentlichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise.

Das Unternehmen hält mit großer Disziplin an den Maßnahmen zum Schutz der Mitarbeiter fest. Der Geschäftsbetrieb von degewo wurde kurzfristig auf die veränderten Bedingungen angepasst, so dass im Wesentlichen keine Einschränkungen in den Prozessen aufgetreten sind.

Neben dem Monitoring der Auswirkungen der Corona-Pandemie verlangen nachstehende Risikobereiche regelmäßig erhöhte Aufmerksamkeit:

Finanzrisiken

Im Rahmen der Investitionstätigkeit und erforderlichen Finanzierung ist degewo Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von günstigen Zinsbedingungen. Zur Begrenzung von Risiken 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 7,11 Jahre. Die Zinssicherung von 98,3 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31.12.2020 bei 1,7 % des Fremdkapitals. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben

des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Marktrisiken

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Wohnungsmarkt geht degewo mittelfristig nicht von einem signifikant steigendem Leerstand aus.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2020 wurden Quartiere weiterentwickelt und somit dem Risiko einer Verschlechterung begegnet.

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

Objektrisiken

degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 25 €/m² für die Bestandspflege vor. Neben Projekten der umfassenden energetischen Sanierung hat degewo einen besonderen Schwerpunkt auf die planmäßige Instandsetzung von Bauteilen, wie z.B. die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen, Aufzügen und Fensterinstandsetzungen gesetzt. Damit wird noch besser auf Bedürfnisse des Bestandes und auf Mieterinteressen reagiert.

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 von Bestandsmietern werden unverzüglich, sach- und fachgerecht erledigt. Diese Vorgehensweise wird durch die planerische Bereitstellung von Mitteln für die Durchführung von Maßnahmen konsequent weiter verfolgt.

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 allen Mitarbeitern eine gute Work-Life-Balance zu ermöglichen, bietet degewo u.a. flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit zur familienbedingten Teilzeit sowie Angebote zur Altersteilzeit an. Des Weiteren investiert degewo in die Ausbildung junger Nachwuchskräfte und bildet in 12 Berufsbildern 59 junge Menschen aus.

Um Mitarbeiter 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. Aufträge und Rechnungen werden turnusmäßig überprüft.

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 und Maßnahmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt, in dem die Geschäfte vorgenommen oder die Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bekannt waren, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

4. Prognose und Ausblick

4.1 Prognosebericht

degewo Konzern

Für das Geschäftsjahr 2021 werden Umsatzerlöse aus Sollmiete von insgesamt 375 Mio. € prognostiziert und es sind 122 Mio. € für Bestandspflege und 333 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen aus Neubau und Ankauf vorgesehen. Der Wohnungsbestand des Konzerns wird sich auf 75.110 Wohnungen erweitern.

Die Investitionstätigkeit wird zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 573 €/m² auf 639 €/m² führen. Der LTV wird mit 57% die Zielvorgabe „LTV < 50%“ überschreiten. Eine solide Kapitaldienstfähigkeit wird mit einem Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert.

Die Mietentwicklung bei Bestandwohnungen ist durch das Berliner Mietengesetz (Mieten-deckel) begrenzt. Insgesamt sind Umsatzerlöse aus Sollmieten in Höhe von 349 Mio. € und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,33 €/m²/Monat zu erwarten.

Begünstigt durch die positive Marktsituation wird trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von 2,4 % ausgegangen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2021 sind 12 Mio. € für Bestandspflege und 57 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen.

5. Ausblick

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die Wertsteigerung durch nachhaltige Bewirtschaftung und Bestandspflege, Weiterentwicklung durch Innovation und Technik sowie die Professionalisierung in den Dienstleistungsprozessen.

Berlin, den 19. März 2021

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand


Sandra Wehrmann


Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht 2020

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 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 2020 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Für beide Vorstandspositionen war eine langfristige Nachfolgeplanung in 2020 nicht relevant. Gemäß Beschluss des Aufsichtsrates wurden Frau Wehrmann und Herr Beck für weitere fünf Jahre, d. h. bis zum 31.12.2025 bzw. 31.10.2025, zum Vorstand der degewo AG bestellt.

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

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist zum 1. Oktober 2020 ausgeschieden. Dieses Mitglied war in vier Unternehmen (davon zwei Schwestergesellschaften und zwei landeseigene Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung) Mitglied im Aufsichtsgremium. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2020 wurde ein neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. Dieses Mitglied ist in vier Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium (davon zwei Schwestergesellschaften und zwei landeseigene Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung). Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein Mitglied ist in vier Unternehmen (davon eine Schwestergesellschaft) Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Vorsitzende des Aufsichtsrates bei zwei landeseigenen Unternehmen der Landesentwicklung und Grundstücksverwaltung. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

Ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ist in einem Unternehmen Mitglied im Aufsichtsgremium. Darüber hinaus ist dieses Mitglied Vorsitzende des Aufsichtsgremiums einer Stiftung.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Aufsichtsratsvorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft. Auch in diesen Fällen liegt keine Konkurrenzsituation vor.

Die Funktionen wurden gegenüber dem Aufsichtsrat offengelegt.

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

Die degewo AG agiert als großes Wohnungsunternehmen mit einem zunehmenden 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 2020**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	31.12.2020 TEUR	31.12.2020 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	3.588		1.083
2. Geschäfts- oder Firmenwert	<u>31.015</u>		<u>0</u>
		34.603	1.083
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.511.915		3.047.235
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.836		60.245
3. Grundstücke ohne Bauten	58.632		48.876
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.567		25.830
5. Technische Anlagen und Maschinen	12.127		12.373
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.667		17.869
7. Anlagen im Bau	212.304		177.271
8. Bauvorbereitungskosten	19.978		17.786
9. Geleistete Anzahlungen	<u>124.370</u>		<u>52.306</u>
		4.063.396	3.459.791
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.910		43.528
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	10.506		11.797
3. sonstige Beteiligungen	3.086		1.590
4. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.833		5
5. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	28.200		29.250
6. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	37		0
7. Sonstige Ausleihungen	3.792		3.843
8. Geleistete Anzahlungen	<u>125</u>		<u>258</u>
		64.489	90.271
		4.162.488	3.551.145
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	18.940		18.940
2. Bauvorbereitungskosten	2.719		2.649
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	4.406		3.688
5. Unfertige Leistungen	139.416		136.033
6. Fertige Leistungen	45		0
7. Andere Vorräte	<u>260</u>		<u>257</u>
		165.786	161.567
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.736		2.828
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	171		332
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	152		93
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	221		310
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.143		2.978
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23		19
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>17.136</u>		<u>17.915</u>
		22.582	24.475
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		0	22.131
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		87.907	55.440
		<u>276.275</u>	<u>263.613</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	21		57
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>636</u>		<u>367</u>
		657	424
D. Aktive latente Steuern			
		0	1.802
		<u>4.439.420</u>	<u>3.816.984</u>
Treuhandvermögen			
1. Mietkautionen		56.851	53.520
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		73.368	71.960
3. sonstige Barsicherheiten		15	120

	31.12.2020 TEUR	31.12.2020 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	53.938		18.540
2. Konzernkapitalrücklage	<u>80.369</u>		<u>72.799</u>
		134.307	91.339
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	70.049		65.024
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	824.473		731.753
4. Konzernrücklagen	<u>120.950</u>		<u>127.553</u>
		1.043.445	952.303
IV. Konzernbilanzgewinn		60.481	57.720
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		281	11
		<u>1.383.514</u>	<u>1.246.373</u>
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		31.077	32.114
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		14.223	14.444
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	2.437		2.123
2. Steuerrückstellungen	18.672		32.138
3. Sonstige Rückstellungen	<u>21.814</u>		<u>25.500</u>
		42.923	59.761
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.713.154		2.210.535
2. Erhaltene Anzahlungen	149.723		141.560
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.294		13.016
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	153		153
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.303		59.692
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	66		19.507
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.586		1.377
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.187		6.476
<i>davon aus Steuern TEUR 1.442 (TEUR 5.427)</i>			
		2.945.466	2.452.316
F. Rechnungsabgrenzungsposten		21.743	11.976
G. Passive latente Steuern		474	0
		<u>4.439.420</u>	<u>3.816.984</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		56.851	53.520
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		73.368	71.960
3. sonstige Barsicherheiten		15	120

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020 TEUR	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	494.758		474.447
b) aus Betreuungstätigkeit	2.801		2.688
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.470		8.322
		507.029	485.457
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.447	9.982
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		706	688
4. Sonstige betriebliche Erträge		25.826	15.203
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-3.768		-3.686
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-197.932		-191.429
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-108		-367
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-8.117		-7.512
		-209.925	-202.994
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-53.496		-49.692
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 2.184 (TEUR 2.002)</i>	-13.151		-12.128
		-66.647	-61.820
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-92.323	-77.170
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-28.607	-31.048
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (TEUR 2)</i>		0	5
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-1.589	-3.058
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		0	123
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		18	1
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 43 (TEUR 19)</i>		149	652
14. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0	-6.412
15. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-5	-24
16. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (TEUR 0)</i>		-33.115	-36.321
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-10.455	-33.081
18. Ergebnis nach Steuern		94.509	60.183
19. Sonstige Steuern		-407	-635
20. Konzernjahresüberschuss		94.102	59.548
21. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-199	-263
22. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-5.025	-3.038
23. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-92.720	-65.363
24. Änderung der Konzernrücklagen		6.603	1.473
25. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		57.720	65.363
26. Konzernbilanzgewinn		60.481	57.720

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	2020	2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	94	60
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	92	77
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-7	-1
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-3	3
Zinsergebnis	33	36
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-2	-2
Verlust (+)/Gewinne (-) 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	19	-8
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21	12
Ertragsteueraufwand/-ertrag	10	34
Ertragsteuerzahlungen	-24	-12
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	234	199
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	7	3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3	4
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-3	0
Auszahlung für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-649	-322
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-19	-14
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	1	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Auszahlung aus Abgängen des Konsolidierungskreis	0	-3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-660	-332
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	673	389
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-66	-61
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-104	-212
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	8	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-19	0
Gezahlte Zinsen	-33	-36
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	459	80
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	33	-53
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	55	108
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	88	55
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	88	55

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2019	145.000	767.479	159.133	65.363	716	1.137.691
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		65.363		-65.363		-
Änderungen des Konsolidierungskreises					-584	-584
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-384	-384
Konzernjahresüberschuss 2019		3.038	-1.473	57.720	263	59.548
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)						-
Einbringung durch Gesellschafter		7.410	42.692			50.102
31. Dezember 2019	145.000	843.290	200.352	57.720	11	1.246.373
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)		57.720		-57.720		-
Änderungen des Konsolidierungskreises					272	272
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter					-201	-201
Konzernjahresüberschuss 2019		5.025	-6.603	95.481	199	94.102
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)		35.000		-35.000		-
Einbringung durch Gesellschafter		35.398	7.570			42.968
31. Dezember 2020	145.000	976.433	201.319	60.481	281	1.383.514

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2020 ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften unter freiwilliger Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) vom 17. Juli 2015 aufgestellt worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist 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 Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	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	94,9
Projekt Sewanstraße 259 GmbH	94,9

Die Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH wird erst seit dem 01.01.2020 in den Konzernabschluss einbezogen. Zum Erwerbszeitpunkt am 12.12.2019 lagen die für die Konsolidierung notwendigen Angaben und Unterlagen noch nicht vor. Daher wurde von § 296 (1) Nr. 2 HGB Gebrauch gemacht.

Die Projekt Sewanstraße 259 GmbH wird, aufgrund des Anteilserwerbes durch die degewo AG seit 10.12.2020 in den Konzernabschluss einbezogen.

Die im Vorjahr vollkonsolidierte degewo-Hausbau ist rückwirkend zum 31. Dezember 2019 auf die degewo AG verschmolzen.

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	92,70
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	66,50
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	55,05
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	57,86
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließener Straße 27	89,27
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	61,49
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,55
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	73,30
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	54,75
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	100,00

Das 100%ige Tochterunternehmen degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin, deren Anteile im Konzernabschluss 2019 unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen wurden, ist zum 01. Januar 2020 auf die degewo AG verschmolzen.

Die degewo AG hält folgende Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
Mertensstraße 16 GmbH	47,45
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	30,52
DEGEWO-Fonds 21 Stralsunder Str. 26	20,77
DEGEWO-Fonds 22 Putbusser Str. 19-21; Rügener Str. 21	28,24
DEGEWO-Fonds 23 Reinickendorfer Str. 19, 20, 25; Pankstraße 92	45,30
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	42,05
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 Unter-

schiedsbetrag 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.

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 erfolgen linear mit den folgenden Abschreibungssätzen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20 % - 50 %
Wohnbauten	1,2 % - 2,5 %
Geschäftsbauten	1,25 % - 4 %
Außenanlagen	2 % - 12,5 %
Technische Anlagen und Maschinen	2,8 % - 33,3 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 % - 50 %

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 € 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).

In dem Posten **Wertpapiere im Umlaufvermögen** sind Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen, die zur Veräußerung vorgesehen sind. Sie sind mit den Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

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

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

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 2,30% als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,60%) beträgt TEUR 366. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 2,30% (10-Jahres-Durchschnitt) und als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 1,60%) beträgt TEUR 101. 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 31.12.2020 wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Diskontierungszins von 1,60 % 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 Arbeitnehmer/innen 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.

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 gewerbsteuerlichen 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 7.504 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.400 vorgenommen.
- Unter dem Posten immaterielle Vermögensgegenstände wird ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 31.015 ausgewiesen. Dieser resultiert aus den folgenden Erstkonsolidierungen:

	GoF zum Erwerbszeitpunkt (in TEUR)	Abschreibungsdauer	GoF zum 31.12.2020 (in TEUR)
Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH	22.696	10 Jahre	20.427
Projekt Sewanstraße 259 GmbH	10.588	10 Jahre	10.588

- 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 31.12.2020 (in TEUR)
Mertensstraße 16 GmbH	9.476	10 Jahre	4.738
Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH	8.899	10 Jahre	6.229

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 der Mertensstr. 16 GmbH noch nicht vor.

- Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 139.416 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 148.454 gegenüber.
- Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen den DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.595) sowie eine Forderung aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 411).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 11.314 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.

- Die im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthaltenen Geldbeschaffungskosten entfielen ausschließlich auf Disagien.

7. 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 Baugrundstücken 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.

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

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 01.01.2020	erfolgswirksame Vereinnahmung 2020	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 31.12.2020	Saldo 31.12.2020
2010	50 Jahre	22.986	-4.138	-460	-4.598	18.388
2012	30 Jahre	17.303	-4.037	-577	-4.614	12.689
SUMME		40.289	-8.175	-1.037	-9.212	31.077

9. Die **Pensionsrückstellungen** TEUR 2.438 (Vorjahr TEUR 2.123) ergeben sich nach Verrechnung der Pensionsverpflichtungen von TEUR 4.533 (Vorjahr TEUR 4.193) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen von TEUR 2.095 (Vorjahr TEUR 2.070).
10. Die **Steuerrückstellungen** wurden für Körperschaftssteuer in Höhe von TEUR 6.314 (Vorjahr TEUR 3.008) und für Gewerbesteuer in Höhe von TEUR 12.358 (Vorjahr TEUR 29.130) gebildet.
11. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 4.278), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin städtebaulichen Verträgen (TEUR 5.336), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 1.864), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 425), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 722) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 739) gebildet worden.
12. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Anhangs) zu entnehmen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen mit TEUR 1.317 entnehmfähige Gewinnanteile gegenüber der GEDE Immobilienverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Kommanditistin der degewo 6. Wohnen KG).

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
57.000	3-M-Euribor	0,69	15.12.2022	-1.296
8.750	3-M-Euribor	0,55	30.11.2021	-83
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.129
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-1.993
53.000	3-M-Euribor	2,00	31.08.2021	0
<u>163.592</u>				<u>-5.501</u>

Die Erhöhung des **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert im Wesentlichen aus Tilgungsverzichten von Wohnbauförderprogrammen, die zum jeweiligen Ende des Förderzeitraumes gewährt werden. Der Posten wird rätierlich über den gesamten Förderzeitraum erfolgswirksam aufgelöst.

Die bilanzierten **passiven latenten Steuern** in Höhe von TEUR 474 resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden im Anlagevermögen.

13. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 75 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 73,3 Mio.) sowie Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 56,9 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 494,8 Mio.) beinhalten die Erlöse aus der Vermietung (EUR 352,3 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 139,7 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 2,8 Mio.).

2. Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	1.1. 2020	Änderung des Konsolidierungs- kreises/Übernah- men	Umbuchung An- lage-/Umlaufver- mögen	Bestands- verände- rung	31.12. 2020
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Grundstücke ohne Bauten	18,9	0,0	0,0	0,0	18,9
Bauvorbereitungskosten	2,7	0,0	0,0	0,1	2,8
Grundstücke mit fertigen Bauten	3,7	0,4	0,3	0,0	4,4
Unfertige Leistungen	136,0	0,0	0,0	3,4	139,4
Andere Vorräte	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
	161,6	0,4	0,3	3,5	165,8

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2020 Mio. EUR	2019 Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	4,0	3,5
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,0	0,3
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,7	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	3,4	0,8
	8,1	5,3
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,2	0,6
	0,2	0,6

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 7.504 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 7.400 vorgenommen.
5. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 36 (Vorjahr TEUR 201) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 92 (Vorjahr TEUR 75) aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Erträge aus dem Deckungsvermögen für Altersteilzeit- und Pensionsverpflichtungen von TEUR 66 mit dem Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Altersteilzeit- und Pensionsrückstellungen von TEUR 105 verrechnet.

6. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen zwischen der degewo AG und der GGIL GmbH (TEUR 5).

7. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 2.458 Erstattungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre sowie TEUR 97 aus der Erhöhung latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte und unbebaute Grundstücke (TEUR 312) enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 87.907 (Vorjahr TEUR 55.441) 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 24,0 Mio. (Vorjahr EUR 12,2 Mio.).

F. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Die degewo AG haftet gemäß § 416 BGB für die Verbindlichkeiten der von ihr treuhänderisch verwalteten Immobilienfonds von EUR 48,5 Mio. (EUR 49,9 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 9,2 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. Für ein in Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße, gelegenes Grundstück, das unter anderem zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen ist, sind in Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung bestimmt. Zur Erfüllung dieser Voraussetzungen (Erschließungsleistungen für den Neubau von 3 Privatstraßen und der Erweiterung der Seidenschwanzstraße sowie die Teilerschließung der Stralsunder Straße) sind noch Baumaßnahmen mit Kosten in Höhe von EUR 1,3 Mio. notwendig.
4. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestelloblig) in Höhe von EUR 421,0 Mio (Vorjahr EUR 316,6 Mio.)

5. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit dem nicht konsolidierten Unternehmen GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH.
6. Die degewo AG hat für die degewo Marzahn Wohnungsgesellschaft mbH drei Patronatserklärungen 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 jeweils zwei Organschaftserklärungen abgegeben.
7. 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 1,05 Mio. getilgt sowie gegenüber der Paulsternstraße 31 Immobiliengesellschaft mbH in Höhe von EUR 18,5 Mio. mit einer Laufzeit bis 31. März 2020, davon wurden bisher EUR 9,25 Mio. ausgezahlt und ein Betrag i.H.v. EUR 1,0 Mio. getilgt.
8. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 105 Mieteinheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 2,37 Mio.).
9. Aus Kaufpreisanpassungen (Earn-Out-Beträge) gemäß Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsverträge der Anteile an der Paulsternstr. 31 Immobiliengesellschaft mbH, der Wohnpark Müggelheimer Damm GmbH und der Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,1 Mio., EUR 2,00 Mio. sowie EUR 0,8 Mio..
10. 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.
11. Aus einem Totalübernahmevertrag für Wohnungsneubau in der Projektgesellschaft Projekt Sewanstraße 259 GmbH bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 14,2 Mio. gemäß den vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen.
12. Aus Kooperationsvereinbarungen für Planungskosten und Kosten aus der kooperativen Baulandentwicklung gemäß dem Berliner Modell bezüglich des Neubauprojektes Hallesches Ufer 60 bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 2,0 Mio..
13. Aus einem Kaufvertrag mit Bauverpflichtung für eine schlüsselfertige Wohnanlage in Berlin-Grünau bestehen Verpflichtungen in Höhe von EUR 59,99 Mio..

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Arbeitnehmer der vollkonsolidierten konsolidierten Unternehmen</u>	
Kaufmännische Mitarbeiter	578,5
Technische Mitarbeiter	85,75
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	624,25
Gesamt	1.288,50

Davon befindet sich 1 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 55,5 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonom (ebs), Berlin. Der Vorstände erhielten für das Geschäftsjahr folgende Vergütungen:

	Herr Beck	Frau Wehrmann	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Grundvergütung	182.500	180.000	362.500
Beitr. z. Kranken- u. Pflervers.	4.815	6.451	11.266
Beitr. z. Rentenvers.	7.700	0	7.700
Beitr. z. Unfallvers.	875	875	1.750
Beiträge Altersversorgung	0	27.000	27.000
Geldwerte Vorteile	7.887	7.675	15.562
Reisekosten	0	131	131
Tantieme	70.000	70.000	140.000
Bezüge	273.777	292.132	565.909

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 3.191 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 2.096) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Volker Halsch	IBM, Partner	Vorsitzender	8.200
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin	Stellvertretende Vorsitzende	6.100
Vera Junker	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin		6.900
Sebastian Scheel	Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin	bis 30.09.2020	5.175
Wenke Christoph	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin	seit 01.10.2020	1.392
Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG a.D., Berlin		4.900
Andreas Kleingünther	Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz		4.900
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
			52.267

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

4. Offenlegung

Die Offenlegung des Konzernabschlusses erfolgt im elektronischen Bundesanzeiger.

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

Mit Gesellschafterbeschlüssen vom 18.12.2020 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2020 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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2020 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 148
- b) sonstige Leistungen TEUR 48

7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen¹

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

- a) Grundstücksgeschäften vom Land Berlin in 2020 (Einbringung von sechs Grundstücken in die degewo AG, Einbringung eines Grundstückes in die Tochtergesellschaft degewo City
- b) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum mit dem Land Berlin unmittelbar bzw. den jeweiligen Bezirken,
- c) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber),
- d) zwei Kooperationsverträgen zu Belegungsbindungen,
- e) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag und Vereinbarung zur Fortentwicklung,
- f) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf).
- g) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf)

H. Sonstige Angaben

Durch die COVID-19 Pandemie wurde der Geschäftsbetrieb von degewo kurzfristig an die veränderten Bedingungen angepasst, sodass im Wesentlichen keine Einschränkungen in den Prozessen aufgetreten sind. Es wurde ein monatliches Monitoring installiert, um etwaige Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Kenngrößen frühzeitig festzustellen. Die Risikoentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements fortlaufend geprüft, aktualisiert und im Aufsichtsrat kommuniziert. Die Gesellschaft verzeichnet bislang keine relevanten Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Wesentliche Ereignisse nach Ende des Geschäftsjahres, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinträchtigen, sind nicht eingetreten.

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.

Berlin, 19. März 2021

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand


Sandra Wehrmann


Christoph Beck

1. A Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen zum Stichtag 31.12.2020

Übersicht 1. A Entgeltgruppe	Erfahrungsstufe 1						Erfahrungsstufe 2						Erfahrungsstufe 3						Erfahrungsstufe 4						Erfahrungsstufe 5						Erfahrungsstufe 6														
	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	Anmerkung	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	Anmerkung	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	Anmerkung	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	Anmerkung	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	Anmerkung										
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl			Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %			Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl			Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %			Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl		Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %					
k.A. gewerbliche Mitarbeiter	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>																																												
Gehalt I	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>																																												
Gehalt I A	14,48	0	0	0	0	0	bis 3. Berufsjahr	15,88	0	0	0	0	0	0	ab 4. Berufsjahr	17,00	0	0	0	0	0	0	0	0	ab 7. Berufsjahr																				
Gehalt II	15,16	0	0	0	0	0	bis 3. Berufsjahr	16,69	0	0	0	0	0	0	4. bis 6. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>																													
Gehalt II A	15,64	0	0	0	0	0	1. Berufsjahr	16,59	0	0	0	0	0	0	2. bis 3. Berufsjahr	17,36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4. und 5. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>						6. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>				7. und 8. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>				ab 10. Berufsjahr		
Gehalt III	16,13	0	0	0	0	0	0	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>							2. bis 5. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>										6. bis 8. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>						8. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>											
Gehalt III A	18,39	0	0	0	0	0	1. Berufsjahr	19,34	9	60	6	40	0	0	2. bis 5. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>									6. und 7. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>						8. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>				9. Berufsjahr	22,70	68	72	26	28	0	0	ab 10. Berufsjahr
Gehalt IV	22,36	0	0	0	0	0	bis 5. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>							6. bis 7. Berufsjahr	<i><-6 MA des anderen Geschlechts</i>									8. bis 9. Berufsjahr	24,91	104	67	52	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ab 10. Berufsjahr		
Gehalt IV A	22,52	0	0	0	0	0	bis einschl. 5. Berufsjahr	26,03	0	0	0	0	0	0	6. bis 7. Berufsjahr	24,67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8. bis 9. Berufsjahr	26,44	24	71	10	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ab 10. Berufsjahr
Gehalt V	24,06	0	0	0	0	0	bis 7. Berufsjahr	27,97	0	0	0	0	0	0	8. bis 9. Berufsjahr	27,57	36	58	26	42	0	0	0	0	0	10. Berufsjahr																			
Gehalt V A	25,55	0	0	0	0	0	bis einschl. 7. Berufsjahr	28,00	0	0	0	0	0	0	8. bis 9. Berufsjahr	30,28	11	50	11	50	0	0	0	0	0	10. Berufsjahr																			
Gehalt VI	27,03	0	0	0	0	0	bis 7. Berufsjahr	29,97	0	0	0	0	0	0	8. bis 9. Berufsjahr	32,59	11	48	12	52	0	0	0	0	0	10. Berufsjahr																			
AT																																													

1. B Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (*)

	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen)	24,04 €	24,75 €	0,00 €

(*) gewichteter Durchschnitt aller Mitarbeiter entsprechend der jeweiligen Erfahrungsgruppen/-stufen

2. Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen 31.12.2020

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	1	50%	1	50%	0	0
2 (BL)	6	50%	6	50%	0	0
3 (AL)	12	48%	13	52%	0	0
4 (TL)	9	47%	10	53%	0	0