

degewo Aktiengesellschaft, Berlin**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 - 31.12.2017****Konzernlagebericht und Lagebericht****1. 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 darüber hinaus durch verstärkte Investitionen in Neubau und Zukäufe auf Wachstum ab. Beim Wohnungsneubau steht für degewo die gegenwärtige und zukünftige positive Mitgestaltung der Stadtentwicklung im Mittelpunkt, d.h. neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig aktiv an der Aufwertung der eigenen Quartiere zu arbeiten. Die Bewirtschaftung der Bestände wird dabei nicht vernachlässigt.

degewo fokussiert Eigenleistung und lässt durch eigene Dienstleistungsgesellschaften Leistungen rund um die Immobilie wie Technisches und Infrastrukturelles Facilitymanagement Energielieferung sowie Messdienste erbringen und investiert in digitale Infrastrukturen.

Die Beteiligungsstruktur der degewo Aktiengesellschaft besteht aus 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.

Ergänzt wird diese Struktur durch Dienstleistungsgesellschaften, welche die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke unterstützen. Dazu zählen die:

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

Die Dienstleistungsgesellschaften sind im Wesentlichen als Regiebetriebe für den Konzern tätig und erhöhen die Wertschöpfung aus der Bestandsbewirtschaftung. Die Beteiligungen im Einzelnen sind aus dem Anhang ersichtlich.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategische Planungsausrichtung wird von der Forderung nach neuem, bezahlbarem Wohnraum dominiert. Die wirtschaftliche Stärke und Stabilität von degewo, ergänzt durch ein hohes Innovationspotenzial, erzeugen die notwendige Kraft, diese wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen.

Das Unternehmen verfolgt folgende Zielstellungen:

- nachhaltige Wertsteigerung des Unternehmens
- Sicherstellung der Investitionstätigkeit durch Beachtung der Beleihungssituation
- Erwirtschaftung eines angemessenen Jahresergebnisses

Die Eckpfeiler der wirtschaftlichen Planungen liegen in folgenden Kennziffern:

- Verschuldungsgrad: Loan To Value maximal 50 %
- Mietwachstum: < 2 % p.a.
- Ausgaben für Bestandspflege: 24 €/m² p.a.
- Schuldendienstdeckungsgrad > 1,2

Für degewo bestehen folgende Kernhandlungsfelder:

- Wachstum
- soziale Entwicklung in einzelnen Quartieren, Integration und Partizipation
- Klimaschutz und Energie

- Wachstum

Ziele zum Wachstum vereinbarten die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen in einer im April 2016 mit dem Land Berlin geschlossenen „Roadmap“ sowie der im April 2017 geschlossenen Kooperationsvereinbarung. Nach diesen Vorgaben richtet sich der Wachstumspfad von degewo aus.

Die Grundzüge des Bestandszuwachses sind mit der Roadmap festgelegt. Dabei ist der landeseigene Bestand bis 2026 um ca. 80.000 auf 400.000 Wohnungen zu erhöhen. Der damit verbundene Bestandszuwachs soll über Wohnungsneubau und Bestandsankäufe im Verhältnis 2/3 zu 1/3 gewährleistet werden. Mit der Kooperationsvereinbarung ist für den Zeitraum bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gesellschaften vorgesehen. Für degewo ist im Jahr 2021 ein Wohnungsbestand von 73.500 Wohnungen verlangt. Diese Erwartung wird degewo erfüllen.

Die landeseigenen Unternehmen nehmen mit ihrem Versorgungsauftrag für breite Schichten der Bevölkerung eine Schlüsselposition für das Angebot kostengünstiger Wohnungen ein. Kostengünstiges Bauen bildet daher einen Schwerpunkt im Bereich Neubau. degewo hat eine Strategie entwickelt, mit der Planungs- und Ausführungsprozesse optimiert, sowie Zeit und Kosten gespart werden können. Auf diese Weise kann in kürzerer Zeit bezahlbarer Wohnraum

in hoher Qualität und mit reproduzierbaren Standards geplant und gebaut werden. Mit Architekturbüros wurde dazu ein Rahmenvertrag über Planungsleistungen zum Neubau geschlossen. In einer vernetzten und transparenten Arbeitsweise planen diese Werkplaner gemeinsam mit degewo. In einem zweijährigen Werkstattverfahren wurden unter wissenschaftlicher Begleitung durch das Institut für Wohnungswirtschaft Schweiz in Luzern Standards für die Neubauprozesse erarbeitet. Standardisierte Planungsgrundlagen und Ausstattungsbeschreibungen helfen kostengünstigen Neubau in entsprechender Qualität zu realisieren.

Zur Finanzierung der Wachstumsstrategie nimmt degewo Mittel der Wohnungsbauförderung in Anspruch. Dadurch wird bis zu 50% der neuen Wohnfläche zu Mieten von 6,50 €/m²/Monat vermietet. Alle freifinanzierten Neubawohnungen sollen zu einer kostendeckenden 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 und stehen für ein friedliches Miteinander. Gerade in großen Quartieren ist degewo entscheidender Akteur der Quartiersentwicklung.

Mit der Expertise der vergangenen Jahre wurde der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung weiterentwickelt: degewo saniert mit ganzheitlichem Blick auf Wohnhaus, Wohnumfeld und Infrastruktur sowie unter Einbeziehung der Bewohner.

Die Kooperationsvereinbarung verlangt eine partizipative Vorbereitung von Bauvorhaben. degewo plant bereits seit Jahren systematisch Formen der Beteiligung in allen Phasen der Bauplanung mit ein. Partizipation ist ein integrativer Bestandteil der Neubauplanung und wird projektindividuell angepasst.

Bei der Planung von Neubauten fließen die Erkenntnisse der Quartiersentwicklung ein, um die Konzeption auf die Bedürfnisse künftiger Bewohner auszurichten.

- Klimaschutz und Energie

Konsequent setzt degewo nachhaltige energetische Sanierung um. Im Bereich der Wärmeversorgung konnten die CO₂-Emissionen seit 1990 mehr als halbiert werden. 72% der aktuellen Versorgung erfolgt aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen. Die Vorgaben der 2. Klimaschutzvereinbarung hat degewo bereits im Jahr 2014 erreicht.

Nach nur 16 Monaten Bauzeit hat degewo im April 2017 mit dem degewo-Zukunftshaus ein Pilotprojekt für die Energiewende umgesetzt. Dabei ist es gelungen, ein Mehrfamilienhaus von 1955 für die Zukunft umzurüsten. Nach dem Umbau bezieht das Haus seine Energie hauptsächlich aus Sonnenkraft und Erdwärme. Die Ausstattung erfolgte mit modernster Technologie: Solarthermie, Photovoltaik, Stromspeicher mittels Redox-Flow-Batterie, Wärmespeicher im Erdreich, hochgedämmte Gebäudehülle, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Flächenheizung.

Seit 2014 setzt degewo im eigenen Fuhrpark Elektromobile ein, die durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Konzernzentrale gespeist werden.

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	31.12.2017	31.12.2016
Angestellte	593	556
Gewerbliche	543	509
Auszubildende	48	43
Gesamt	1.184	1.108

degewo AG	31.12.2017	31.12.2016
Angestellte	476	455
Gewerbliche	2	2
Auszubildende	38	39
Gesamt	516	496

degewo hat in 2017 die gezielte Förderung von Frauen am Arbeitsplatz fortgeführt. Der Frauenanteil betrug auf Ebene der Bereichsleitung 53 % und auf Ebene der Abteilungsleitung 37 %. Damit wurde die festgelegte Zielquote übererfüllt.

Die Funktion des degewo-Vorstandes wurde allein durch Herrn Christoph Beck wahrgenommen. Die Besetzung der zweiten Vorstandsposition ist zum 01.01.2018 erfolgt.

Der Aufsichtsrat war per 31. Dezember 2017 mit fünf Frauen und vier Männern besetzt.

Mit einer Ausbildungsquote von 4,1 % investiert das Unternehmen zielgerichtet in den Nachwuchs. Mit hohem Engagement für die Ausbildung junger Menschen sichert das Unternehmen den Zugang zu gut ausgebildeten Nachwuchskräften.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

degewo agiert fast ausschließlich im Land Berlin. Hier haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr positiv entwickelt. Steigender Verbraucherkonsum, niedrige Zinsen und eine geringe Inflation fördern den wirtschaftlichen Erfolgskurs der Stadt. Die Berliner Einwohnerzahl ist in 2017 auf dem höchsten Bevölkerungsstand seit 70 Jahren. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit (-0,8 % Punkte) und anhaltende Investitionen sorgen für Dynamik. Das BIP vom Standort Berlin wächst stärker (2,5 %) als im Bundesdurchschnitt (2,2 %).

2.2 Berliner Wohnungsmarkt

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist in 2017 weiterhin durch Angebotsdefizit gekennzeichnet. Die Mieten in der Stadt sind erneut gestiegen. Für die Nettokaltmieten gemäß Verbraucherpreisindex ermittelte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg für Berlin 2017 eine Steigerung um 2,7 %. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %) und oberhalb der Inflationsrate von 1,7 %.

Die Angebotsverknappung von Wohnraum im mittleren, unteren und preisgebundenen Mietpreissegment setzt sich fort. Steigende Nettokaltmieten und die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden stellen ein spürbares Problem am Wohnungsmarkt dar. Damit behält das Thema „Bezahlbarkeit des Wohnens“ seine Bedeutung und bleibt eine zentrale wohnungspolitische Herausforderung in Berlin.

Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen führt zu einer Zunahme der Bautätigkeit. Gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg stieg die Anzahl der Baugenehmigungen bis September 2017 für die Errichtung neuer Wohngebäude in Berlin um 5,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Baupreise sind um 7,4 % gestiegen.

Zur Sicherung von gutem und 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 2017 wurde die Zielsetzung für die landeseigenen Wohnungsunternehmen durch die Regelungen der Kooperationsvereinbarung erweitert, die die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen weiter stärken. Dabei sind 60% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften an WBS-berechtigte Haushalte zu maximal der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Es ist sicherzustellen, dass die Summe der Mieten für Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigt. Ergänzend zum WoVG Bln können Mieterinnen und Mieter bei den städtischen Gesellschaften beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 % des Haushalteinkommens abgesenkt wird. Im Rahmen von Modernisierungen sind sozialverträgliche Mieten

zu sichern. Dazu darf die Umlage von Modernisierungskosten höchstens 6 % der aufgewendeten Kosten betragen und die Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % übersteigen.

2.3 Geschäftsverlauf

degewo Konzern

Im Geschäftsjahr lag die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand bei 5,94 €/m², in neu errichteten Wohnungen bei 8,81 €/m². Insgesamt beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 5,97 €/m².

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum belief sich die Erlösschmälerungsquote auf lediglich 1,7 %.

Für das Geschäftsjahr 2017 waren 105 Mio. € für Bestandspflege und 301 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen durch Neubau und Ankauf vorgesehen. Es wurden Baubeginne für 1.373 Wohnungen und die Fertigstellung von 417 Wohnungen angestrebt.

degewo hat zur Erhöhung und Sicherung der Bestandsqualität für Instandhaltung und Instandsetzung 63,0 Mio. € und für Modernisierungsmaßnahmen 22,7 Mio. € ausgegeben. Mit dem Baubeginn von 1.503 Wohnungen kommt degewo seinem Wachstumsziel nach.

Es wurden insgesamt 364 Neubauwohnungen fertiggestellt. Darunter 57 Wohnungen im Agnes-Straub-Weg 22 in Neukölln und 82 Wohnungen im Tirschenreuther Ring 8 in Marienfelde, die zu 100 Prozent gefördert wurden und damit Wohnraum zu einer Nettokaltmiete von 6,50 €/m²/Monat bereitstellen.

Insgesamt investierte degewo im Geschäftsjahr 105,5 Mio. € in den Neubau sowie 54,1 Mio. € in Ankaufsprojekte.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2017 waren 4,2 Mio. € für Bestandspflege und 118,5 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen. Es war der Baubeginn für 89 Wohnungen geplant.

Aufgrund erheblicher Verzögerungen bei der Bauantragsgenehmigung musste hier der Baubeginn nach 2018 verschoben werden.

Die degewo AG konnte durch den Ankauf von zwei Bestandsobjekten 191 Wohnungen erwerben.

Insgesamt hat die degewo AG 3,7 Mio. € für Bestandspflege und 49,2 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen ausgegeben. Mangels geeigneter Ankaufsobjekte hat sie ihre Budgets nicht voll ausschöpfen können.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.4.1 finanzielle Leistungsindikatoren

Entwicklung wesentlicher Kenngrößen

Wohnungsbestand:

degewo Konzern

	31.12.2016	Abgänge	Zugänge	31.12.2017
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	65.705	-27	687	66.365
Angepachtete Wohnungen	126	0	0	126
Wohnungen in Beteiligungen	1.170	0	20	1.190
Für Dritte verwaltete Wohnungen	6.316	-206	47	6.157
Wohnungen insgesamt	73.317	-233	754	73.838

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von 364 Wohnungen und dem Ankauf von 191 Wohnungen.

degewo AG

	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Eigene Wohnungen	1.348	1.185	163
Gepachtete Wohnungen	126	126	0
Wohnungen in Beteiligungen	1.181	1.161	20
Für Konzerngesellschaften verwaltete Wohnungen	65.017	64.520	497
Für Dritte verwaltete Wohnungen	4	508	504
Wohnungen insgesamt	67.676	67.500	176

Die Veränderung des eigenen Wohnungsbestandes resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf von 191 Wohnungen, dem Neubau von 165 sowie dem Verkauf von 192 Wohnungen an die degewo Nord. Die für Dritte verwalteten Wohnungen haben sich reduziert, weil die Verwaltung der Fondsbestände seit 2017 durch die gewobe erfolgt.

Umsatzerlöse:

degewo Konzern

	2017	2016	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
- Hausbewirtschaftung	439	430	9
<u>davon</u>			
Sollmieten	319	310	9
Erlöse aus Umlagenabrechnung	127	126	1
Sonstige Erlöse	1	2	-1
Öffentliche Fördermittel	1	2	0
Erlösschmälerung	-10	-10	0
- Verkauf von Grundstücken	2	3	-1
- Betreuungstätigkeit	3	3	-1
- andere Lieferungen und Leistungen	7	5	2
	450	442	9

degewo AG	2017	2016	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
– Hausbewirtschaftung	13.081	12.097	984
davon			
Sollmieten	9.414	8.509	905
Erlöse aus Umlagenabrechnung	3.666	3.120	546
Sonstige Erlöse	688	1.087	-399
Erlösschmälerungen	-687	-619	-68
– Verkauf von Grundstücken	255	2.973	-2.718
– Betreuungstätigkeit	45.020	44.272	748
– andere Lieferungen und Leistungen	1.003	1.080	-77
	59.359	60.422	-1.063

Wohnungswirtschaftliche Kennziffern:

degewo Konzern		2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	5,97	5,86
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	-9.710	-10.044
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnungen	%	1,7	1,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,8	2,9
zu Sollmieten aus sonstigen Einheiten	%	16,8	18,2
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	-19,79	-19,86

degewo AG		2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	7,84	7,64
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	TEUR	-687	-619
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis			
zu Sollmieten Wohnen	%	3,3	3,4
zu Sollmieten Gewerbe	%	-	3,8
zu Sonstigen Einheiten	%	17,2	19,4
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (pro m ² und Jahr)	EUR/m ²	40,51	24,89

Kenngrößen der Objektgesellschaften:

		degewo Süd	degewo City	degewo Nord	degewo Köpenick	degewo Marzahn	degewo 6. Wohnen
Wohnungen	Anzahl	12.176	10.598	7.998	13.693	18.137	2.340
Gewerbeeinheiten	Anzahl	106	321	292	240	375	33
sonstige Einheiten	Anzahl	3.036	3.732	2.425	2.950	1.414	630
Umsatzerlöse	TEUR	77.765	78.392	58.070	87.025	108.243	16.575
davon Sollmieten	TEUR	57.108	57.193	41.885	63.540	77.077	12.330
davon Erlösschmälerungen	TEUR	-2.298	-1.605	-998	-1.519	-2.199	-327
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m ²	5,78	6,31	6,05	6,18	5,55	6,13
Erlösschmälerung aus Leerstand im Verhältnis							
zu Sollmieten Wohnungen	%	2,4	1,4	1,1	1,7	1,7	1,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	2,7	1,7	1,4	0,6	3,6	10,7
zu sonstigen Einheiten	%	17,0	13,0	19,1	12,9	29,5	21,0
Modernisierungs-/ Instandhaltungsausgaben	EUR/m ²	30,41	25,05	21,29	13,97	11,54	15,95

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2013 forderte die Senatsverwaltung für Finanzen die landeseigenen Unternehmen auf, Kennzahlen zur Steuerung der Investitionstätigkeit zu erheben. Die gewählten Kennzahlen sollen im Hinblick auf die Erweiterung der Portfolien durch Ankauf und Neubau als Steuerungsgrößen für Unternehmensentscheidungen dienen, sodass ein Über- bzw. Unterschreiten ein Ausschlusskriterium für eine Investition sein kann. Zum einen ist auf Unternehmensebene das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) zu messen. Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist zur Vereinfachung ein Faktor der Jahressollmiete heranzuziehen. Um einer differenzierten Beleihungssituation gerecht zu werden, wird für Bestandsimmobilien der Faktor 14 und für Neubauten der Faktor 18 angewandt. Als Zielgröße für den LTV wurde ein Wert kleiner 50 % festgelegt. Der degewo-Konzern weist im Geschäftsjahr einen LTV von 45 % aus.

Zum anderen ist der Schuldendienstdeckungsgrad zu prüfen. Dabei wird das Verhältnis von EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortisation) zur Kapitaldienstverpflichtung ausgewiesen. Es ist festgelegt, das EBITDA um den Aufwand aus nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen zu bereinigen. Der Kapitaldienst ist aus Zinsaufwendungen und planmäßiger Tilgung zu bilden. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für das Geschäftsjahr konnte der degewo-Konzern einen Wert von 2,7 erreichen.

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

2.4.2 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Konzernweit erfolgten ab dem 1. Mai 2017 im Bestand 1.487 Vermietungen an WBS-berechtigte gemäß den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung.

244 Neuvermietungen erfolgten in 2017 im Rahmen des „Geschützten Marktsegments“. 260 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Mieter aus dem Segment „Wohnen für Flüchtlinge“. Weitere 219 Vermietungen erfolgten an WBS-berechtigte Schüler, Studierende und Auszubildende.

2.5 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.5.1 Vermögenslage degewo-Konzern / degewo AG

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

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

degewo Konzern	2017	2016	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Sachanlagen	2.959	2.779	180
Finanzanlagen	64	62	2
Übrige	1	0	1
	3.024	2.841	183
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	35	14	21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34	28	6
Wertpapiere	28	28	0
Liquide Mittel	113	94	19
	210	164	46
Aktive latente Steuern	2	3	-1
	3.236	3.008	228
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	1.015	837	178
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	34	35	-1
Sonderposten für Investitionszuschüsse	15	16	-1
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten	2.012	1.970	42
Rechnungsabgrenzungsposten	13	13	0
	3.091	2.873	218
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	29	30	-1
Erhaltene Anzahlungen	12	15	-3
Übrige Verbindlichkeiten	104	90	14
	145	135	10
	3.236	3.008	228

Im Geschäftsjahr wurden für 54 Mio. € weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden 32 Mio. € in Bestandsimmobilien und 106 Mio. € in Neubaumaßnahmen investiert. Hierdurch hat sich das Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Des Weiteren machte die günstige Entwicklung der Verkehrswerte Zuschreibungen im Anlage- und Umlaufvermögen erforderlich.

Das Jahresergebnis von 167 Mio. € führt zu einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals und einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 27,9 % auf 31,2 %.

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	2017	2016	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Vermögen			
Langfristige Vermögensposten			
Immaterielle Vermögensgegenstände	1	0	1
Sachanlagen	157	114	43
Finanzanlagen	497	493	4
Forderungen aus Konzernfinanzierungen	468	273	195
	1.123	880	243
Mittel- und kurzfristige Vermögensposten			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	33	11	22
Wertpapiere	31	31	0
Liquide Mittel	28	5	23
Übrige Aktiva	4	4	0
	96	51	45
	1.219	931	288
Kapital			
Langfristiges Kapital			
Eigenkapital	874	708	166
Rückstellungen	2	2	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	220	77	143
Verbindlichkeiten aus Konzernfinanzierung	85	105	-20
Rechnungsabgrenzungsposten	11	11	0
	1.192	903	289
Mittel- und kurzfristiges Kapital			
Rückstellungen	18	21	-3
Erhaltene Anzahlungen	0	0	0
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	9	7	2
	27	28	-1
	1.219	931	288

Die Vermögenslage der degewo AG im Geschäftsjahr 2017 wird im Wesentlichen durch Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen geprägt.

Im Geschäftsjahr wurden für 49 Mio. € weitere Bestände erworben, die das Anlagevermögen erhöhen.

Bei der Europäischen Investitionsbank konnte ein Darlehen über 150 Mio. € aufgenommen werden, dessen Mittel im Rahmen des Cashmanagement auch den Objektgesellschaften für Wachstumsinvestitionen zur Verfügung gestellt werden. Hieraus resultieren die Veränderungen der Kreditverbindlichkeiten und der Forderungen aus Konzernfinanzierung.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke betreffen überwiegend unbebaute Flächen, die als Parzellen verkauft werden sollen. Die aktuelle Entwicklung der Bodenrichtwerte machte hier Zuschreibungen in Höhe von 21 Mio. € erforderlich.

2.5.2 Finanzlage degewo-Konzern / degewo AG

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

degewo Konzern	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Jahresergebnis	167	86
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	67	65
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-47	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	0	-1
Zinsergebnis	38	43
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-3
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	-27	13
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3	5
Ertragssteueraufwand/-ertrag	7	10
Ertragssteuerzahlungen	-7	-7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	194	211
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1	2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1	3
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-1	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-186	-98
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-27
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-189	-120
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	378	186
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-55	-55
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-279	-138
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	9	-3
Gezahlte Zinsen	-39	-44
Auszahlung an Minderheitsgesellschafter	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14	-54
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	19	37
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	94	57
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113	94

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt. Die Veränderungen zum Vorjahr resultieren aus Forderungen und Verbindlichkeiten des laufenden Zahlungsverkehrs.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist vor allem durch Ausgaben für Bestandswachstum von 160 Mio. € durch Ankauf und Neubau geprägt. Darüber hinaus wurden 32 Mio. € für die Modernisierung von Bestandsimmobilien eingesetzt.

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 378 Mio. €, planmäßige Tilgungsleistungen von 55 Mio. €, außerplanmäßige Tilgungsleistungen von 279 Mio. € und Zinszahlungen von 39 Mio. €.

degewo AG	2017	2016
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
Jahresergebnis	163	82
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4	4
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-3	
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Rückstellungen	-3	-5
Zinsergebnis	2	1
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1	-2
Gewinne (-)/Verluste (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	7	0
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21	11
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1	-9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	149	82
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-49	-3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4	-26
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement	-196	74
Erhaltene Zinsen	1	1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-246	46
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	150	0
Auszahlungen aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-5	-1
Auszahlungen aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-2	0
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement	-20	-125
Gezahlte Zinsen	-3	-2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	120	-128
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	23	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	5	5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	28	5

Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit liegt über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die höheren Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften.

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 die Aufnahme eines Darlehens über 150 Mio. € bei der Europäischen Investitionsbank beeinflusst. Die Mittel wurden dem Cashmanagement zugeführt.

2.5.3 Ertragslage degewo-Konzern / degewo AG

Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 167 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung der Jahresergebnisse wird nachfolgend anhand einer von der Betriebsleistung ausgehenden Analyse, abgeleitet aus der Gewinn- und Verlustrechnung, dargestellt:

degewo Konzern	2017	2016	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	451	442	9
Bestandsveränderungen	-1	2	-3
Übrige betriebliche Erträge	16	16	0
Betriebsleistung	466	460	6
Materialaufwand	-182	-185	3
Personalaufwand	-52	-51	-1
Abschreibungen	-67	-64	-3
Objektfinanzierungskosten	-38	-43	5
Zinssubventionen	0	0	0
Gewinnunabhängige Steuern	-1	-1	0
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführung	7	2	5
Übrige betriebliche Aufwendungen	-24	-22	-2
Betriebsaufwand	-357	-364	7
Betriebsergebnis 1	109	96	13
Zuschreibungen	68	0	68
Außerplanmäßige			
Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis 2	177	96	81
Finanzerträge	1	1	0
Finanzaufwendungen	-2	-1	-1
Finanzergebnis	-1	0	-1
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	176	96	80
Ertragsteuern	-9	-10	1
Jahresergebnis	167	86	81

Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragssituation

Der degewo Konzern hat im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen kontinuierliche Ertragssteigerungen erreicht. Die vorhandenen Mieterhöhungspotentiale werden moderat genutzt und im Gegenzug ist der Leerstand auf einem konstant niedrigen Niveau. 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 9 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 Verringerung des Materialaufwands ergibt sich im Wesentlichen aus um 3 Mio. € gesunkenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Tarifanpassungen und Neueinstellungen führen zur einer Erhöhung des Personalaufwandes.

Die höheren Abschreibungen resultieren aus Zukauf und Neubau.

Die Objektfinanzierungskosten konnten unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2017 um 5 Mio. € reduziert werden. Die Umfinanzierungsmaßnahmen werden fortgesetzt.

Der Ertrag aus Gewinnabführung ergibt sich nahezu in voller Höhe aus dem in 2015 geschlossenen Gewinnabführungsvertrag mit der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin.

Infolge der Immobilienbewertung gemäß aktueller Marktlage waren umfangreiche Zuschreibungen von 68 Mio. EUR möglich.

degewo AG	2017	2016	Veränderung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	59	61	-2
Bestandsveränderung	0	0	0
Übrige betriebliche Erträge	3	5	-2
Betriebsleistung	62	66	-4
Materialaufwand	-13	-12	-1
Personalaufwand	-30	-30	0
Abschreibungen	-4	-4	0
Objektfinanzierungskosten	-1	-1	0
Übrige betriebliche Aufwendungen	-20	-18	-2
Gewinnunabhängige Steuern	0	0	0
Betriebsaufwand	-68	-65	-3
Betriebsergebnis I	-6	1	-7
Zuschreibungen	24	0	24
Außerplanmäßige Abschreibungen	0	0	0
Betriebsergebnis II	18	1	17
Finanzerträge	163	95	68
Finanzaufwendungen	-3	-2	-1
Finanzergebnis	160	93	67
Neutrale Erträge	0	0	0
Neutrale Aufwendungen	-8	-2	-6
Neutrales Ergebnis	-8	-2	-6
Ergebnis vor Ertragsteuern	170	91	79
Ertragsteuern	-7	-9	2
Jahresergebnis	163	82	81

Die Verringerung der Umsatzerlöse resultiert aus rückläufigen Umsätzen aus dem Verkauf von unbebauten Grundstücken aufgrund zeitlicher Verschiebungen bei der Erschließung.

Auf der Aufwandsseite sind höhere Instandhaltungsaufwendungen und höhere Sachaufwendungen insbesondere IT-Aufwendungen angefallen.

Durch den Verkauf ehemaliger Fondsbestände an die degewo Nord ist ein Buchverlust entstanden, dieser wurde dem neutralen Ergebnis zugeordnet.

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

3. Chancen und Risiken

3.1 Chancenbericht

Der Berliner Wohnungsmarkt bietet auf Grund des Wirtschaftswachstums der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums Investitionspotenziale. Die Mietenentwicklung der letzten Jahre, das zunehmende Interesse an qualitativ ansprechendem Wohnraum sowie der steigende Bedarf durch Hinzuziehende 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 auch weiterhin eine Wachstumsstrategie. Nach Realisierung von 364 neuen Wohnungen in 2017, werden über weitere konkrete Projekte bis 2021 durch degewo 5.379 Wohnungen neu entstehen. Dazu werden im Mittelfristzeitraum 653 Mio. € investiert. Darüber hinaus stehen für weitere Akquisitionen oder Neubauvorhaben Mittel von 774 Mio. € zur Verfügung.

degewo verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur. Die Investitionstätigkeit ist an der Obergrenze des Loan to Value 50 % ausgerichtet. Das heißt, Budgets für Investitionen werden durch Beleihungspotenziale aus steigenden Vermögenswerten bestimmt. degewo stellt so die Wachstumsstrategie und eine angemessene Verschuldungssituation sicher. Das Verhältnis sichert darüber hinaus ein optimales Rating und die Realisierung entsprechender Zinskonditionen. Dadurch können Chancen durch Nutzung entstehender Optimierungseffekte im Finanzierungs- und Zinsgeschäft realisiert werden.

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

Die weitere Optimierung unternehmensinterner Prozesse führt zu einer Verbesserung der Dienstleistungen und zu Synergieeffekten.

3.2 Risikobericht

3.2.1 Risikomanagementsystem

degewo hat ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem, das auch die konsequente Nutzung bestehender Chancen ermöglicht. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren, um diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Das Risikomanagementsystem von degewo wird kontinuierlich weiterentwickelt. Darüber hinaus wurden im Jahr 2017 Ergebnisse eines Shared-Service-Projektes der landeseigenen Wohnungsunternehmen und Empfehlungen der internen Revision in die Optimierung des Risikomanagements einbezogen.

Themenfelder wie Berichterstattung und interne Qualifizierung wurden bearbeitet. Dazu wurde zur Erhöhung der Transparenz des Risikomanagementsystems die Risikoerfassung u.a. durch die Festlegung von Meldeschwellen, die Differenzierung nach Risikofeldern und die Optimierung der Bewertungsmethodik angepasst.

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

Das Risikomanagement ist Bestandteil des internen Kontrollsystems.

Die unternehmensinterne Revision prüft regelmäßig die Angemessenheit des Risikomanagementsystems.

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

3.2.2 Risiken

Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind bestandsgefährdende Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften derzeit nicht zu erkennen. Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen.

Folgende Bereiche verlangen erhöhte Aufmerksamkeit:

Finanzrisiken

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivität ist degewo finanzwirtschaftlichen Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von günstigen Zinsbedingungen am Markt. 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 6,7 Jahre. Die Zinssicherung von 85,2 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten. Der Anteil nicht zinsgesicherter Darlehen lag zum 31.12.2017 bei 4,8 % des Fremdkapitals. Damit hat die Gesellschaft die Vorgaben des Gesellschafters (u. a. Richtlinien zum Umgang mit Geldanlagen und Finanzierungen) eingehalten.

Marktrisiken

degewo nutzt die Entwicklung am Berliner Wohnungsmarkt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum geht die Gesellschaft mittelfristig nicht von steigendem Leerstand aus.

degewo übernimmt Verantwortung für ihre Quartiere. Auch in 2017 wurden Quartiere als lebenswerte Standorte weiterentwickelt. degewo wirkt so dem Risiko der Verschlechterung seiner Quartiere entgegen. Die Beteiligung von Mietern hat an Wichtigkeit weiter zugenommen. Neben der Zusammenarbeit mit den Bewohnergremien stellt die Integration von Geflüchteten einen Schwerpunkt dar.

Objektrisiken

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. Im Ergebnis wurden vorgenannte Schadstoffe bereits in mehr als 5.000 Wohnungen des Bestandes beseitigt.

Die kontinuierliche Bestandspflege der vergangenen Jahre hat wesentlich zur Aufwertung und Sicherung der Bestände beigetragen. Maßnahmen zur Modernisierung werden dabei gezielt und unter Berücksichtigung der Rendite der jeweiligen Immobilien vorgenommen. degewo sieht zur nachhaltigen Sicherung der Ertragskraft der Bestände langfristig planerisch 24 €/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.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf Chancen- und Risikolage im degewo-Konzern ergeben.

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 2018 sind 112 Mio. € für Bestandspflege und 361 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen aus Neubau und Ankauf vorgesehen. Es werden projektkonkrete Baubeginne für 1.221 Wohnungen und die Fertigstellungen von 1.614 Wohnungen angestrebt.

Die Investitionstätigkeit wird bei Einhaltung des Loan to values von < 50 % zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung von 464 €/m² auf 523 €/m² führen. Eine solide Kapitaldienstfähigkeit wird mit einem Schuldendienstdeckungsgrad von 2,1 prognostiziert.

Die Mietenentwicklung bei Bestandwohnungen ist auf maximal 2 % p.a. begrenzt. Insgesamt sind Umsatzerlöse von Sollmieten in Höhe von 330 Mio. € und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,11 €/m²/Monat zu erwarten.

Begünstigt durch die positive Marktsituation wird auch während umfangreicher Sanierungsmaßnahmen weiterhin von einem niedrigen Leerstandsniveau von 2,0 % ausgegangen.

degewo AG

Für das Geschäftsjahr 2018 sind 3,7 Mio. € für Bestandspflege und 157,3 Mio. € für Erweiterungsinvestitionen vorgesehen. Ein Neubauprojekt mit 77 Wohnungen soll begonnen werden.

5. Ausblick

Der Vorstand fokussiert in der zukünftigen Unternehmensausrichtung die weitere Umsetzung der Wachstums- und Finanzierungsstrategie, die strategische Ausrichtung des Kerngeschäftes sowie die Optimierung der Aufbau- und Prozessorganisation. degewo sieht es als Aufgabe der nächsten Jahre, die Herausforderungen, welche die wachsende Stadt mit sich bringt, sowie die Anforderungen, die aus dem Kooperationsvertrag resultieren, ins Tagesgeschäft zu integrieren.

Berlin, den 09. März 2018

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck

Anlage zum Lagebericht

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 Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung anwenden. Den Regelungen des BCGK wurde im Berichtsjahr 2017 mit folgenden Ausnahmen entsprochen:

Zusammenwirken von Geschäftsleitung und Aufsichtsrat (BCGK I.)

Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat (BCGK I. Nr. 6)

Der Vorstand kommt seinen Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat grundsätzlich in schriftlicher Form unter Beifügung der entsprechenden Dokumente nach. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Sitzungsunterlagen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse unter Wahrung der satzungsgemäßen zweiwöchigen Frist übersandt. Die in den Beteiligungshinweisen des Landes Berlin vom 15. Dezember 2015 vorgesehene dreiwöchige Frist wurde bislang nicht in die Satzung der degewo AG übernommen. Seit der Sitzung des Aufsichtsrates am 21. Juni 2017 wird die dreiwöchige Frist gemäß der Beteiligungshinweise des Landes Berlins grundsätzlich eingehalten.

Aufsichtsrat (BCGK III.)

Langfristige Nachfolgeplanung (BCGK III. Nr. 3)

Im Hinblick auf die seit 2016 vakant gebliebene Vorstandsposition war eine langfristige Nachfolgeplanung für die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht möglich.

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

Ein Mitglied des Aufsichtsrates ist Vorsitzende des Aufsichtsrates von zwei landeseigenen Immobilienunternehmen. Dieses Mitglied des Aufsichtsrates war darüber hinaus im Berichtsjahr insgesamt in weiteren acht Unternehmen (davon zwei Schwestergesellschaften) Mitglied im Aufsichtsgremium, wobei hiervon zwei Organfunktionen zum Anfang des Jahres beendet und erst im Anschluss daran vier neue Organfunktionen aufgenommen wurden. Zwei Organfunktionen wurden aus den Vorjahren beibehalten. Die degewo AG befindet sich gegenüber allen Unternehmen nicht in einer Konkurrenzsituation.

In einem weiteren Fall ist ein Mitglied des Aufsichtsrates Vorsitzende einer eingetragenen Genossenschaft. Auch hier 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 Innen- 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 2017**

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

AKTIVA

	31.12.2017 TEUR	31.12.2017 TEUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	1.354		367
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0		61
3. Geleistete Anzahlungen	<u>22</u>		<u>0</u>
		1.376	428
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.637.578		2.593.106
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	65.252		47.822
3. Grundstücke ohne Bauten	51.021		30.121
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.995		25.564
5. Technische Anlagen und Maschinen	5.171		2.715
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.006		8.992
7. Anlagen im Bau	146.545		55.570
8. Bauvorbereitungskosten	16.809		15.096
9. Geleistete Anzahlungen	<u>363</u>		<u>26</u>
		2.958.740	2.779.012
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	10.965		10.047
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.471		6.177
3. sonstige Beteiligungen	1.287		1.205
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	21.000		0
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.819		40.378
6. Sonstige Ausleihungen	2.875		2.905
7. Geleistete Anzahlungen	<u>40</u>		<u>127</u>
		63.457	60.839
B. Umlaufvermögen		3.023.573	2.840.279
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	23.301		3.070
2. Bauvorbereitungskosten	1.225		676
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	9		121
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	9.977		10.151
5. Unfertige Leistungen	124.019		124.441
6. Andere Vorräte	<u>235</u>		<u>257</u>
		158.766	138.716
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.884		2.775
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	509		514
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34		74
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	367		323
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.402		3.325
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.428		6.551
7. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>13.367</u>		<u>14.113</u>
		33.991	27.675
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		28.118	28.118
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<u>113.334</u>	<u>93.924</u>
		334.209	288.433
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	129		168
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>78</u>		<u>71</u>
		207	239
D. Aktive latente Steuern		1.546	2.807
E Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		53	96
		<u>3.359.588</u>	<u>3.131.854</u>
<u>Treuhandvermögen</u>			
1. Mietkautionen		46.406	42.498
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		72.573	69.414

	31.12.2017 TEUR	31.12.2017 TEUR	PASSIVA Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		145.000	145.000
II. Kapitalrücklage			
1. Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	3.230		0
2. Konzernkapitalrücklage	<u>15.752</u>		<u>8.398</u>
		18.982	8.398
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	57.204		49.041
2. Bauerneuerungsrücklage	27.973		27.973
3. Andere Gewinnrücklagen	563.004		427.804
4. Konzernrücklagen	<u>124.076</u>		<u>120.664</u>
		772.257	625.482
IV. Konzernbilanzgewinn		77.886	58.000
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		<u>596</u>	<u>253</u>
		1.014.721	837.133
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		34.187	35.223
C. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen		15.378	15.845
D. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.656		1.590
2. Steuerrückstellungen	5.999		6.006
3. Sonstige Rückstellungen	<u>23.157</u>		<u>23.579</u>
		30.812	31.175
E. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.011.920		1.969.548
2. Erhaltene Anzahlungen	135.938		139.628
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.880		13.828
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	229		241
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.880		24.912
6. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.391		17.399
7. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.237		30.720
8. Sonstige Verbindlichkeiten	2.279		3.086
<i>davon aus Steuern TEUR 1.341 (TEUR 1.327)</i>			
		2.251.754	2.199.362
F. Rechnungsabgrenzungsposten		12.736	13.116
		<u>3.359.588</u>	<u>3.131.854</u>
Treuhandverbindlichkeiten			
1. Mietkautionen		46.406	42.498
2. Treuhänderisch verwaltete Immobilienfonds zugeordnete degewo-Fonds		72.573	69.414

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 TEUR	2017 TEUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	439.210		430.178
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.616		2.973
c) aus Betreuungstätigkeit	2.548		3.222
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.186		5.408
		450.560	441.781
2. Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		20.072	1.896
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.022	502
4. Sonstige betriebliche Erträge		62.006	15.930
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe u. für bez. Waren	-2.915		-2.617
b) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-171.962		-175.702
c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-477		-664
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-6.662		-5.612
		-182.016	-184.595
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-42.323		-40.775
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung <i>davon Aufwendungen für Altersversorgung TEUR 1.591 (TEUR 1.693)</i>	-10.062		-9.766
		-52.385	-50.541
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-67.301	-64.624
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-24.150	-23.148
9. Erträge aus Beteiligungen <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 1 (TEUR 1)</i>		309	250
10. Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-706	-909
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		7.908	2.081
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11	10
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge <i>davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 15 (TEUR 8)</i>		652	735
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme		-457	-28
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen <i>davon an verbundene Unternehmen TEUR 1 (TEUR 13)</i>		-39.253	-43.679
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.630	-9.566
17. Ergebnis nach Steuern		167.642	86.095
18. Sonstige Steuern		-517	-520
19. Konzernjahresüberschuss		167.125	85.575
20. Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn		-464	3
21. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-8.163	-4.076
22. Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-135.200	-76.121
23. Änderung der Konzernrücklagen		-3.412	-4.050
24. Bilanzgewinn-/ Verlustvortrag		58.000	56.669
25. Konzernbilanzgewinn		77.886	58.000

**Konzern-Kapitalflussrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	167.125	85.576
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	67.301	64.624
Abschreibungen auf Finanzlagen		0
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-46.605	0
Veränderung der Rückstellungen	-356	-557
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.437	-2.599
Verlust (+)/Gewinne (-) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-248	313
Zinsergebnis	38.437	42.944
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-26.716	12.881
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.155	5.073
Ertragsteueraufwand/-ertrag (ohne latenten Steueraufwand)	7.369	9.537
Ertragsteuerzahlungen	-7.376	-6.896
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	194.339	210.896
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	705	2.193
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1.053	2.652
Auszahlung für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-1.287	-279
Auszahlung für Investitionen in Sachanlagen	-186.382	-97.752
Auszahlung für Investitionen in Finanzanlagen	-3.670	-27.062
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen aus Cashmanagement*	-134	-471
Erhaltene Zinsen	638	735
Auszahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-189.077	-119.984
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	378.142	185.652
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-55.322	-54.834
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	-279.086	-137.997
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Cashmanagement*	9.610	-3.170
Gezahlte Zinsen	-39.075	-43.679
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-121	-196
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14.148	-54.224
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	19.410	36.687
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	93.924	57.237
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113.334	93.924
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	113.334	93.924

* Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurde die Vorjahresdarstellung an das aktuelle Geschäftsjahr angepasst.

degewo Aktiengesellschaft, Berlin
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Grund-	Rücklagen		Bilanz-	Minder-	Konzern-
	kapital	degewo AG	Konzern			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Januar 2016	145.000	424.622	121.425	56.669	504	748.220
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	56.668	-	-56.668	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-52	-52
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-196	-196
Konzernjahresüberschuss 2016	-	4.076	4.050	77.451	-3	85.574
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	19.452	-	-19.452	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	-	3.587	-	-	3.587
31. Dezember 2016	145.000	504.818	129.062	58.000	253	837.133
Einstellung in Gewinnrücklage (Hauptversammlung)	-	58.000	-	-58.000	-	-
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-
Ausschüttungen an außenstehende Gesellschafter	-	-	-	-	-121	-121
Konzernjahresüberschuss 2017	-	8.163	3.412	155.086	464	167.125
Einstellung in Gewinnrücklage (Vorstand/Aufsichtsrat)	-	77.200	-	-77.200	-	-
Einbringung durch Gesellschafter	-	3.230	7.353	-	-	10.583
31. Dezember 2017	145.000	651.411	139.827	77.886	596	1.014.721

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

A. Allgemeine Angaben und Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin für das Geschäftsjahr 2017 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	47,45
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-Hausbau GmbH, Berlin (degewo Hausbau)	100,00
degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin (degewo FM)	100,00
degewo netzWerk GmbH, Berlin (degewo netzWerk); ehem. degewo Wärme GmbH	100,00
degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH	100,00

Die degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG wird vollkonsolidiert, da die degewo AG über die degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH einen beherrschenden Einfluss auf sie ausübt. Auch ist die degewo AG an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten mehrheitlich beteiligt, da bei der Kommanditistin GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH eine Gesellschaftervereinbarung zur disquotalen

Gewinnverteilung vorliegt, nach der der degewo AG die Gewinne und Verluste im Zusammenhang mit der Beteiligung an der degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG zu 94,9% zustehen.

Das im Vorjahr vollkonsolidierte Unternehmen MarzahnGegenbauer Service GmbH, Berlin (MGS) ist zum 01.01.2017 auf die degewo Gebäudeservice verschmolzen.

Der Abschlussstichtag 31. Dezember 2017 ist der gemeinsame Bilanzstichtag aller einbezogenen Unternehmen.

Aufgrund der gemeinsamen Führung zusammen mit der Gesobau AG wird das folgende Unternehmen im Wege der quotalen Konsolidierung (§ 310 Abs. 1 HGB) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Anteil am Kapital (%)
GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (GEDE Wohnen)	47,45

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 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH	100,00
degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin	100,00
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	91,62
DEGEWO-Fonds XII Swinemünder Straße 88, 89	53,66
DEGEWO-Fonds 14 Alt-Britz 15, 172	52,21
DEGEWO-Fonds 15 Bergfelder Weg 2-14 (gerade); Schönfließer Straße 27	89,27
DEGEWO-Fonds 18 Graunstraße 1-2; Wolliner Straße 29-33	99,30
DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG, Berlin	98,51
Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30), Berlin	100,00
degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstr. GmbH, Berlin	100,00
Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR	83,60
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	100,00

Die Anteile an dem 100%igen Tochterunternehmen degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin, werden unter den Wertpapieren im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie ausschließlich zum Zwecke der Weiterveräußerung gehalten werden. Dementsprechend wurde diese Gesellschaft gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 3 HGB nicht in den Konzernabschluss einbezogen. Auf Grundlage inzwischen geschlossener Verkaufsverträge wird jetzt erwartet, dass die Gesellschaft kurzfristig ihr gesamtes Vermögen übertragen wird und kein Anteilsverkauf erfolgt. Aufgrund der wirtschaftlichen Betrachtungsweise wurde der in den vergangenen Jahren praktizierte Ausweis beibehalten.

Die degewo AG hat im April 2016 Anteile in Höhe von 47,45 % an der Mertensstr. 16 GmbH erworben. Diese Beteiligung wird gem. § 311 Abs. 1 HGB unter dem Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen mit dem Wertansatz gem. 312 HGB ausgewiesen.

Der Konzern hält darüber hinaus noch die folgenden Anteile an assoziierten Unternehmen:

	Anteil am Kapital (%)
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,00
DEGEWO-Fonds 13 Vinetaplatz 1a, 1b; Swinemünder Straße 100, 101	37,17
DEGEWO-Fonds 17 Putbusser Str. 40-42; Rügener Str. 4-6	23,11
DEGEWO-Fonds 19 Demminer Straße 14–15; Vinetaplatz 5–6, Wolliner Straße 34–37; Swinemünder Straße 34/37	46,86
DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG, Berlin	35,48
DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG, Berlin	48,13
DEGEWO AG & Co. Exerzierstr. (Fonds 27) Grundstücks-KG, Berlin	37,39
GbR Fernheizung Gropiusstadt	30,68

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.

det. Danach werden im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung die anzusetzenden Vermögensgegenstände und Verpflichtungen der erworbenen Unternehmen mit ihren beizulegenden Zeitwerten in die Konzernbilanz übernommen.

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

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

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

Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden gemäß § 305 HGB die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Konzerngesellschaften eliminiert.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 und Ankaufprüfungen 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 % - 20 %
Geschäftsbauten	1,25 % - 20 %
Außenanlagen	2 % - 12,5 %
Technische Anlagen und Maschinen	5 % - 25 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,3 % - 33,3 %

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

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 € 410 nicht übersteigen.

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

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

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

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

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

sind Wertberichtigungen gebildet und aktivisch abgesetzt. Die Wertberichtigung für Mietsforderungen erfolgt mit 50 %, 75 % bzw. 100 % in Abhängigkeit von ihrer Fälligkeit (älter als 3 Monate, 6 Monate bzw. 12 Monate).

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.

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 Gewerbesteuer-messzahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % verwendet.

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

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 2005 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 3,67% als Bewertungsparameter zu Grunde gelegt (10-Jahres-Durchschnitt). Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 2,81%) beträgt TEUR 323. Für Mitarbeiter wurde ein Diskontierungszins von 3,68% (10-Jahres-Durchschnitt) und als Rechnungsgrundlage verwendet. Der Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB (7-Jahres-Durchschnitt – 2,80%) beträgt TEUR 120. 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 31.12.2017 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und ein Diskontierungszins von 2,81 % 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.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden **derivative Finanzinstrumente** (Zinsswaps und Zinsscollars) 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.

C. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen in Höhe von TEUR 46.605 und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 478 vorgenommen.
2. Im Posten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen wird die Beteiligung an der Mertensstr. 16 GmbH (47,45%) ausgewiesen. Zum Erwerbszeitpunkt ergab sich gem. § 312 Abs. 1 ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 7.059, der über 10 Jahre abgeschrieben wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses lag der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 der Mertensstr. 16 GmbH noch nicht vor, sodass für die Berechnung des Beteiligungsansatzes lediglich die Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwertes berücksichtigt werden konnte.
3. Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgten im Geschäftsjahr Zuschreibungen in Höhe von TEUR 21.173.
4. Die **unfertigen Leistungen** betreffen in Höhe von TEUR 124.019 nicht abgerechnete Betriebskosten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von TEUR 135.938 gegenüber.
5. Die **Forderungen** gegen verbundene Unternehmen betreffen im Wesentlichen eine Forderung gegen die degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH aus dem Ergebnisabführungsvertrag (TEUR 7.908), einem Darlehen an die Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR (TEUR 775) und eine Forderung aus der Stundung von Erbbauzinsen und Verwaltungskosten gegen die Immobilienfonds Sommerstraße GbR (TEUR 696). Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen die Gesobau Wohnen KG (TEUR 6.872) aus Gewinnanteilen und ein Darlehen an den nicht konsolidierten DEGEWO-Fonds 19 (TEUR 1.525).

Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) aus Finanzierungsleasing von TEUR 820 haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bis zu fünf Jahren. Forderungen (sonstige Vermögensgegenstände) von TEUR 9.156 aus der Dotierung von Instandhaltungsrücklagen von Wohneigentümergeinschaften haben eine unbestimmte Laufzeit, die vom Zeitpunkt der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen durch die jeweilige Wohneigentümergeinschaft abhängen.
6. Die im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthaltenen Geldbeschaffungskosten entfielen ausschließlich auf Disagien.
7. Der **Aktive Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung** (TEUR 53) resultiert nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB aus der Verrechnung der Pensionsverpflichtungen (TEUR 1.227) mit dem entsprechenden Deckungsvermögen (TEUR 1.280).

8. Die bilanzierten **aktiven latenten Steuern** resultieren aus durch Konsolidierungsmaßnahmen (§ 306 HGB) entstandenen Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen.
9. 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.

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

Zugangsjahr	Nutzungsdauer	Betrag Zugang	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 01.01.2017	erfolgswirksame Vereinnahmung 2017	kumulierte erfolgswirksame Vereinnahmung 31.12.2017	Saldo 31.12.2017
2010	50 Jahre	22.986	-2.759	-460	-3.218	19.768
2012	30 Jahre	17.303	-2.307	-577	-2.884	14.419
SUMME		40.289	-5.065	-1.037	-6.102	34.187

11. Die **sonstigen Rückstellungen** sind vor allem für unterlassene Instandhaltung (TEUR 5.750), Verpflichtungen gegenüber dem Land Berlin aus Mehrerlösabführungen und städtebaulichen Verträgen (TEUR 8.242), Verpflichtungen gegenüber dem Personal (TEUR 1.527), Prozessrisiken und -kosten (TEUR 1.247), die Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (TEUR 651) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (TEUR 692) gebildet worden
12. Die **Verbindlichkeiten** mit ihren Restlaufzeiten und den gegebenen Sicherheiten sind dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Anhang) zu entnehmen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus der Vereinbarung zum Liquiditätsclearing mit der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 26.708). Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen mit TEUR 30.887 Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH und sind wirtschaftlich gemeinsam mit den Ausleihungen und Forderungen gegen die GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG zu betrachten. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Mertensstr. 16 GmbH in Höhe von TEUR 1.351 aus dem Ankauf der Beteiligung.

13. 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	-1.265
24.333	6-M-Euribor	0,92	29.06.2018	-140
8.750	3-M-Euribor	0,55	30.11.2021	-156
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-3.383
22.421	3-M-Euribor	3,52	01.10.2027	-2.929
28.932	3-M-Euribor	1,95	29.06.2018	-411
53.000	3-M-Euribor	2,00	31.08.2021	51
<u>216.857</u>				<u>-8.233</u>

14. Im **Bilanzvermerk** werden Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten aus der treuhänderischen Verwaltung von Fonds, an denen die degewo AG insgesamt zu ca. 76 % beteiligt ist (Treuhandkonten EUR 72,6 Mio.) und Verbindlichkeiten aus Mietkautionen (EUR 46,4 Mio.) ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (EUR 439,2 Mio.) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (EUR 312,6 Mio.), aus abgerechneten Umlagen (EUR 125,2 Mio.) und aus Zuschüssen (EUR 1,4 Mio.).
- Die Bestandsveränderungen ergeben sich wie folgt:

	Bestands- veränderung		31.12. 2017
	1.1. 2017	Mio. EUR	
Grundstücke ohne Bauten	3,0	20,2	23,2
Bauvorbereitungskosten	0,7	0,5	1,2
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,1	-0,1	0,0
Grundstücke mit fertigen Bauten	10,1	-0,1	10,0
Unfertige Leistungen	124,5	-0,4	124,1
	138,4	20,1	158,5

3. Periodenfremde Aufwendungen und Erträge:

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Periodenfremde Erträge:		
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	2,9	3,0
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0,4	0,4
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	0,7	0,7
Sonstige periodenfremde Erträge	1,5	0,9
	5,5	5,0
Periodenfremde Aufwendungen:		
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	0,0	1,0
	0,0	1,0

4. Im Geschäftsjahr wurden in den Sachanlagen Zuschreibungen im Anlagevermögen in Höhe von TEUR 46.605 und im Umlaufvermögen in Höhe von TEUR 21.173, die über die Bestandsveränderungen erfasst wurden, vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von TEUR 478 vorgenommen.
5. Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 7.908).
6. In den **Zinserträgen** sind mit TEUR 14 (Vorjahr TEUR 21) Erträge aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Die **Zinsaufwendungen** enthalten TEUR 139 (Vorjahr TEUR 236) 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 147 verrechnet.

7. Die **Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen** resultieren aus den Ergebnisabführungsverträgen zwischen der degewo AG und der degewo 3. WVG (TEUR 3), der degewo 2. GmbH (TEUR 3), der degewo 4. WVG (TEUR 3) sowie der GGIL GmbH (TEUR 448).
8. In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind in Höhe von TEUR 844 Erstattungen für Körperschaft- und Gewerbesteuer früherer Geschäftsjahre, TEUR 486 Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen sowie TEUR 1.261 aus der Auflösung aktiver latenter Steuern enthalten. In den **sonstigen Steuern** sind überwiegend nicht weiterbelastbare Grundsteuern für vermietete Objekte enthalten.

E. Konzernkapitalflussrechnung

Der in der Kapitalflussrechnung dargestellte Finanzmittelbestand von TEUR 113.334 (Vorjahr TEUR 93.924) umfasste alle Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Veränderungen von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Cashmanagement gegen nicht konsolidierte verbundene Unternehmen sind jeweils gesondert in der Kapitalflussrechnung ausgewiesen.

Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern betrug EUR 7,4 Mio. (Vorjahr EUR 6,9 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 53,6 Mio. (EUR 50,4 Mio.).
2. Als persönlich haftende Gesellschafterin haftet die degewo AG bzw. die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH für die Verbindlichkeiten der folgenden nicht konsolidierten Tochterunternehmen in der Rechtsform der GbR:

Immobilienfonds Sommerstraße GbR - DEGEWO-Fonds 30 (EUR 9,6 Mio.)

Finkenkrugerstraße / Wiesenstraße GbR

GbR Fernheizung Gropiusstadt

3. Aus Bürgschaftsverpflichtungen für einen bedingten Anspruch des Landes Berlin auf Vertragsstrafe bezüglich des Bauvorhabens Alexanderstraße bestehen Haftungsverhältnisse von EUR 0,7 Mio.
4. Aufgrund der laufenden Überwachung der wirtschaftlichen Entwicklungen der vorstehend genannten Gesellschaften werden Inanspruchnahmen, die bilanziell nicht berücksichtigt sind, derzeit nicht erwartet.
5. Für ein in Berlin-Mahlsdorf, Landsberger Straße, gelegenes Grundstück, das unter anderem zur Errichtung von Eigentumsmaßnahmen vorgesehen ist, sind in mehreren Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungsvertrag, Regelung für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens) die Voraussetzungen für die Bebauung bestimmt. Die Verträge enthalten Verpflichtungen für die degewo von ca. EUR 10,7 Mio., davon wurden bisher EUR 7,9 Mio. verbaut.
6. Für das Baugebiet Fürstenwalder Allee sind in mehreren Verträgen mit dem Land Berlin (Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksübertragungsvertrag) die Voraussetzungen für die Bebauung geregelt. Die Verträge enthalten Verpflichtungen für die degewo von ca. EUR 11,8 Mio., davon wurden bisher EUR 7,2 Mio. verbaut.
7. Aus beauftragten Bauleistungen bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen (Bestellobligo) in Höhe von EUR 206,1 Mio
8. Es bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit den folgenden nicht konsolidierten Unternehmen:
 - a) degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin
 - b) degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - c) degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
 - d) degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin
 - e) GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH
9. Die degewo AG hat für die degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH drei Patronatserklärungen abgegeben. Weiterhin hat die degewo AG für die degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, 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.
10. Es besteht eine Verpflichtung aus einem 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 31. Dezember 2018, davon wurden bisher EUR 21 Mio. ausbezahlt.

11. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Pachtverträgen über 139 Miet-einheiten in einem ehemaligen Sanierungsgebiet (EUR 4,0 Mio.).

G. Sonstige Angaben

1. Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

<u>Arbeitnehmer der vollkonsolidierten konsolidierten Unternehmen</u>	
Kaufmännische Mitarbeiter	494
Technische Mitarbeiter	82
Gewerbliche Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	536
Gesamt	1.112

Davon befinden sich 4 Mitarbeiter in der Altersteilzeitfreistellung. Außerdem wurden durchschnittlich 44 Auszubildende beschäftigt.

2. Vorstand

Vorstandsmitglieder sind Herr Christoph Beck, Dipl.-Kaufmann, Berlin, und Frau Sandra Wehrmann, Immobilienökonomin (ebs), Berlin (ab 01. Januar 2018). Der Vorstand erhielt für das Geschäftsjahr folgende Vergütung:

	Herr Beck
	EUR
Grundvergütung	180.000
Beitr. z. Kranken- u. Pflervers.	4.030
Beitr. z. Rentenvers.	7.125
Beitr. z. Unfallvers.	875
Beiträge Altersversorgung	0
Geldwerte Vorteile	8.031
Tantieme	70.000
Bezüge	270.061

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von bis zu EUR 70.000 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2017 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen für derzeitige und frühere Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von TEUR 2.396 gebildet, die mit dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung (TEUR 740) saldiert wurden.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind:

			Vergütung netto (EUR)
Volker Halsch	Global Business Services, Partner bei IBM	Vorsitzender	7.500
Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup	Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin	Stellvertretender Vorsitzender bis zum 31.01.2017	531
Dr. Bärbel Grygier	Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg a. D., Berlin		5.625
Dr. Margaretha Sudhof	Staatssekretärin in der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin		6.375
Angelika Wierzchowski	Leiterin Bereich Personal- und Standortmanagement		4.500
Dr. Hannelore Helbig-Zschäpe	Kaufmännischer Vorstand Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität eG, Berlin		4.500
Gisela von der Aue	Aufsichtsratsmitglied der GESOBAU AG	bis zum 26.01.2017	375
Hubertus Horn	Leiter Abteilung Unternehmenscontrolling, degewo AG, Berlin		4.500
Beate Baier	Betriebsratsvorsitzende, degewo AG, Berlin		4.500
Scheel, Sebastian	Staatssekretär in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin	ab dem 24.02.2017	5.844
Kleingünther, Andreas	Referatsleiter im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz	ab dem 01.02.2017	4.125
			48.375

Aufsichtsratsmitglied Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup berechnete neben der aufgeführten Vergütung die gesetzliche Umsatzsteuer. Weiterhin stehen Herrn Prof. Dr. Lütke Daldrup für die Tätigkeiten im Jahr 2015 und 2016 noch Nachzahlungen zur Umsatzsteuer in Höhe von € 2.422,50 zu, die im Berichtsjahr ausgezahlt wurden. 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 04.12.2017 bzw. 15.12.2017 sind folgende Tochterunternehmen gemäß § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB von der Erstellung, Prüfung und Offenlegung eines Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2017 befreit worden:

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Die vom Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2017 an die degewo AG und die vollkonsolidierten Tochterunternehmen berechneten Honorare betragen für

- a) Abschlussprüfungsleistungen TEUR 181
- b) andere Bestätigungsleistungen TEUR 53 (davon TEUR 30 für Vorjahre)

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 2017 (Einbringung zweier Grundstücke in die degewo AG, Einbringung eines Grundstückes sowie dem Erwerb eines Grundstückes in der Tochtergesellschaft degewo Köpenick, Einbringung zweier Grundstücke in der Tochtergesellschaft degewo City und die Einbringung eines Grundstückes sowie dem Erwerb eines Grundstückes in der Tochtergesellschaft degewo Nord),
- 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,

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.

- f) einer Kooperationsvereinbarung bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße (Blöcke II B, III, IV),
- g) einem städtebaulichen Vertrag für den Block I, II A, B der Grundstücke Alexanderstraße
- h) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag bezüglich des Projektes Berlin-Hellersdorf (Mahlsdorf).
- i) einem städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvertrag für Grundstücke Fürstenwalder Allee (Rahnsdorf)

H. Nachtragsbericht

Nach Ende dieses Geschäftsjahres sind folgende Sachverhalte zum Erwerb von Grundstücken bzw. Erbbaurechten eingetreten:

Einbringung Mudrastr. 1, 5, 9, 11 in 12249 Berlin

Zustimmung Aufsichtsrat	7. Dezember 2016 15. Dezember 2017
Beurkundung	2017
eingetretener Nutzen-/Lastenwechsel	1. Januar 2018
Verkehrswert	5,3 Mio. €

Einbringung Dreilindenstr. 81-85 in 14109 Berlin

Zustimmung Aufsichtsrat	16. September 2017 15. Dezember 2017
Beurkundung	2017
eingetretener Nutzen-/Lastenwechsel	1. Januar 2018
Verkehrswert	5,5 Mio. €

Erwerb Erbbaurecht Schillerstr. 11, 11A, 11B in 10625 Berlin*

Zustimmung Aufsichtsrat	4. Dezember 2017 15. Dezember 2018
Beurkundung	2018
erwarteter Nutzen-/Lastenwechsel	1. März 2018
Kaufpreis	13,4 Mio. €

* Nachträgliche Einbringung des Grundstückes vorgesehen

Erwerb Erbbaurecht Weichselstr. 40, 41/Pflügerstr. 37, 38 in 12045 Berlin*

Zustimmung Aufsichtsrat	16. September 2017 22. Dezember 2016
Beurkundung Kaufangebot	2016
Annahme des Kaufangebots	August 2017
eingetretener Nutzen-/Lastenwechsel	1. Januar 2018
Kaufpreis (Übernahme Darlehen)	3,2 Mio. €

* Nachträgliche Einbringung des Grundstückes vorgesehen

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

Berlin, den 09. März 2018

degewo Aktiengesellschaft
Vorstand

Sandra Wehrmann

Christoph Beck