
Bericht

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017
und des Konzernlageberichtes für das Geschäftsjahr 2017

Auftrag: 0.0848797.001



Inhaltsverzeichnis	Seite
Abkürzungsverzeichnis.....	5
A. Prüfungsauftrag.....	7
I. Prüfungsauftrag.....	7
II. Bestätigung der Unabhängigkeit	8
B. Grundsätzliche Feststellungen.....	9
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands	9
II. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen	13
a) Bestände des degewo- Konzerns	13
b) Beteiligungen.....	14
c) Darlehen/Ausleihungen	15
III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	16
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	21
D. Feststellungen zur Konzernrechnungslegung.....	25
I. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung	25
1. Rechtsgrundlagen.....	25
2. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag.....	25
3. Konsolidierungsgrundsätze.....	26
4. Konzernbuchführung.....	26
5. In den Konzernabschluss einbezogene Abschlüsse	27
6. Konzernabschluss	27
7. Konzernlagebericht	28
II. Gesamtaussage des Konzernabschlusses	28
III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns	31
E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG	39
F. Schlussbemerkung.....	41

Anlagen (siehe gesondertes Verzeichnis)

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen
Rundungsdifferenzen in Höhe von $\pm$ einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

Abkürzungsverzeichnis

AG	Aktiengesellschaft
AktG	Aktiengesetz
degewo 2. GmbH	degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH, Berlin
degewo 3. WVG	degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo 4. WVG	degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo 6. Wohnen	degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG, Berlin
degewo 6. Wohnen GF	degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH, Berlin
degewo AG	degewo AG, Berlin
degewo Alexanderstraße	degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH, Berlin
degewo City	degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo FM	degewo Forderungsmanagement GmbH, Berlin
degewo Gebäudeservice	degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin
Degewo-Hausbau	Degewo-Hausbau GmbH, Berlin
degewo Köpenick	degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo Marzahn	degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo netzWerk	degewo netzWerk GmbH, Berlin
degewo Nord	degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo Süd	degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH, Berlin
degewo TD	degewo Technische Dienste GmbH, Berlin
degewo Treuhand	degewo Treuhand GmbH, Berlin
degewo Verwaltungsgesellschaft mbH	degewo Verwaltungsgesellschaft mbH, Berlin
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EGHGB	Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
FormblattVO	Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen
GEDE KG	GEDE Grundstücksbeteiligungs GmbH & Co. KG, Berlin
GEDE Service	GEDE Gemeinsame Berliner Service GmbH, Berlin
GEDE Wohnen	GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH, Berlin
gewobe Beteiligung	Gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin

GGIL I	GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG, Berlin
GGIL II	GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG, Berlin
GGIL GmbH	GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Haushaltsgrundsätzegesetz
HR A bzw. B	Handelsregister Abteilung A bzw. B
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V., Düsseldorf
kfr.	kurzfristig
KG	Kommanditgesellschaft
lfr.	langfristig
Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG	Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin
Mertensstraße 16 GmbH	Mertensstraße 16 GmbH, Berlin
n.F.	neue Fassung
PS	Prüfungsstandard des IDW
PublG	Publizitätsgesetz
SOPHIA	SOPHIA Berlin GmbH, Berlin
UmwG	Umwandlungsgesetz
WE	Wohneinheiten
WIE	Wirtschaftseinheit
WoVG Bln	Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung Berlin

A. Prüfungsauftrag

I. Prüfungsauftrag

1. Aufgrund unserer Wahl zum Konzernabschlussprüfer durch die ordentliche Hauptversammlung am 24. April 2017 erteilte uns der Aufsichtsrat der

degewo Aktiengesellschaft, Berlin,

(im Folgenden auch "degewo AG", "Gesellschaft" oder "Mutterunternehmen" genannt)

den Auftrag, den **Konzernabschluss** der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und den **Konzernlagebericht** für dieses Geschäftsjahr gemäß §§ 316 ff. HGB zu prüfen.

Wir wurden ebenfalls damit beauftragt, den **Jahresabschluss** der degewo AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und den **Lagebericht** für dieses Geschäftsjahr nach §§ 316 ff. HGB zu prüfen. Wir verweisen hierzu auf unseren gesonderten Prüfungsbericht.

2. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** beachtet. Wir verweisen auf unsere Berichterstattung in Abschnitt E in Verbindung mit dem zusammengefassten Teilbericht über die Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz für das Geschäftsjahr 2017 zu diesem Konzernprüfungsbericht der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, der der degewo Aktiengesellschaft gesondert ausgehändigt worden ist.
3. Zur Vorbereitung unserer Wahl zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 haben wir am 14. März 2017 eine Erklärung nach Ziffer VII Nr. 1 des Berliner Corporate Governance Kodex (Fassung vom 15. Dezember 2015) über unsere **Unabhängigkeit** abgegeben. Darin haben wir auch ausgeführt, in welchem Umfang im Geschäftsjahr 2016 Leistungen für die degewo AG erbracht bzw. für das Geschäftsjahr 2017 vertraglich mit uns vereinbart wurden.

Außerdem hat der Aufsichtsrat die Berichtspflichten nach den Ziffern VII Nr. 3 (Ausschluss- oder Befangenheitsgründe sowie wesentliche Feststellungen und Vorkommnisse) des Berliner Corporate Governance Kodex (Fassung vom 15. Dezember 2015) mit uns vereinbart.

4. Für die **Durchführung des Auftrags** und unsere Verantwortlichkeit sind, auch im Verhältnis zu Dritten, die diesem Bericht beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 vereinbart.

5. Über Art und Umfang sowie über das **Ergebnis unserer Prüfung** erstatten wir diesen Bericht nach den Grundsätzen des IDW PS 450 n.F., dem der von uns geprüfte Konzernabschluss sowie der geprüfte Konzernlagebericht als Anlagen beigefügt sind. Dieser Bericht ist an das geprüfte Unternehmen gerichtet.

II. Bestätigung der Unabhängigkeit

6. Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Konzernabschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstands

7. Nachfolgend stellen wir zusammengefasst die Beurteilung der Lage des degewo-Konzerns durch den Vorstand des Mutterunternehmens (siehe Anlage I) dar:

Der Konzernlagebericht enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie zu Geschäftsverlauf und Lage des degewo-Konzerns:

- Im Land Berlin haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Geschäftsjahr 2017 positiv entwickelt. Die Einwohnerzahl in Berlin ist auf dem höchsten Bevölkerungsstand seit 70 Jahren. Das BIP des Landes Berlin wächst stärker (2,5 %) als im Bundesdurchschnitt (2,2 %).
- Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist in 2017 weiterhin durch ein Angebotsdefizit gekennzeichnet. Für Nettokaltmieten wurde eine Steigerung von 2,7 % ermittelt. Damit lag die Entwicklung über dem Vorjahreswert (+1,2 %). Der Nachfrageüberhang nach Wohnungen führt zu einer Zunahme der Bautätigkeit. Die Zahl der Baugenehmigungen bis September 2017 für die Errichtung neuer Wohngebäude ist um 5,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen. Die Baupreise sind um 7,4 % gestiegen.
- 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 unter anderem 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. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Summe der Mieten für Bestandsmietverträge um nicht mehr als 2 % jährlich steigen.
- Für Instandhaltung und Instandsetzung hat degewo € 63,0 Mio und für Modernisierungsmaßnahmen € 22,7 Mio ausgegeben.
- Mit dem Bau von 1.503 Wohnungen wurde begonnen.

- In 2017 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.
- Der Wohnungsbestand des Konzerns entwickelte sich wie folgt:

	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 wohnungswirtschaftlichen Kennziffern des Konzerns entwickelten sich wie folgt:

		2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	€/m²	5,97	5,86
Erlösschmälerungen absolut (Leerstand, Mietminderungen, Betriebskosten)	T€	-9.710	-10.044
Erlösschmälerungen aus Leerstand im Verhältnis zu Sollmieten Wohnen	%	1,7	1,7
zu Sollmieten Gewerbe	%	1,8	2,9
zu Sonstigen Einheiten	%	16,8	18,2
Gesamt	%	2,0	2,1
Modernisierungs-/Instandhaltungskosten (absolut pro m ² und Jahr)	€/m²	19,79	19,86

- Das Verhältnis von Kreditaufnahmen zum Verkehrswert des Bestandes (Loan to value ratio - LTV) liegt innerhalb des degewo-Konzerns im Geschäftsjahr bei 45 %. Zur Ermittlung des Verkehrswertes hat der degewo Vorstand zur Vereinfachung das 14-fache der Jahressollmiete bei Bestandsimmobilien und für Neubauten der Faktor 18 herangezogen. Dies ist auf Basis der derzeitigen am Markt gezahlten Vervielfältiger ein konservativer Ansatz.

Zur Entwicklung der Vermögenslage werden folgende Hauptaussagen getroffen:

- Im Geschäftsjahr wurden für € 54 Mio weitere Wohnungsbestände erworben. Darüber hinaus wurden € 32 Mio in Bestandsimmobilien und € 106 Mio in Neubaumaßnahmen investiert.
- 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 die kurz oder mittelfristig auslaufenden Finanzierungen grundsätzlich durch die Aufnahme von neuen Darlehen verlängert werden.

Zur Entwicklung der Finanzlage enthält der Lagebericht folgende Aussagen:

- Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.
- 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.

Zur Entwicklung der Ertragslage trifft der Vorstand folgende Kernaussagen:

- Der degewo Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von € 167 Mio erwirtschaftet.
- Die Verbesserung der Ertragssituation wird im Kerngeschäft durch ein Bündel von Maßnahmen erreicht. Der Vorstand führt auf, dass Mieterhöhungspotentiale moderat genutzt wurden und Umsatzwachstum durch Zukauf und Neubau generiert wurde. Aus diesem Grund sind die Umsatzerlöse aus Sollmieten um € 9 Mio gestiegen.
- Die leicht gestiegene Abschreibung resultiert aus Zukauf und Neubau.
- Die Objektfinanzierungskosten konnten gegenüber dem Vorjahr unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus in 2017 um € 5 Mio reduziert werden.
- Infolge der Immobilienbewertung waren Zuschreibungen von € 68 Mio vorzunehmen.

Der Konzernlagebericht enthält zur künftigen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken unseres Erachtens folgende Kernaussagen:

- 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.

- Weitere Chancen werden in den Wachstumspotentialen des Berliner Wohnungsmarktes identifiziert, denen die Gesellschaft mit einer Wachstumsstrategie begegnet. Darüber hinaus werden wesentliche Chancen in der soliden Finanzierungsstruktur sowie der nachhaltigen und ertragsorientierten Bewirtschaftung der Bestände identifiziert.
- Die Optimierung unternehmensinterner Prozesse führt zu Synergieeffekten.
- Der Vorstand führt an, dass degewo ein aktives Konzern-Risikomanagementsystem nutzt. Ziel ist es, frühzeitig alle wesentlichen Risiken zu identifizieren, diese angemessen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen einzuleiten. Das Risikomanagementsystem wird von degewo kontinuierlich weiterentwickelt.
- Nach dem aktuellen Erkenntnis- und Planungsstand sind bestandsgefährdende Risiken für den Konzern oder die Einzelgesellschaften derzeit nicht ersichtlich.
- Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit und der daraus resultierenden Finanzaktivität ist degewo finanzwirtschaftlichen Marktpreisänderungen im Zinsbereich ausgesetzt. Gegenwärtig profitiert das Unternehmen von den günstigen Zinsbedingungen. Die Zinssicherung von 85,2 % der Verbindlichkeiten erfolgt über Festzinsvereinbarungen und über den Einsatz von Zinsderivaten.
- Darüber hinaus identifiziert die Gesellschaft im Wesentlichen Risiken aus der Verschlechterung der Quartierszustände sowie Objektrisiken aus dem Umgang mit asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen, die bereits in mehr als 5.000 Fällen erfolgreich beseitigt wurden.

Der Vorstand trifft die folgende Prognose für zukünftige Geschäftsjahre:

- Für 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 zu einer Erhöhung der Gesamtverschuldung führen.
- Insgesamt sind Umsatzerlöse von Sollmieten in Höhe von € 330 Mio und damit eine durchschnittliche Sollmiete von 6,11 €/m²/Monat zu erwarten.

8. Die Beurteilung der Lage des Konzerns, insbesondere die Beurteilung des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung des Konzerns, ist plausibel und folgerichtig abgeleitet. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend.

II. Wesentliche Geschäftsvorfälle und bilanzpolitische Maßnahmen

Wesentliche Geschäftsvorfälle

a) Bestände des degewo- Konzerns

9. Auf Basis entsprechender Grundstücksübertragungsverträge wurden in die degewo AG die Grundstücke **„Olivaer Platz 6, 6a“** und **„Parforceheide 31, 53, 60, 73, 91“** durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG eingebracht, nachdem die degewo AG die entsprechenden Erbbaurechte erworben hat. Der Verkehrswert beträgt € 2,1 Mio für das Grundstück Olivaer Platz sowie € 1,1 Mio für das Grundstück Parforceheide.

Mit Grundstücksübertragungsvertrag vom 5. Oktober 2017 hat die degewo Nord das Grundstück **„Gebäude- und Freifläche Gotenburger Straße 6, 8, Wilhem-Hauff-Grundschule“** vom Land Berlin zu einem Verkehrswert von T€ 2.618 übertragen bekommen. Der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (im Folgenden auch „Qualitätsstichtag“) ist der 19. Mai 2017. Der Verkehrswert berücksichtigt die Mietpreisbindung zum Qualitätsstichtag.

Mit Grundstückübertragungsvermerk vom 24. Oktober 2016 hat die degewo Marzahn das Grundstück **„Rudolf-Leonhard-Straße, Karl-Holtz-Straße“** vom Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin, zu einem im Juni 2016 ermittelten Verkehrswert von T€ 1.250 übertragen bekommen. Der wirtschaftliche Übergang des Grundstücks erfolgte zum 1. Februar 2017. Die Aktivierung erfolgte in Höhe des ermittelten Verkehrswertes abzüglich diskontierter Subventionen aus voraussichtlich zu gewährenden Mietbegünstigungen in Höhe von T€ 705. Hieraus ergeben sich Anschaffungskosten von T€ 545.

Mit Grundstücksübertragungsvertrag vom 17. Oktober 2017 hat die degewo Köpenick das Grundstück **„Venusstraße 28“** vom Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin, zu einem Verkehrswert von T€ 1.910 übertragen bekommen. Der Verkehrswert berücksichtigt die Mietpreisbindung zum Qualitätsstichtag 21. Juli 2017.

Mit Grundstückübertragungsvertrag vom 20. Juni 2017 hat die degewo City das Grundstück **Helmholtzstraße 34, 35, 36/Hallerstraße 25** vom Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG, Berlin, zu

einem im Juli 2016 ermittelten Verkehrswert von T€ 2.060 übertragen bekommen. Der wirtschaftliche Übergang des Grundstücks erfolgte zum 1. Juli 2017.

Darüber hinaus wurde mit Grundstücksübertragungsvertrag vom 27. Oktober 2017 das Grundstück **Dessauerstraße 37, 39** in die degewo City eingebracht. Der im Übertragungsvertrag zugrunde gelegte Verkehrswert des Grundstücks beträgt T€ 220 und wurde unter Berücksichtigung der Mietpreisbindung zum Qualitätsstichtag 11. Mai 2017 ermittelt. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte zum 1. November 2017.

Bei sämtlichen Einbringungsvorgängen erfolgte die Übertragung im Zuge einer Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe der ermittelten Verkehrswerte.

10. Mit Erbbaurechtskauf- und übertragungsvertrag vom 25. Januar 2017 hat die degewo AG sowohl das Erbbaurecht, als auch die auf die hierauf errichteten Gebäude auf dem Gelände „**Potsdamer Str. 49, 50 A, Königstr. 1 A, 1 B**“ für einen Kaufpreis von € 10,1 Mio von der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG erworben. Der Nutzen- und Lastenwechsel erfolgte zum 1. Februar 2017.

Überdies wurde mit Erbbaurechtskauf- und Übertragungsvertrag vom 25. Juli 2017 sowohl das Erbbaurecht, als auch die auf die hierauf errichteten Gebäude in der „**Kreunznacher Str. 6/ Laubacher Str. 1,1A,1B,2**“ von der Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG für einen Kaufpreis von € 5,8 Mio erworben. Der Erwerb erfolgte mit Nutzen- und Lastenwechsel zum 1. November 2017.

11. Die degewo AG hat mit Datum vom 5. April 2017 einen Kaufvertrag mit Auflassung und Bauverpflichtung mit der 6. Bärin Invest Immobilien GmbH (als Verkäufer) geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist das Gelände um den **Wohnpark am S-Bahnhof Grünau**. Gemäß Vertrag vom 5. April 2017 wird der Verkäufer das Grundstück mit einem Wohnpark, bestehend aus neun Gebäuden (bestehend aus zwei Bestandsimmobilien und sieben Neubauten), 126 Tiefgaragenstellplätzen sowie weiteren Außenanlagen bebauen. Beide Bestandsgebäude werden im Rahmen einer Generalpacht an einen Betreiber vermietet. Der Kaufpreis für das Bauvorhaben beträgt € 71 Mio, von denen € 10 Mio auf das Grundstück entfallen. Das Grundstück ist im Berichtsjahr in das wirtschaftliche Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Die bilanzielle Erfassung der baulichen Anlagen erfolgt in Abhängigkeit entsprechenden baulicher Abnahmen. Zum Bilanzstichtag bilanziert die degewo AG aus dem Bauvorhaben Zugänge in Gesamthöhe von € 28,4 Mio.

b) Beteiligungen

12. Zum Ausgleich des nicht durch Vermögenseinlagen gedeckten Verlustanteils der Kommanditisten der GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG hat die Gesellschaft einen Betrag von T€ 450 in die Kapitalrücklagen der Kommanditistin dieser Gesellschaft, der **GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH**, an der die degewo AG den gesamten Anteil am Stammkapital hält, in 2017 zugeführt.

13. Die MarzahnGegenbauer Service GmbH, Berlin, als übertragende Gesellschaft, die degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin, als übernehmende Gesellschaft und die degewo AG als alleinige Gesellschafterin beider Gesellschaften haben mit Datum vom 1. November 2016 einen **Verschmelzungsvertrag** geschlossen. Gemäß § 4 des Verschmelzungsvertrages gilt die Verschmelzung der MGS im Zuge der Verschmelzung zur Aufnahme nach §§ 2 UmwG i.V.m. 46 ff. UmwG mit Wirkung zum 1. Januar 2017. Insofern zählt die MGS im Berichtsjahr nicht mehr zum Konsolidierungskreis des degewo Konzerns.

c) Darlehen/Ausleihungen

14. Mit Datum vom 31. Mai 2017 hat die degewo AG einen **Finanzierungsvertrag** mit der Europäischen Investitionsbank, Luxemburg, über ein Kreditvolumen von € 250 Mio geschlossen.

Der Kreditbetrag wird für ein soziales Wohnungsbau- Investitionsprogramm bis zum Geschäftsjahr 2020 zur Modernisierung, zum Umbau oder zum Neubau von sozialen Mitwohneinheiten gewährt, dessen Projektkosten geschätzt € 557 Mio betragen, wovon der Differenzbetrag in Höhe von € 307 Mio durch weitere Eigen- und Fremdmittel finanziert werden soll. Die degewo City, die degewo Köpenick, die degewo Marzahn, die degewo Nord und die degewo Süd haben zur Absicherung des Darlehens eine gesamtschuldnerische Ausfallbürgschaft abgegeben. Entsprechende Gesellschafterbeschlüsse wurden gefasst.

15. Das Darlehen kann in bis zu vier Tranchen in Höhe von jeweils mindestens € 50 Mio ausgezahlt werden. Zum Bilanzstichtag hat die degewo AG mit Datum vom 19. Juni 2017 einen Darlehensbetrag von € 150 Mio abgerufen. Die Rückzahlung jeder Tranche erfolgt in Raten zu Zahlungsraten, die in den entsprechenden Auszahlungsangeboten festgelegt sind, zurück. Die Summe der in einem Kalenderjahr zur Rückzahlung fälligen Beträge aus dem Darlehen darf nicht höher als 50 % des festgelegten Kreditbetrags sein. Für die bereits abgerufenen Tranchen erfolgt die Rückzahlung jeweils zum Quartalsende in gleichbleibenden vierteljährlichen Annuitäten. Der Festzins bis zum letzten Rückzahlungsdatum am 30. Juni 2037 beträgt 1,36 %.

III. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

16. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 9. März 2018 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der degewo Aktiengesellschaft, Berlin und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der degewo Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft. Die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten

deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen

Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

17. Gegenstand unserer Prüfung waren der nach den Vorschriften der §§ 290 ff. HGB aufgestellte **Konzernabschluss** für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel sowie der nach § 315 HGB aufgestellte **Konzernlagebericht** für dieses Geschäftsjahr. Die Verantwortung für die Ordnungsmäßigkeit von Konzernabschluss und Konzernlagebericht tragen die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens. Unsere Aufgabe war es, diese Unterlagen einer Prüfung dahingehend zu unterziehen, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Konzernrechnungslegung und die sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung beachtet worden sind. Die Prüfung erstreckte sich insbesondere auf die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse, die Ordnungsmäßigkeit der Konsolidierungsmaßnahmen sowie der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze.

Den Konzernlagebericht haben wir daraufhin geprüft, ob er mit dem Konzernabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt. Dabei haben wir auch geprüft, ob die voraussichtliche Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend dargestellt ist. Die Prüfung des Konzernlageberichts hat sich auch darauf erstreckt, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Konzernlageberichts beachtet worden sind.

18. Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren die sonstigen Informationen iSd ISA 720 (Revised)-DE, die in dem gleichlautenden Abschnitt unseres Bestätigungsvermerks, der in Kapitel B.III. dieses Prüfungsberichts widergegeben ist, genannt sind. Diese haben wir gelesen und dabei gewürdigt, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen. Auf Grundlage unserer Tätigkeit haben wir in Hinblick hierauf nichts zu berichten.
19. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des **§ 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG** und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Wir verweisen auf unserer Berichterstattung in Abschnitt E.
20. Unsere **Prüfung** haben wir in den Monaten Oktober bis Dezember 2017 (vorbereitende Prüfungshandlungen) sowie in den Monaten Januar bis März 2018 in den Geschäftsräumen des Mutterunternehmens in Berlin und unseren Geschäftsräumen durchgeführt.
21. **Ausgangspunkt** unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016.

22. Bei Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die in den Prüfungsstandards des IDW niedergelegten **Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung** beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, erkennen konnten. Gegenstand unseres Auftrags waren weder die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z.B. Unterschlagungen oder sonstige Untreuehandlungen, und außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten noch die Beurteilung der Effektivität und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Konzernrechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens sowie der Tochterunternehmen sind für die Einrichtung und Durchsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten verantwortlich; die Überwachung obliegt dem Aufsichtsrat des Mutterunternehmens sowie der Tochterunternehmen, der dabei auch das Risiko der Umgehung von Kontrollmaßnahmen berücksichtigt.
23. Im Rahmen unseres **risikoorientierten Prüfungsansatzes** haben wir uns zunächst einen aktuellen Überblick über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns verschafft. Zu diesem Zweck haben wir Informationen zu den einzelnen Geschäftsbereichen des Konzerns und zur Steuerung und Überwachung der Konzernaktivitäten eingeholt. Dies umfasste insbesondere Unterlagen des Konzern-Controllings, das sich im Wesentlichen auf Finanzinformationen der einzelnen Tochtergesellschaften stützt. Zudem haben wir eine Prüfung des für den Konzernabschluss relevanten internen Kontrollsystems vorgenommen. Hierzu zählen vor allem die organisatorischen Maßnahmen, die eine vollständige, richtige und zeitnahe Übermittlung der für die Aufstellung des Konzernabschlusses und Konzernlageberichtes notwendigen Informationen gewährleisten sollen sowie die sich anschließenden Konsolidierungsmaßnahmen. Hierzu zählten insbesondere die Abgrenzung des Konsolidierungskreises, die Kapitalkonsolidierung, die Schuldenkonsolidierung, die Aufwands- und Ertragskonsolidierung, die Zwischenergebniseliminierung und die Bilanzierung latenter Steuern.
- Neben dem Prozess der Aufstellung des Konzernabschlusses haben wir uns von der Angemessenheit der Konzern-Bilanzierungsrichtlinien überzeugt, die auf eine konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung auf der Grundlage der für das Mutterunternehmen geltenden Vorschriften abzielen (§§ 300, 308 HGB). Die Einhaltung der Konzern-Bilanzierungsrichtlinien war Gegenstand der Prüfung der Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften.
24. Im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen Prüfungshandlungen haben wir die Risiken festgestellt, die zu wesentlichen Fehlern in der Konzernrechnungslegung führen können. Diese Kenntnisse haben wir bei der Bestimmung unseres weiteren Prüfungsvorgehens berücksichtigt. In

den Bereichen, in denen die Konzernleitung angemessene interne Kontrollen zur Begrenzung dieser Risiken eingerichtet hat, haben wir **Funktionsprüfungen** durchgeführt, um uns von der kontinuierlichen Wirksamkeit dieser Maßnahmen zu überzeugen. Die Durchführung von Funktionsprüfungen erfolgte schwerpunktmäßig in folgenden Prozessen:

- Konsolidierungsprozess
- IT-Prozesse
- Personal
- Vermietung
- Betriebskosten
- Anlagevermögen
- Einkauf
- Vergabe
- Finanzen.

25. Der Grad der Wirksamkeit dieser internen Kontrollen bestimmte anschließend Art und Umfang unserer Prüfung einzelner Posten des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes (aussagebezogene Prüfungshandlungen). Insbesondere bei Geschäftsvorfällen und Konsolidierungsmaßnahmen, die nach ihrer Art in größerer Zahl nach identischen Verfahren erfasst und - nach unseren bisherigen Feststellungen im Rahmen eines wirksamen internen Kontrollsystems - abgewickelt bzw. vorgenommen wurden, trat die Prüfung der stetigen Anwendung der maßgeblichen internen Kontrollen der Gesellschaft.

Soweit wir aufgrund der Wirksamkeit der eingerichteten internen Kontrollen von der Richtigkeit des zu prüfenden Zahlenmaterials ausgehen konnten, haben wir anschließend analytische Prüfungshandlungen, Einzelfallprüfungen oder eine Kombination von beidem vorgenommen. Einzelfallprüfungen wurden bei wirksamen Kontrollen auf ein nach prüferischem Ermessen notwendiges Maß reduziert.

Der überwiegende Teil der Abschlussposten wurde mit einer Kombination aus Funktionsprüfungen und aussagebezogenen Prüfungshandlungen geprüft.

Soweit wir keine Funktionsprüfungen vorgesehen haben oder wir nicht von wirksamen Kontrollen ausgehen konnten, haben wir im Wesentlichen aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die folgenden Abschlussposten:

- Eigenkapital
 - Rückstellungen.
26. Bei der **Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der in den Konzernabschluss einbezogenen Jahresabschlüsse** haben wir uns auf unsere Prüfungsergebnisse von Tochtergesellschaften verlassen. Prüfungsergebnisse von Abschlussprüfern des PwC-Netzwerks bzw. anderer Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 3 Satz 2 HGB lagen nicht vor.
27. Bei der Prüfung der Pensionsrückstellungen und der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen haben uns versicherungsmathematische Gutachten von unabhängigen Sachverständigen vorgelegen, deren Ergebnisse wir verwerten konnten.
28. Auf Wunsch des Aufsichtsrats haben wir ein besonderes Schwergewicht unserer Prüfung auf die
- Umsetzung des Kooperationsvertrages
 - Vergabeprozess nach Änderung des Vergaberechts
 - Einführung der EU- Datenschutzgrundverordnung
 - Prozess der Neubauten von Immobilien/ Zugänge in das Sachanlagevermögen.
29. Vom Vorstand des Mutterunternehmens sowie von den Vorständen sowie von den Geschäftsführungen der Tochterunternehmen sind uns alle verlangten **Aufklärungen und Nachweise** erbracht worden.

Der Vorstand des Mutterunternehmens hat uns die berufsübliche schriftliche Vollständigkeitserklärung zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erteilt.

D. Feststellungen zur Konzernrechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Konzernrechnungslegung

1. Rechtsgrundlagen

30. Die degewo AG ist als **Mutterunternehmen und Kapitalgesellschaft** gemäß §§ 290, 297 Abs. 1 Satz 1 HGB verpflichtet, einen Konzernabschluss sowie einen Konzernlagebericht aufzustellen und nach §§ 316 ff. HGB prüfen zu lassen. Konzernabschluss und Konzernlagebericht sind nach § 325 HGB beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen und im Bundesanzeiger bekannt machen zu lassen.

2. Konsolidierungskreis und Konzernabschlussstichtag

31. Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen 14 inländischen Unternehmen, an denen die degewo AG am Bilanzstichtag unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, geht aus dem Konzernanhang hervor.

Darüber hinaus bestehen an 19 inländischen Unternehmen unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungen; diese Gesellschaften wurden wegen ihrer untergeordneten Bedeutung (§ 296 Abs. 2 HGB) nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

32. Gemäß § 312 Abs. 1 Satz 1 HGB bestehen 9 inländische Unternehmen, auf deren Geschäfts- oder Finanzpolitik aufgrund von Stimmrechtsanteilen zwischen 20 % und 50 % und/oder tatsächlicher Einwirkung durch Besetzung der Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsorgane ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt wird (**assoziierte Unternehmen**). In Ausübung des Wahlrechts nach § 311 Abs. 2 HGB wurden acht dieser assoziierten Unternehmen nicht nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.
33. Es wird ein inländisches Unternehmen gemäß § 310 HGB anteilmäßig in den Konzernabschluss einbezogen (Beteiligungsquote von 47,45 %).
34. Im Konsolidierungskreis und bei den assoziierten Unternehmen haben sich gegenüber dem Vorjahr folgende Veränderungen ergeben:
- Die MarzahnGegenbauer Service GmbH, Berlin, ist zum 1. Januar 2017 auf die degewo Gebäudeservice GmbH, Berlin, verschmolzen. Die bis zur Verschmelzung vollkonsolidierte Gesellschaft wird im Berichtsjahr folglich nicht in den Konzernabschluss einbezogen.
35. Die Angaben zum Konsolidierungskreis im Konzernanhang sind zutreffend. Von der Nichteinbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss nach § 296 HGB wurde zu Recht Gebrauch gemacht. Bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises wurde der Stetigkeitsgrundsatz

beachtet. Die Voraussetzungen für die Anwendung der Anteilmäßigen Konsolidierung (§ 310 HGB) sind erfüllt.

36. Der **Konzernabschlussstichtag** (31. Dezember 2017) entspricht dem Stichtag des Jahresabschlusses des Mutterunternehmens und sämtlicher einbezogener Tochterunternehmen.

3. Konsolidierungsgrundsätze

37. 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. Die **Kapitalkonsolidierung** für die in Geschäftsjahre ab 2010 erstmalig konsolidierten Unternehmen erfolgte nach der Neubewertungsmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 HGB). Dabei werden die Anschaffungskosten der Anteile an den einbezogenen Tochterunternehmen mit dem jeweils anteiligen Reinvermögen basierend auf den beizulegenden Zeitwerten der übernommenen Vermögenswerte und Schulden dieser Unternehmen zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Ein nach der Verrechnung verbleibender Unterschiedsbetrag wurde als Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung ausgewiesen.
38. Entsprechend § 303 HGB wurden bei der **Schuldenkonsolidierung** Forderungen, Rückstellungen und Verbindlichkeiten zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen eliminiert.
39. Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden der einbezogenen Unternehmen wurden grundsätzlich einheitlich nach den für das Mutterunternehmen angewandten Bilanzierungsgrundsätzen angesetzt und bewertet. Die Bewertung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen und wurde nach gegenüber dem Vorjahr unveränderten Grundsätzen vorgenommen.
40. Die angewandten Konsolidierungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und wurden stetig angewendet.

4. Konzernbuchführung

41. Der Konzernabschluss wird vom Mutterunternehmen aus den Einzelabschlüssen entwickelt. Schriftliche Konzern-Bilanzierungsrichtlinien bestehen nicht. Die einheitliche Bilanzierung und Bewertung wird durch Anpassungsbuchungen auf Konzernebene gewährleistet.
42. Die **Konzernbuchführung** wird nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß geführt.

43. Bei unserer Prüfung haben wir keine Feststellungen getroffen, die dagegen sprechen, dass die von dem Mutterunternehmen getroffenen organisatorischen und technischen Maßnahmen geeignet sind, die **Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und IT-Systeme** zu gewährleisten.
44. Das rechnungslegungsbezogene **interne Kontrollsystem** ist nach unseren Feststellungen grundsätzlich dazu geeignet, die vollständige und richtige Erfassung, Verarbeitung, Dokumentation und Sicherung des Buchungsstoffs zu gewährleisten.

5. In den Konzernabschluss einbezogene Abschlüsse

45. Die in den Konzernabschluss einbezogenen bedeutsamen inländischen Tochterunternehmen sind von uns nach §§ 316 ff. HGB geprüft und mit einem uneingeschränkten Prüfungsurteil versehen worden.

Die bei den Tochterunternehmen festgestellten und für den Konzernabschluss wesentlichen Sachverhalte, wurden auf Konzernebene weiterverfolgt und sämtlich geklärt.

Die Anpassung der Jahresabschlüsse der einzubeziehenden Unternehmen an die konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung im Konzernabschluss wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

6. Konzernabschluss

46. Im Konzernabschluss, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 der degewo AG wurden die gesetzlichen Vorschriften einschließlich der branchenspezifischen Vorschriften für Wohnungsunternehmen sowie die ergänzenden Bestimmungen der Satzung in allen wesentlichen Belangen beachtet. Der Konzernabschluss wurde ordnungsgemäß aus den einbezogenen Abschlüssen abgeleitet.
47. Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Erläuterungen und Angaben sowie die in Ausübung eines Wahlrechts nicht in die Bilanz oder in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommenen Angaben in allen wesentlichen Belangen vollständig und richtig.
48. Entgegen den Empfehlungen des DRS 18 wurde keine Überleitungsrechnung zwischen dem erwarteten Steueraufwand und dem ausgewiesenen Steueraufwand in den Konzernanhang aufgenommen. Daraus ergeben sich keine Konsequenzen für den Bestätigungsvermerk, da die betreffenden Empfehlungen gesetzlich nicht vorgeschrieben sind.
49. Der Konzernanhang der degewo AG enthält entgegen der Empfehlung nach DRS 18.64 keine Erläuterung der Differenzen oder steuerlichen Verlustvorträge als Ursache für latente Steuern, die

aufgrund der Nutzung von Wahlrechten nicht aktiviert wurden. Dies wurde nicht beanstandet, da diese Vorgehensweise der Auffassung des Hauptfachausschusses des IDW entspricht.

Die Aufstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte nach den Grundsätzen des DRS 21.

7. Konzernlagebericht

50. Der Konzernlagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 315 HGB) und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung des Mutterunternehmens.

II. Gesamtaussage des Konzernabschlusses

51. Der Konzernabschluss entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.
52. Zum besseren Verständnis der Gesamtaussage des Konzernabschlusses gehen wir nachfolgend pflichtgemäß auf die wesentlichen Bewertungsgrundlagen und den Einfluss, den Änderungen in den Bewertungsgrundlagen und sachverhaltsgestaltende Maßnahmen insgesamt auf die Gesamtaussage des Konzernabschlusses haben, ein (§ 321 Abs. 2 Satz 4 HGB).

Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten

53. Zur Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen sind derivative Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps und -collars mit einem Volumen zum Stichtag von € 217 Mio vereinbart. Aufgrund der fehlenden Veräußerungsabsicht sowie des engen Sicherungszusammenhangs bildet die Gesellschaft für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die derivativen Finanzinstrumente mehrere Bewertungseinheiten nach der Einfrierungsmethode, wonach keine Bilanzierung der sich auszugleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko erfolgt. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps 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.

Bewertung des Immobilienbestands

54. Im Rahmen der Prüfung des Erfordernisses außerplanmäßiger Abschreibungen und Zuschreibungen hat die Gesellschaft für alle Immobilien die beizulegenden Werte ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Werte erfolgte nach dem Ertragswertverfahren. Die Ertragswertermittlung basiert im Wesentlichen auf den derzeitigen Ist-Mieten und Zuschüssen, Bewirtschaftungskosten, einem objektindividuellen Liegenschaftszins und der Restnutzungsdauer, die objektindividuell nach dem aktuellen Bauzustand eingeschätzt wird.

Das Erfordernis einer außerplanmäßigen Abschreibung wird wie folgt geprüft:

- In einem ersten Schritt wird festgestellt, ob eine Indikation für eine dauernde Wertminderung vorliegt. Diese wird angenommen, wenn der Ertragswert einer Wirtschaftseinheit niedriger ist als ihr Buchwert nach Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in den nächsten fünf Jahren.
- Bei Vorliegen einer Indikation für eine dauernde Wertminderung der Gebäude wird die Wertermittlung detaillierter untersucht. Sofern diese detaillierte Untersuchung zum Ergebnis führt, dass eine dauernde Wertminderung vorliegt, werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Wertaufholungen nach in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen werden durch Zuschreibungen bilanziell abgebildet. Die Zuschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, maximal auf den beizulegenden Wert.

Im Berichtsjahr ergaben sich Zuschreibungen in Höhe von € 67,8 Mio (Vorjahr € 0 Mio). Außerplanmäßige Abschreibungen haben sich in Höhe von € 0,5 Mio (Vorjahr € 0 Mio) ergeben.

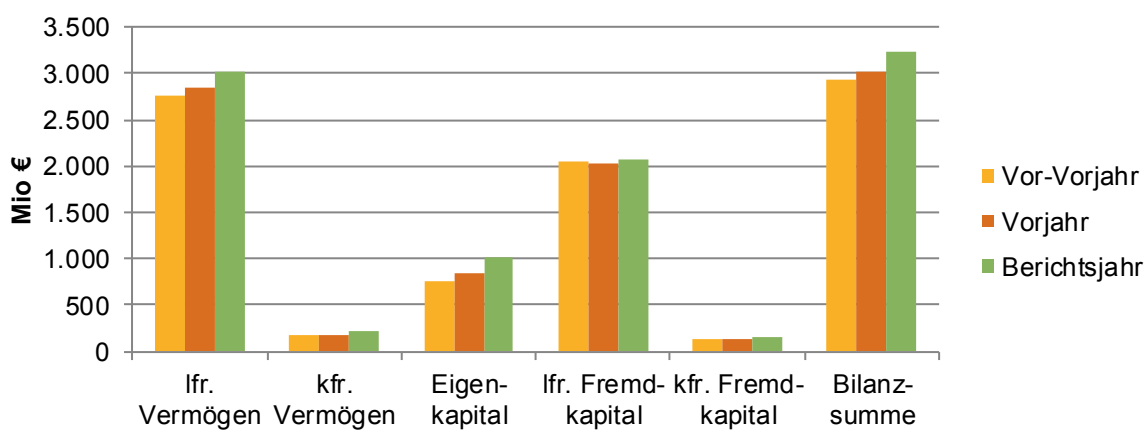
Bilanzierung von latenten Steuern

55. Die degewo nimmt das Wahlrecht nach § 298 in Verbindung mit § 274 HGB in Anspruch und bilanziert die sich im Saldo ergebenden aktiven latenten Steuern innerhalb des degewo Konzerns nicht, sofern diese nicht auf Konsolidierungsmaßnahmen beruhen.
56. Hinsichtlich der übrigen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die detaillierten Ausführungen im Anhang zum Konzernabschluss.

III. Weitere Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns

57. Analyse der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	lfr. Vermögen	kfr. Vermögen	Eigen- kapital	lfr. Fremd- kapital	kfr. Fremd- kapital	Bilanz- summe
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Berichtsjahr	3.024	212	1.015	2.076	145	3.236
Vorjahr	2.840	167	837	2.036	135	3.008
Vor-Vorjahr	2.761	168	748	2.040	140	2.928



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

58. Darstellung der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	2017	2016	Veränderung
	Mio €	Mio €	Mio €
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
	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
	2.076	2.036	40
	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

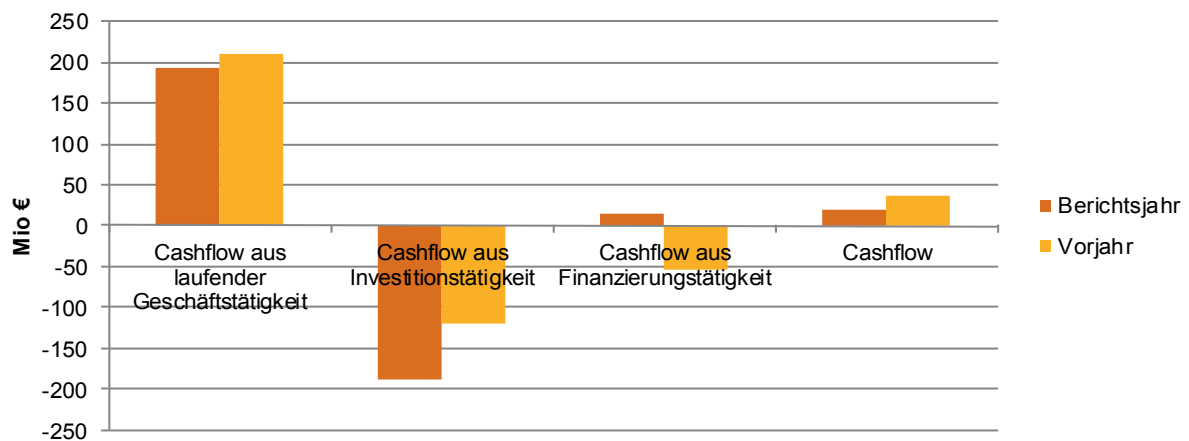
Bei der Darstellung der Vermögens- und Finanzstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

59. Die Vermögenslage des degewo Konzerns im Geschäftsjahr 2017 ist im Wesentlichen durch Zugänge in das Sachanlagevermögen von T€ 216.006 bei Abschreibungen von T€ 66.963 geprägt.
60. Die Eigenkapitalquote erhöht sich aufgrund des Jahresüberschusses in Höhe von T€ 167.642 von 28 % auf 31 %.

61. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten werden insgesamt als langfristig betrachtet, da die kurz oder mittelfristig auslaufenden Finanzierungen grundsätzlich prolongiert oder refinanziert werden. Dadurch werden die eigentlich kurz- oder mittelfristigen Verbindlichkeiten in der Vermögenslage als langfristig deklariert.

62. Analyse des **Cashflows**:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	Mio €	Mio €
Jahresergebnis gemäß GuV	167	86
Zahlungsunwirksame Bestandteile des Jahresergebnisses	27	125
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	194	211
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-189	-120
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14	-54
Cashflow	19	37



63. Darstellung des Cashflows:

	2017 T€	2016 T€
Jahresergebnis	167.125	85.576
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	67.301	64.624
Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	-46.605	0
Veränderung der Rückstellungen	-356	-557
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.437	-2.599
Verlust (+)/ Gewinn (-) 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	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
Cashflow aus der 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 der Finanzierungstätigkeit	14.148	-54.224
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	19.410	36.687
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	93.924	57.237
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	113.334	93.924

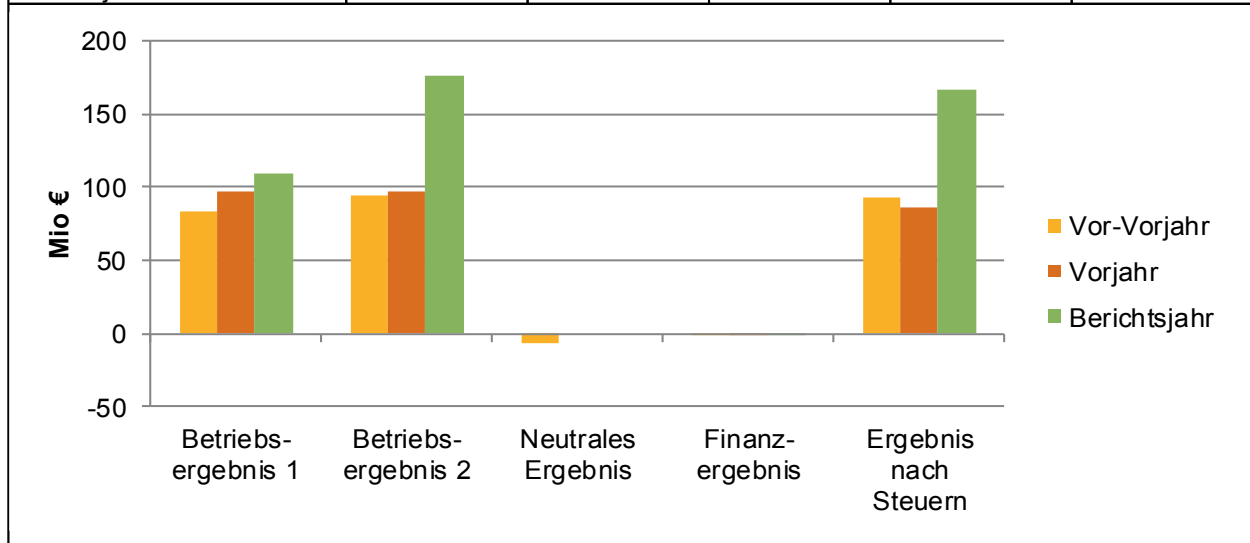
64. Das Liquiditätsergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.

65. Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit enthält Auszahlungen von € 160 Mio für den Ankauf von Neubauobjekten sowie € 32 Mio für die Modernisierung von Bestandsimmobilien.

66. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einzahlungen aus Darlehensaufnahmen in Höhe von € 378 Mio, planmäßige Tilgungsleistungen von € 55 Mio, außerplanmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von € 279 Mio sowie gezahlte Zinsen in Höhe von € 39 Mio.

67. Analyse der **Ertragslage**:

	Betriebs- ergebnis 1	Betriebs- ergebnis 2	Neutrales Ergebnis	Finanz- ergebnis	Ergebnis nach Steuern
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Berichtsjahr	109	177	0	-1	167
Vorjahr	97	97	0	-1	86
Vor-Vorjahr	83	95	-6	-1	93



68. Darstellung der Ertragslage:

	2017	2016	Veränderung
	Mio €	Mio €	Mio €
Umsatzerlöse	451	442	9
Bestandsveränderungen und übrige betriebliche Erträge	15	18	-3
Betriebsleistung	466	460	6
Materialaufwand	-182	-185	3
Personalaufwand	-52	-51	-1
Abschreibungen	-67	-65	-2
Objektfinanzierungskosten	-38	-42	4
Zinssubventionen	0	1	-1
Gewinnunabhängige Steuern	-1	-1	0
Erträge aus Gewinnabführung	7	2	5
Übrige betriebliche Aufwendungen	-24	-22	-2
Betriebsaufwand	-357	-363	6
Betriebsergebnis 1	109	97	12
Zuschreibungen	68	0	68
Betriebsergebnis 2	177	97	80
Finanzerträge	1	1	0
Finanzaufwendungen	-2	-2	0
Finanzergebnis	-1	-1	0
Neutrale Aufwendungen	0	0	0
Neutrales Ergebnis	0	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern	176	96	80
Ertragsteuern	-9	-10	1
Jahresergebnis	167	86	81

69. Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen aufgrund von Mieterhöhungen und einem größeren Immobilienbestand insgesamt um € 9 Mio gestiegen.
70. Der Materialaufwand ist im Wesentlichen durch die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung um € 3 Mio gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Betriebskosten und sonstigen Aufwendungen (- € 3 Mio). Die Materialaufwandsquote in Bezug auf die Umsatzerlöse und Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung ist von 41 % im Vorjahr auf 40 % im Berichtsjahr gesunken.
71. Im Berichtsjahr erfolgten Zuschreibungen in Höhe von € 68 Mio. (Vorjahr € 0 Mio) im Rahmen der Immobilienbewertung der Gesellschaft. Davon entfallen € 47 Mio auf das Anlagevermögen und € 21 Mio auf das Umlaufvermögen.

E. Feststellungen gemäß § 53 HGrG

72. Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Satzungsbestimmungen und der Geschäftsordnung für den Vorstand, geführt worden sind.
73. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in dem zusammengefassten Teilbericht zu diesem Konzern-Prüfungsbericht der degewo AG dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

F. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Konzernabschlusses der degewo Aktiengesellschaft, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 und des Konzernlageberichtes für dieses Geschäftsjahr erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten (IDW PS 450 n.F.).

Der von uns erteilte Bestätigungsvermerk ist in Abschnitt B unter "Wiedergabe des Bestätigungsvermerks" enthalten.

Berlin, den 9. März 2018

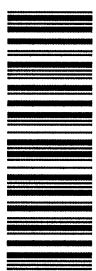
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dierk Schultz
Wirtschaftsprüfer



ppa. Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer



Anlagen

Anlagenverzeichnis	Seite
I Konzernlagebericht.....	1
Anlage zum Lagebericht.....	1
II Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	1
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017.....	2
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	5
3. Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017.....	7
4. Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	9
5. Anhang für das Geschäftsjahr 2017.....	11
Anlagenspiegel.....	29
Konzern- Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017.....	33
III Erläuterungsteil.....	1
IV Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse.....	1

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und
Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

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 Neubauwohnungen 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 TEUR	2016 TEUR	Veränderung 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/m²	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 m² und Jahr)	EUR/m²	-19,79	-19,86

degewo AG

		2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete Wohnungen	EUR/m²	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 m² und Jahr)	EUR/m²	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/m²	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/m²	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 Mio. EUR	2016 Mio. EUR	Veränderung 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
	<u>Mio. EUR</u>	<u>Mio. EUR</u>
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
	Mio. EUR	Mio. EUR
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 Beleihungspotentiale 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	22		0
		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	363		26
		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	40		127
		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	235		257
		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	13.367		14.113
		33.991	27.675
III. Wertpapiere			
Anteile an verbundenen Unternehmen		28.118	28.118
IV. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		113.334	93.924
		334.209	288.433
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	129		168
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	78		71
		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	15.752		8.398
		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	124.076		120.664
		772.257	625.482
IV. Konzernbilanzgewinn		77.886	58.000
V. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		596	253
		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	23.157		23.579
		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- kapital TEUR	Rücklagen degewo AG Konzern TEUR TEUR		Bilanz- gewinn TEUR	Minder- heiten TEUR	Konzern- eigenkapital 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) angewen-

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

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

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).

Zugangs- jahr	Nutzungs- dauer	Betrag Zugang	kumulierte er- folgswirksame Vereinnahmung 01.01.2017	erfolgswirksame Vereinnahmung 2017	kumulierte er- folgswirksame 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:

	1.1. 2017	Bestands- veränderung	31.12. 2017
	Mio. EUR	Mio. EUR	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 Mio. EUR	2016 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

- 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.
- Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (TEUR 7.908).
- 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:

Arbeitnehmer der vollkonsolidierten konsolidierten Unternehmen

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. Pflegvers.	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 des 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

	16. September 2017
Zustimmung Aufsichtsrat	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*

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

* 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

Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte			
	01.01.2017 TEUR	Änderung des Konsolidierungs- kreises TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Um- buchungen TEUR	31.12.2017 TEUR	01.01.2017 TEUR	Änderung des Konsolidierungs- kreises TEUR	Abschrei- bungen TEUR	Zugänge TEUR	Abgänge TEUR	Umbuchung TEUR	Zuschreibung TEUR	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. Immaterielle Wirtschaftsgüter	4.624	0	1.265	-62	0	5.827	4.257	0	278	0	-62	0	0	4.473	1.354	367
2. Geschäfts- oder Firmenwert	121	0	0	0	0	121	60	0	61	0	0	0	0	121	0	61
3. geleistete Anzahlungen	4.745	0	22	0	0	5.970	4.317	0	339	0	-62	0	0	22	0	428
			1.287	-62	0									1.376		
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.043.313	0	43.788	-1.303	20.139	4.105.937	1.450.208	0	61.242	0	-65	-39	-42.987	1.468.359	2.593.578	2.593.105
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.606	0	17.223	-76	810	100.563	34.783	0	2.217	0	0	39	-1.728	35.311	65.252	47.823
3. Grundstücke ohne Bauten	32.393	0	16.901	-61	3.076	52.309	2.271	0	477	0	0	0	-1.460	1.288	51.021	30.122
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	26.167	0	0	0	0	26.167	602	0	0	0	0	0	-430	172	25.565	25.565
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.222	0	2.952	-72	109	7.211	1.507	0	601	0	-68	0	0	2.040	5.171	2.715
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.097	0	3.576	-560	0	23.113	11.105	0	2.425	0	-423	0	0	13.107	10.006	8.992
7. Anlagen im Bau	55.570	0	119.236	-11.446	-16.815	146.545	0	0	0	0	0	0	0	0	55.570	55.570
8. Bauvorbereitungskosten	15.096	0	11.978	-2.999	-7.306	16.809	0	0	0	0	0	0	0	0	15.096	15.096
9. Geleistete Anzahlungen	26	0	352	-2	-13	363	0	0	0	0	0	0	0	363	26	26
	4.279.490	0	216.006	-16.479	0	4.479.017	1.500.476	0	66.962	0	-556	0	-46.605	1.520.277	2.955.740	2.779.014
III. Finanzanlagen																
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.937	0	454	-6.419	474	16.446	11.890	0	0	0	-6.413	4	0	5.481	10.965	10.047
2. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	6.177	0	0	-706	0	5.471	0	0	0	0	0	0	0	0	6.177	6.177
3. sonstige Beteiligungen	2.602	0	425	0	-347	2.680	1.397	0	0	0	0	-4	0	1.393	1.287	1.205
4. Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	0	0	0	0	21.000	21.000	0	0	0	0	0	0	0	0	21.000	0
5. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.377	0	2.753	-311	-21.000	21.819	0	0	0	0	0	0	0	0	21.819	40.377
6. Sonstige Ausleihungen	3.640	0	0	-30	0	3.610	735	0	0	0	0	0	0	735	2.905	2.905
7. Geleistete Anzahlungen	127	0	40	0	-127	40	0	0	0	0	-6.413	0	0	40	127	127
	74.860	0	3.672	-7.466	0	71.066	14.022	0	0	0	0	0	0	7.609	63.457	60.838
	4.359.095	0	220.965	-24.007	0	4.556.053	1.518.815	0	67.301	0	-7.031	0	-46.605	1.532.480	3.023.573	2.840.280

degewo AG, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2017

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten:
[Zahlen in Klammern - Stand 31.12.2016]

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit		
	TEUR	bis zu 1 Jahr TEUR	über 1 Jahr TEUR	über 5 Jahre TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *)	2.011.920 [1.969.548]	106.693 [60.144]	1.905.227 [1.909.404]	1.668.388 [1.672.558]
Erhaltene Anzahlungen	135.938 [139.628]	135.938 [139.628]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.880 [13.828]	12.880 [13.828]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	229 [241]	229 [241]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.880 [24.912]	26.648 [22.357]	2.232 [2.555]	310 [296]
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.391 [17.399]	27.391 [17.399]	0 [0]	0 [0]
Verbindlichkeiten gegenüber beteiligten Unternehmen	32.237 [30.720]	1.350 [1.350]	30.887 [29.370]	30.887 [29.370]
Sonstige Verbindlichkeiten	2.279 [3.086]	2.191 [2.883]	88 [203]	60 [60]
Gesamt	2.251.754 [2.199.362]	313.320 [257.830]	1.938.434 [1.941.532]	1.699.645 [1.702.284]

*) davon durch Grundpfandrechtsrechtlich gesichert TEUR 1.720.181 [TEUR 1.648.666]
davon durch Bürgschaften gesichert TEUR 289.917 [TEUR 315.460]

Erläuterungsteil

degewo Aktiengesellschaft
Berlin

Prüfung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 und des
Konzernlageberichtes für das Geschäftsjahr 2017

Auftrag: 0.0848797.001



Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Bilanz	4
I. Aktiva.....	4
geleistete Anzahlungen.....	5
II. Passiva	26
B. Gewinn- und Verlustrechnung	35
a) aus der Hausbewirtschaftung	35
b) aus Verkauf von Grundstücken	36
c) aus Betreuungstätigkeit.....	36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36
e) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	39
f) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	39
g) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke.....	40
h) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	40

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen
Rundungsdifferenzen in Höhe von $\pm$ einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

A. Bilanz

I. Aktiva

Anlagevermögen	31.12.2017	T€	3.023.573
	31.12.2016	T€	2.840.279

1. Eine von den gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens (Anlagenspiegel) enthält die Anlage zum Konzernanhang.

Immaterielle Vermögensgegenstände	31.12.2017	T€	1.376
	31.12.2016	T€	428

2. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	428
Zugänge	1.287
Planmäßige Abschreibungen	339
Stand 31.12.	1.376

3. Als immaterielle Vermögensgegenstände werden EDV-Programme und ein Wegerecht der degewo Köpenick (T€ 6) ausgewiesen. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus Aareon Lizenzen für SAP Blue Eagle (T€ 887).
4. Die planmäßigen Abschreibungen der EDV-Programme erfolgen über Nutzungsdauern von drei und fünf Jahren. Das Wegerecht wird nicht abgeschrieben.

Immaterielle Wirtschaftsgüter	31.12.2017	T€	1.354
	31.12.2016	T€	367

5. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen Zugang für die Aareon Lizenzen (T€ 887) zurückzuführen.

Geschäfts- oder Firmenwert	31.12.2017	T€	0
	31.12.2016	T€	61

6. Der Geschäfts- oder Firmenwert ergab sich durch die von Dritten erworbenen Anteile (48 %) an der MGS, die im Berichtsjahr auf die degewo Gebäudeservice verschmolzen ist. Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Berichtsjahr planmäßig in Höhe von T€ 61 abgeschrieben.

geleistete Anzahlungen	31.12.2017	T€	22
	31.12.2016	T€	0
Sachanlagen	31.12.2017	T€	2.958.740
	31.12.2016	T€	2.779.012

7. Die Buchwerte der Sachanlagen haben sich im Berichtsjahr insgesamt wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	2.779.012
Zugänge	216.006
Abgänge	15.921
Abschreibungen	66.962
Zuschreibungen	46.605
Stand 31.12.	2.958.740

8. Im Geschäftsjahr wurden Wohnungsbestände in Höhe von insgesamt € 54 Mio. erworben, € 32 Mio. in Bestandsimmobilien sowie € 106 Mio in Neubaumaßnahmen investiert. Dazu kommen Einbringungen von Grundstücken durch den Gesellschafter in Höhe von zusammen € 11 Mio.

Grundstücke und grundstücksgleiche

Rechte mit Wohnbauten	31.12.2017	T€	2.637.578
	31.12.2016	T€	2.593.106

9. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	2.593.106
Zugänge	43.788
Abgänge	1.239
Umbuchungen	20.178
Abschreibungen	61.242
Zuschreibungen	42.987
Stand 31.12.	2.637.578

10. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus den Gebäudekosten für die Objekte in der Königsstraße 1, 1A, 1B/ Potsdamer Straße 49, 50, 50A (T€ 10.100) und Kreuznacher Straße 6/ Laubacher Straße 1, 1A, 1B, 2 (T€ 5.895) in der degewo AG sowie der Aktivierung der Kosten für die „Walter-Franck-Zeile 3“ (T€ 5.157) in der degewo Süd.

11. Die Umbuchungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Umbuchungen aus den Anlagen im Bau für den „Tirschenreuther Ring 8, 8A“ (T€ 4.930) und den „Agnes-Staub Weg 22/Zwickauer Damm

6“ (T€ 5.532) in der degewo Süd, für die „Havensteinstraße 20-22 – Zukunftshaus“ (T€ 3.730) in der degewo City, sowie den Umbuchungen aus den Anlagen im Bau in der „Charlottenstraße 21-24“ (T€ 3.006) in der degewo Köpenick.

12. Der Buchwert am Bilanzstichtag entfällt auf:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Grund und Boden	658.502	643.153
Gebäude	1.970.997	1.943.952
Außenanlagen	5.324	4.338
Erbbaurechte (Einmalzahlungen und Erwerbsnebenkosten)	2.755	1.663
	2.637.578	2.593.106

13. Der Bestand am Bilanzstichtag entfällt auf folgende Konzernunternehmen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo Marzahn	555.196	567.290
degewo Süd	527.428	491.572
degewo Köpenick	508.714	505.609
degewo City	468.377	467.123
degewo Nord	338.616	333.049
degewo 6. Wohnen	158.156	160.785
degewo AG	71.454	57.841
Degewo-Hausbau	9.637	9.837
	2.637.578	2.593.106

14. In den Grundstücken mit Wohnbauten sind auch Eigentumswohnungen enthalten, die grundsätzlich zum Verkauf bestimmt sind. Der Ausweis erfolgt im Anlagevermögen, da aufgrund der nur geringfügigen Verkäufe davon ausgegangen wird, dass diese Bestände auch weiterhin überwiegend dauernd zum Bestand des degewo Konzerns gehören werden. Grundsätzlich werden Eigentumswohnungen in Objekten, in denen bereits mehr als 50 % der Einheiten veräußert wurden, ausschließlich an Selbstnutzer vertrieben. Anderenfalls finden auch Verkäufe an Kapitalanleger statt.

Zusammensetzung der zum Verkauf bestimmten Wohnbauten:

WIE	Lage	Bestand 2017	Buchwert 31.12.2017	Bestand 2016	Buchwert 31.12.2016
		Anzahl	T€	Anzahl	T€
525	Waldsassener Straße 24–28	77	2.067	77	2.103
301	Riehlstraße 15, 16a–c, 17/ Wundstraße 46a–e	15	1.063	15	1.107
	Summe degewo AG	92	3.130	92	3.210
754	Stettiner Straße 21	18	863	18	883
	Summe degewo Nord	18	863	18	883
	Blumberger Damm 204–218/Glambecker				
Haus 8	Ring 81–91/Grumsiner Straße 1–21	268	9.019	268	9.317
Haus 12	Martha-Arendsee-Straße 10–32	421	7.834	421	8.061
Haus 5	Basdorfer Straße 6–34; 19–31 Glambecker Ring 69–79/	151	5.872	151	6.031
Haus 11	Grumsiner Straße 23–35; 27a Auersbergstraße 30–42/	179	6.632	179	6.833
Haus 7	Blenheimstraße 28–38 Auersbergstraße 15–43/	113	4.765	113	5.028
Haus 10	Scheibenbergstraße 31–41	84	3.574	84	3.670
Haus 6	Blenheimstraße 40–64 Marchwitzstraße 2–22/	95	3.619	95	3.731
Haus 9	Luise-Zietz-Straße 87–97 Merler Weg 14–34/	64	2.747	64	2.816
Haus 14	Beilsteiner Str. 96–100	64	2.707	64	2.751
Haus 4	Oberfeldstraße 139A–142D	34	1.161	34	1.199
Haus 15	Maisweg 75–81	14	403	14	420
Haus 13	Schorfheidestraße 6/8	30	1.044	30	1.071
Haus 3	Neufahrwasserweg 11–13	4	131	4	132
Haus 2	Neufahrwasserweg 2	3	142	3	140
Haus 1	Buckower Ring 53–57	9	127	9	126
	Summe degewo Marzahn	1.533	49.777	1.533	51.326
	Summe	1.643	53.770	1.643	55.419

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen**Bauten**

31.12.2017	T€	65.252
31.12.2016	T€	47.822

15. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	47.822
Zugänge	17.223
Abgänge	76
Umbuchungen	772
Abschreibungen	2.217
Zuschreibungen	1.728
Stand 31.12.	65.252

16. Die Zugänge resultieren im Wesentlichen aus dem Zugang „Bruno-Taut-Straße 6“ (T€ 17.123) in der degewo AG.
17. Der Buchwert am Bilanzstichtag entfällt auf:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo AG	44.979	29.478
degewo Süd	10.055	9.780
degewo Köpenick	5.010	3.943
degewo 6. Wohnen	1.686	1.717
degewo netzWerk	1.225	1.247
degewo Nord	1.085	1.242
degewo City	831	0
degewo TD	291	301
degewo Marzahn	90	114
	65.252	47.822

18. Unter den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten werden im Wesentlichen die folgenden Geschäftsbauten inklusive Grund- und Boden ausgewiesen:

		Buchwert
		€ Mio.
degewo AG	Apartmentwohnen Bruno-Taut-Str. 6/Am Wiesenweg	17,1
degewo AG	Einkaufszentrum „Wutzky“, Joachim-Gottschalk-Weg 5–37	16,5
degewo AG	Verwaltungsgebäude Potsdamer Straße 60	5,7
degewo AG	Bürogebäude Mehrower Allee 52	4,1
degewo Süd	Parkhaus Tirschenreuther Ring 26	4,1
degewo Süd	Parkhaus Fritz-Erler-Allee 180 - 186	4,0
degewo AG	Ladenfläche Fürstenwalder Allee 314	1,8
degewo Süd	Parkhaus Bornhagenweg 55a	1,7
degewo 6. Wohnen	Bürogebäude Kurfürstenstraße 26	1,7
degewo Köpenick	Kundenzentrum der degewo Bahnhofstraße 2b, c	1,4
degewo Nord	Parkhaus Demminer Straße 31	1,1
degewo netzWerk	5 Gasheizhäuser und ein Heizwerk	1,2
degewo City	KITA Ursulastraße 12	0,8

Grundstücke ohne Bauten**31.12.2017****T€****51.021**

31.12.2016

T€

30.121

19. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	30.121
Zugänge	16.902
Abgänge	61
Umbuchungen	3.076
Abschreibungen	477
Zuschreibungen	1.460
Stand 31.12.	51.021

Der Bestand am Bilanzstichtag entfällt auf:

WIE	Lage	m ²	31.12.2017	31.12.2016
			T€	T€
21508, 1403	Bäkestraße 3, 4 - 6	8.454	1.139	1.139
21809	Ursulastraße 2-10 ger.	5.474	2.065	0
427	Dessauer Straße 37, 39	15.575	963	686
200	Lützowstraße 7	2.158	595	595
5071	Falkensee (Baugebiet)	8.710	231	230
440	Wiesenschlag 3	15.882	2.351	2.351
21604	Lehrter Str. 25	2.582	3.030	3.028
21605	Lehrter Str. 23	1.281	1.534	1.533
21705	Steglitzer Damm 60, 62, 64	1.528	593	589
	degewo City	61.644	12.501	10.151
6080	Baugebiet Berlin-Marzahn, Ringelnatzsiedlung/ Hans-Fallada-Straße	18.966	464	464
	degewo Hausbau	18.966	464	464
31705	Gotenburger Straße 6, 8	1.491	2.632	0
794	Wattstraße 21/Usedomer Straße 26	3.678	850	850
31703	Tramper Weg 6	2.480	122	0
	degewo Nord	7.649	3.604	850
659	Neukölln, hinter Hornblendeweg 4-6a	3.777	25	25
11801	Bendastraße 11c	2.002	746	682
531	Tirschenreuther Ring 8	3.500	0	1
683	Walter-Franck-Zeile 3	1.772	0	88
	degewo Süd	5.779	771	796
2305	Kleingartenflächen, Parkstraße/ Erwin-Bennewitz-Weg 2	5.307	265	743
	degewo 6. Wohnen	5.307	265	743
51907	Karl-Holtz-Str. 14	17.193	2.848	2.848
51805	Marchwitzastr. 1	11.704	1.939	1.939
40766, 40811, 40758	Eichhorster Str. 6-8, 42, 50-52	8.361	1.193	1.193
40740, 40751	Schorfheidestr. 2-4, 10-12	7.242	1.045	1.045
div	Übrige	28.813	3.810	3.205
	degewo Marzahn	73.313	10.835	10.230
41813	Bohnsdorfer Weg 105-107, 111-119 ung./ Schirnerstraße	9.636	2.032	0
41103	Joachimstr. 1-7, Lindenstr. 5-7	10.990	2.013	2.013
66221	Luisenstraße/ Wendenschloßstraße	12.272	975	0
6043	Schönefelder Chaussee/ Wedegornstraße	15.227	738	738
div	Übrige	24.031	1.957	1.891
	degewo Köpenick	72.156	7.715	4.642
2520	Fürstenwalder Allee - Seniorenhaus	3.586	1.031	756
5073, 5074, 5077	Hof Falkensee Wohnteil & Seniorenresidenz	11.498	2.674	1.489
42014	Grundstück S-Bhf Grünau	17.311	11.161	0
	degewo AG	32.395	14.866	2.245
		277.209	51.021	30.121

20. In der degewo AG ist mit Kaufvertrag vom 5. April 2017 das Gelände um den Wohnpark am S-Bahnhof Grünau mit Anschaffungskosten von T€ 11.161 zugegangen.

21. In der degewo Nord wurde zum 1. November 2017 das Grundstück Gotenburger Straße 6, 8 durch den Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG in Höhe des Verkehrswerts von T€ 2.618 eingebracht.

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	31.12.2017	T€	25.995
	31.12.2016	T€	25.564

22. Der Bestand am Bilanzstichtag betrifft Grundstücke der degewo AG und degewo Köpenick und setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Klingbeilfonds	8.474	8.474
Augsburgerstr. 2–10/Passauer Str. 10, 11, 12 (Fonds 24)	6.414	6.414
Fuststraße 2 - 28 / Mentelinstraße 11 + 13 (GGIL II)	1.684	1.684
Alfred-Randt-Straße 11 + 13 (GGIL II)	1.654	1.654
Sommerstraße 18–25B (Fonds 30)	1.805	1.805
TFG Treufonds/Unitec	1.494	1.494
Bremer Straße 44	828	605
Falkensee, Bauplangebiet F15/F16/F28	705	497
Exerzierstraße 2/Schwedenstraße 19 (Fonds 27)	291	291
Dominicusstr. 20 (Fonds 26)	15	15
degewo AG	23.365	22.934
degewo Köpenick	2.630	2.630
	25.995	25.564

Technische Anlagen und Maschinen	31.12.2017	T€	5.171
	31.12.2016	T€	2.715

23. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	2.715
Zugänge	2.952
Abgänge	4
Umbuchungen	109
Abschreibungen	601
Stand 31.12.	5.171

24. Die Zugänge resultieren in voller Höhe aus der Erweiterung der technischen Anlagen in der degewo netzWerk.

**Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-
ausstattung**

31.12.2017	T€	10.006
31.12.2016	T€	8.992

25. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	8.992
Zugänge	3.576
Abgänge	137
Abschreibungen	2.425
Stand 31.12.	10.006

26. Die Zugänge betreffen insbesondere den Erwerb von Betriebsausstattung in der degewo netzWerk (T€ 2.380) sowie von EDV- Anlagen in der degewo AG (T€ 787).

Anlagen im Bau	31.12.2017	T€	146.545
	31.12.2016	T€	55.570

27. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	55.570
Zugänge	119.236
Abgänge	11.446
Umbuchungen	-16.815
Stand 31.12.	146.545

28. Die wesentlichen Zugänge im Berichtsjahr ergeben sich wie folgt:

WIE	Lage	31.12.2017
		T€
60702	Neubau Joachimstraße 1-7, Lindenstraße 6-7	11.445
66221	Neubau Luisenstraße 26/ Wendenschloßstraße 128, 130	4.838
71512	Neubau Karl-Pokern-Straße	4.550
	degewo Köpenick	20.833
51805	Neubau Marchwitzstraße 1	6.744
	degewo Marzahn	6.744
21508	Neubau Bäkestraße 4-6 - Flüchtlingswohnungen	9.973
1424	Neubau und Abrisskosten Ursulastraße 2-12	5.295
21605	Neubau Lehrter Straße 23 Block B1	2.281
	degewo City	17.549
794	Neubau Usedomer Straße 25,26,27 / Wattstraße 21	8.963
731	Modernisierung/ Instandhaltung Hussitenstr. 54-56, Ackerstr. 66-69, Feldstr. 10	3.745
	degewo Nord	12.708
675	Neubau Fritz-Erler-Allee 162-166 / Käthe-Dorsch-Ring westl.	8.002
609	Modernisierung/Instandsetzung Buschkrugallee 132-158/ Teterower Straße 1-17	7.255
664	Modernisierung/Instandsetzung Theodor-Loos-Weg 11, 13	6.183
11801	Neubau Bendastr. 11C	1.531
	degewo Süd	22.971
16601	Modernisierung/Instandsetzung Kabelprojekt Köpenick	3.673
	degewo netzWerk	3.673
51804	Neubau Joachim-Ringelnatz-Str. 2-14 ger., Hans-Fallada-Str. 2, Cecilienstr. 183-197	16.471
	degewo Hausbau	16.471

29. Die Umbuchungen in den Anlagen im Bau betreffen im Wesentlichen die folgenden abgeschlossenen Baumaßnahmen:

WIE	Lage	31.12.2017
		T€
60702	Modernisierung/ Instandhaltung Charlottenstr.21-24	-3.006
60702	Modernisierung/ Instandhaltung Luisenstr. 26/ Wendenschloßstr. 128, 130	1.075
	degewo Köpenick	-1.931
	Neubau Marchwitzastr. 1	821
	degewo Marzahn	821
1424	Modernisierung/ Instandhaltung Havensteinstr. 20-22 Zukunftshaus	-3.730
	degewo City	-3.730
782	Neubau Joachim-Ringelnatz-Str. 2-14 ger., Hans-Fallada-Str. 2, Cecilienstr. 183-197 ung.	1.715
	degewo Hausbau	1.715
662	Neubau Agnes-Straub-Weg 2a, 2b	-5.294
531	Neubau PH/WE Tirschenreuther Straße 8	-4.930
683	Neubau Walter-Franck-Zeile 3	-3.235
535	Luckeweg 13-17 ung.	-1.462
609	Modernisierung/ Instandhaltung Buschkrugallee 132-158/ Teterower Str. 1-17 u.a.	1.284
	degewo Süd	-13.637

Bauvorbereitungskosten	31.12.2017	T€	16.809
	31.12.2016	T€	15.096

30. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	15.096
Zugänge	11.978
Abgänge	2.959
Umbuchungen	-7.306
Stand 31.12.	16.809

31. Die wesentlichen Zugänge im Berichtsjahr ergeben sich wie folgt:

WIE	Lage	31.12.2017
		T€
6071	Neubau Mahlower Straße 2, 2A, 2B, 4, 4A	929
6043	Neubau Schönefelder Chaussee, Wededomstraße	832
41807	Neubau Bohnsdorfer Weg 123	650
	degewo Köpenick	2.411
51806	Neubau Ludwig-Renn-Straße	1.565
51907	Neubau Karl-Holtz-Straße 12-18	939
	degewo Marzahn	2.504
21705	Neubau Steglitzer Damm 60, 62, 64	303
440	Neubau Wiesenschlag 3	231
	degewo City	534
806	Modernisierung/Instandsetzung Simmelstraße 25	71
789	Modernisierung/Instandsetzung Stralsunderstraße 29, 29a	77
	degewo Nord	148
11702	Neubau Feuchtwangerweg	804
	degewo Süd	804

Geleistete Anzahlungen	31.12.2017	T€	363
	31.12.2016	T€	26

32. Der Buchwert hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	2017
	T€
Stand 01.01.	26
Zugänge	351
Abgänge	2
Umbuchungen	-12
Stand 31.12.	363

33. Die Zugänge erfolgten im Wesentlichen bei der degewo AG in die Gebäude im Wohnpark am S-Bahnhof Grünau (T€ 124) und bei der netzWerk für die Sanierung von Kesselanlagen in Köpenick (T€ 129).

Finanzanlagen	31.12.2017	T€	63.457
	31.12.2016	T€	60.839
Anteile an verbundenen Unternehmen	31.12.2017	T€	10.965
	31.12.2016	T€	10.047

34. Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
GGIL GmbH	652	201
degewo 4. WVG	110	110
degewo 3. WVG	104	107
Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR	57	57
degewo Treuhand	52	52
DEGEWO Verwaltungsgesellschaft mbH	51	51
degewo 2. mbH	29	29
	1.055	607
DEGEWO-Fonds VI	3.611	3.611
DEGEWO-Fonds 18	3.045	3.045
DEGEWO-Fonds IX	889	887
DEGEWO-Fonds XI	917	880
DEGEWO-Fonds 15	812	739
DEGEWO-Fonds 14	243	243
DEGEWO-Fonds 30	32	32
DEGEWO-Fonds 24	3	3
DEGEWO-Fonds XII	358	0
DEGEWO-Fonds, bei denen die degewo die Anteilmehrheit hat	9.910	9.440
	10.965	10.047

35. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus nachträglichen Anschaffungskosten der degewo AG für die GGIL GmbH gemäß Gesellschafterbeschluss vom 13. November 2017 zum Ausgleich des nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrags für die GGIL Geschäftsführung- Gesellschaft für Immobilienleasing mbH & Co. KG in Höhe von T€ 450.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	31.12.2017	T€	5.471
	31.12.2016	T€	6.177

36. Die Beteiligungen betreffen die im Jahr 2016 erworbene Beteiligung an der Mertensstraße 16 GmbH von 47,45 % der Anteile am Stammkapital.

Sonstige Beteiligungen	31.12.2017	T€	1.287
	31.12.2016	T€	1.205

37. Zusammensetzung:

	Anteil	31.12.2017	31.12.2016
	%	T€	T€
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	50,0	370	370
GbR Fernheizung Gropiusstadt, Berlin	30,7	194	194
Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH, Berlin	0,3	5	5
GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG	47,5	97	97
		666	666
DEGEWO-Fonds XII	53,7	0	356
DEGEWO-Fonds 13	37,2	146	146
DEGEWO-Fonds 19	46,9	31	24
DEGEWO-Fonds 17	23,1	17	8
DEGEWO-Fonds 21	10,2	24	2
DEGEWO-Fonds 22	15,8	4	0
DEGEWO-Fonds 23	6,1	66	3
DEGEWO-Fonds 25	35,5	0	0
DEGEWO-Fonds 26	48,1	24	0
DEGEWO-Fonds 27	34,6	309	0
DEGEWO-Fonds, bei denen die degewo < 50 % der Anteile hält		621	539
		1.287	1.205

Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	31.12.2017	T€	21.000
	31.12.2016	T€	0

38. Die Ausleihungen an assoziierte Unternehmen ergeben sich durch die Umgliederung aus den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von T€ 21.000 aus gewährten Darlehen an die Mertensstraße 16 GmbH.

Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	31.12.2017	T€	21.819
	31.12.2016	T€	40.378

39. Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, ergeben sich durch die Ausleihungen der GEDE Gemeinsame Wohnen GmbH an die Gesobau (T€ 21.819).

Sonstige Ausleihungen	31.12.2017	T€	2.875
	31.12.2016	T€	2.905

40. Die degewo AG hat mit Vertrag vom 19. Dezember 2014 der GEDE Grundstücksbeteiligungs KG zum 31. Dezember 2014 zur Finanzierung des Erwerbs der Anteile an der GEDE Wohnen ein mit einer Verzinsung von 3 % ausgestattetes Darlehen in Höhe von T€ 1.355 gewährt. Des Weiteren sind in den sonstigen Ausleihungen im Wesentlichen Darlehen, die aus dem Erwerb des Teilkommanditanteils der GEDE Verwaltungs GmbH an die GGIL I (T€ 722) und GGIL II (T€ 547) gewährt wurden, enthalten.

Geleistete Anzahlungen	31.12.2017	T€	40
	31.12.2016	T€	127

41. Die geleisteten Anzahlungen betreffen Anzahlungen der degewo AG für Anteile an DEGEWO-Fonds:

	01.01.2017	Umbuchungen	Zugänge	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€
DEGEWO-Fonds XI	13	-13	0	0
DEGEWO Fonds 11	25	-25	1	1
DEGEWO Fonds 12	3	-3	28	28
DEGEWO Fonds 15	73	-73	0	0
DEGEWO Fonds 17	6	-6	7	7
DEGEWO Fonds 18	0	0	1	1
DEGEWO Fonds 19	7	-7	3	3
	127	-127	40	40

Umlaufvermögen	31.12.2017	T€	334.209
	31.12.2016	T€	288.433
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	31.12.2017	T€	158.766
	31.12.2016	T€	138.716
Grundstücke ohne Bauten	31.12.2017	T€	23.301
	31.12.2016	T€	3.070

42. Zusammensetzung:

	m ²	Verwertung	31.12.2017	31.12.2016
			T€	T€
Baugebiet Mahlsdorf	99.057	Eigentumsmaßnahmen	17.005	1.639
Baugebiet Fürstenwalder Allee	42.823	Eigentumsmaßnahmen	2.936	1.331
Baugebiet Falkensee (Parkstadt)	23.413	Eigentumsmaßnahmen, Geschosswohnungsbau	3.360	99
degewo AG			23.301	3.070

43. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zuschreibungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung des Immobilienvermögens im degewo Konzern in Höhe von T€ 20.238.

Bauvorbereitungskosten	31.12.2017	T€	1.225
	31.12.2016	T€	676

44. Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Baugebiet Mahlsdorf	780	232
Baugebiet Fürstenwalder Allee	401	401
Baugebiet Falkensee	44	44
degewo AG	1.225	676

Grundstücke mit unfertigen Bauten	31.12.2017	T€	9
	31.12.2016	T€	121

45. Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Baugebiet Mahlsdorf, Seidenschwanzstr. (VJ Fürstenwalder Allee, Wolfgang Steinitz Str.)	9	121
degewo AG	9	121

Grundstücke mit fertigen Bauten	31.12.2017	T€	9.977
	31.12.2016	T€	10.151

46. Ausgewiesen werden die zum Verkauf bestimmten Eigentumswohnungen und Reihenhäuser der degewo AG und der gewobe Beteiligung:

Unternehmen	WIE	Lage	Bestand 31.12.2017		Bestand 31.12.2016	
			Anzahl I	T€	Anzahl I	T€
gewobe Beteiligung gewobe Beteiligung degewo AG	5092	Gothaer Straße 12–17	4	886	6	1.146
	5093	Finkenkruger Straße 110a–e	3	672	6	1.146
	7708	Knospengrund 17a–h, 23a–e	4	588	5	729
		Schlangenbader Straße 13, 14, 17–22, 26, 27,				
degewo AG	249	30	15	1.933	15	1.933
degewo AG	634	Bruno-Taut-Ring 11–14	35	557	35	557
degewo AG	6031	Rapunzelstraße 13/Wegedomstraße	8	1.578	8	877
degewo AG	652	Hornblendeweg 4, 6, 10	102	638	102	638
degewo AG	443	Lloyd-G.-Wells-Straße 1–49 (ungerade)	5	446	5	446
degewo AG	279	Calvinstraße 18, 19	4	645	4	645
degewo AG	376	Knesebeckstraße 11	1	403	1	403
degewo AG	384	Ebereschentallee 49/57	3	302	3	302
		Joachim-Gottschalk-Weg 4–8/				
degewo AG	657	Theodor-Loos-Weg 34–40	12	197	12	197
	704/705/					
degewo AG	707	Englisches Viertel	7	180	7	180
degewo AG	6042	Ortolfstraße 16–18a	1	205	1	205
degewo AG	231	Paulsborner Straße 7	1	176	1	176
degewo AG	432	Wichurastraße 89–117 (ungerade)	16	94	16	94
		Simmelstraße 31–41/				
		Kühleweinstraße 67–73, 79, 81/				
degewo AG	804/805	Mittelbruchzeile 34–46	15	72	15	72
		Kuglerstraße 64, 66/Varnhagenstraße 1–17/				
degewo AG	2007	Erich-Weinert-Straße 57 (DG)	1	97	1	97
		Stahlheimer Straße 5–8/Kuglerstraße 60, 62				
degewo AG	2008	(DG)	1	73	1	73
		Wartburgstraße 29–31/Badensche Straße 3/				
degewo AG	121	Innsbrucker Straße 50 (DG)	10	48	10	48
		Buschkrugallee/Onkel-Herse-Straße/				
degewo AG	601	Fritz-Reuter-Allee	13	42	13	42
		Buschkrugallee/Parchimer Allee/				
degewo AG	602	Fritz-Reuter-Allee/Dömitzer Straße	7	23	7	23
degewo AG	2530	Müggelspreeweg 31, 34, 38	1	122	1	122
			269	9.977	275	10.151

Unfertige Leistungen	31.12.2017	T€	124.019
	31.12.2016	T€	124.441

47. Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Betriebskosten	87.202	85.696
Heizkosten	36.817	38.745
	124.019	124.441

Andere Vorräte	31.12.2017	T€	235
	31.12.2016	T€	257

48. Die anderen Vorräte betreffen im Wesentlichen Heizmaterial der degewo Süd (T€ 39), Reparatur- und andere Materialvorräte der degewo Gebäudeservice (T€ 61) und der degewo TD (T€ 135).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2017	T€	33.991
	31.12.2016	T€	27.675

Forderungen aus Vermietung	31.12.2017	T€	1.884
	31.12.2016	T€	2.775

49. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Forderungen aus Mieten und Gebühren	3.328	4.306
Abzüglich Pauschalwertberichtigung	-1.444	-1.531
	1.884	2.775

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.12.2017	T€	509
	31.12.2016	T€	514

50. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem Verkauf von Wohnungen und Reihenhäusern sowie einzelnen Grundstücken der degewo AG (T€ 432).

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.12.2017	T€	34
	31.12.2016	T€	74

51. Es werden hauptsächlich Forderungen aus der Verwaltungsbetreuung und der Überwachung von Zwischenfinanzierungen ausgewiesen.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.12.2017	T€	367
	31.12.2016	T€	323

52. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen der degewo AG (T€ 151) und degewo Süd GmbH (T€ 122).

Forderungen gegen verbundene Unternehmen	31.12.2017	T€	9.402
	31.12.2016	T€	3.325

53. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH	7.911	2.078
Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR	774	566
Immobilienfond Sommerstraße	699	620
DEGEWO-Fonds 18	3	0
GGIL I	1	0
Übrige (im Wesentlichen DEGEWO-Fonds im Mehrheitsbesitz)	14	61
	9.402	3.325

54. Zwischen der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH und der degewo AG wurde am 2. Dezember 2015 (Eintragung am 8. Dezember 2015 ins Handelsregister) ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag geschlossen. Der Vertrag gilt rückwirkend ab dem 1. Januar 2015, im Hinblick auf die Beherrschung mit Eintragung in Handelsregister. Auf Grundlage dessen hat die degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH den Jahresüberschuss 2017 in Höhe von T€ 7.911 an die degewo AG abzuführen.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

31.12.2017	T€	8.428
31.12.2016	T€	6.551

55. Es handelt sich im Wesentlichen um Forderungen der GEDE Wohnen an die GESOBAU Wohnen (T€ 6.872).

Sonstige Vermögensgegenstände

31.12.2017	T€	13.367
31.12.2016	T€	14.113

56. Die sonstigen Vermögensgegenstände setzen sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Instandhaltungsrücklagen zu Eigentumswohnungen	9.156	8.914
Forderungen aus Finanzierungsleasing degewo TD/Kabel Deutschland	1.545	2.185
Forderungen gegen das Finanzamt	1.245	1.244
Debitorische Kreditoren	708	505
Versicherungsansprüche	403	48
Forderungen gegen Immobilienverwalter	88	1.071
Übrige	1.626	994
	14.771	14.961
Abzüglich Wertberichtigungen	-1.404	-848
	13.367	14.113

57. Die zwischen der degewo TD und der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG geschlossenen Verträge zur Netznutzung und Signallieferung in Bezug auf Breitbandkabelnetze werden als Finanzierungsleasing beurteilt und mit dem Übertragungsvertrag mit Wirkung zum 2. Januar 2016, 0:00 Uhr auf die degewo netzWerk übertragen. Daher hat die degewo netzWerk die Forderungen in Höhe des Barwerts der vereinbarten zukünftigen Leasingraten aktiviert.

Wertpapiere

31.12.2017	T€	28.118
31.12.2016	T€	28.118

Anteile an verbundenen Unternehmen

31.12.2017	T€	28.118
31.12.2016	T€	28.118

58. 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 wurden. 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.

59. Die degewo hat dieser Gesellschaft Mittel zur Verfügung gestellt, damit diese ihre Verpflichtungen zur Erschließung und Baureifmachung des Projekts Alexanderstraße erfüllen kann. Der bilanzierte Wert entspricht den verauslagten Kosten der Erschließung und Baureifmachung der Grundstücke.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

31.12.2017	T€	113.334
31.12.2016	T€	93.924

60. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Kassenbestand	1	1
Guthaben bei Kreditinstituten		
Laufende Geschäftskonten	107.482	92.212
Termin- und Festgelder	5.826	1.672
Sonderkonten	25	39
	113.333	93.923
	113.334	93.924

Rechnungsabgrenzungsposten

31.12.2017	T€	207
31.12.2016	T€	239

61. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Geldbeschaffungskosten (Damna)	129	168
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	78	71
	207	239

62. Die Geldbeschaffungskosten (Damna) aus aufgenommenen Darlehen werden planmäßig über die Zinsbindungsfristen aufwandswirksam verrechnet.

Aktive latente Steuern

31.12.2017	T€	1.546
31.12.2016	T€	2.807

63. Die aktiven latenten Steuern resultieren ausschließlich aus Konsolidierungsmaßnahmen, die aufgrund von Bewertungsunterschieden bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen gemäß § 306 HGB bilanziert wurden.

Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

31.12.2017	T€	53
31.12.2016	T€	96

64. Der Posten betrifft den verbleibenden Betrag aus der Verrechnung der Pensionsrückstellungen für einen Vorstand mit den entsprechenden Deckungsguthaben.

Treuhandvermögen	31.12.2017	T€	118.979
	31.12.2016	T€	111.912

65. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Mietkautionen	46.406	42.498
Treuhänderisch verwaltete DEGEWO Fonds	72.573	69.414
	118.979	111.912

66. Treuhänderisch verwaltete DEGEWO-Fonds

	WHG	Objekt	31.12.2017	31.12.2016
			T€	T€
degewo-Fonds VI	1808	Senftenberger Ring 80–92 (gerade)	21.546	17.244
	1734	Ruppiner Straße 18; Vinetaplatz 7–9,	5.134	5.190
degewo-Fonds IX		Demminer Straße 12, 13		
degewo-Fonds XI	1740	Hussitenstraße 57–60	4.067	3.892
degewo-Fonds XII	1748	Swinemünder Straße 88, 89	2.925	3.008
	1743	Vinetaplatz 1a, 1b;	2.936	3.014
degewo-Fonds 13		Swinemünder Straße 100, 101		
degewo-Fonds 14	1624	Alt-Britz 15, 17	2.835	2.914
	1810	Bergfelder Weg 2–14 (gerade);	7.333	7.057
degewo-Fonds 15		Schönfließer Straße		
	1762	Rügener Straße 4–6;	8.234	8.455
degewo-Fonds 17		Puttbusser Straße 40–42		
	1765	Graunstraße 1–2;	7.931	8.359
degewo-Fonds 18		Wolliner Straße 29–33		
	1767	Demminer Straße 14–15;	9.632	10.281
degewo-Fonds 19		Vinetaplatz 5–6;		
		Wolliner Straße 34–37		
			72.573	69.414

II. Passiva

Eigenkapital	31.12.2017	T€	1.014.721
	31.12.2016	T€	837.133

67. Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals im Geschäftsjahr 2017 ist der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung zu entnehmen.

Gezeichnetes Kapital	31.12.2017	T€	145.000
	31.12.2016	T€	145.000

68. Ausgewiesen wird das zum Bilanzstichtag im Handelsregister eingetragene, voll eingezahlte Grundkapital der Muttergesellschaft degewo Aktiengesellschaft.

69. Das Grundkapital ist satzungsgemäß in sechs Namensaktien aufgeteilt, die alle vom Land Berlin gehalten werden.

Kapitalrücklage	31.12.2017	T€	18.982
	31.12.2016	T€	8.398

Kapitalrücklage (Muttergesellschaft)	31.12.2017	T€	3.230
	31.12.2016	T€	0

70. Auf Basis entsprechender Grundstücksübertragungsverträge wurden in die degewo AG die Grundstücke „Olivaer Platz 6, 6a“ und „Parforceheide 31, 53, 60, 73, 91“ durch die Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG eingebracht. Der Verkehrswert beträgt € 2,1 Mio für das Grundstück Olivaer Platz sowie in Summe € 1,1 Mio für das Grundstück Parforceheide. Die Einbringung erfolgte über die Kapitalrücklage der degewo AG.

Konzernkapitalrücklage	31.12.2017	T€	15.752
	31.12.2016	T€	8.398

71. Der Zugang resultiert aus der Einbringung der Grundstücke R.-Leonhardstraße (T€ 545), Hallerstraße (T€ 2.060), Dessauer Straße 37, 39 (T€ 220), Venusstraße 28 (T€ 1.910) und Gotenburger Straße 6, 8 (T€ 2.618) durch das Land Berlin über die Kapitalrücklage.

Gewinnrücklagen	31.12.2017	T€	772.257
	31.12.2016	T€	625.482

Gesetzliche Rücklage	31.12.2017	T€	57.204
	31.12.2016	T€	49.041

72. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses der degewo AG zum 31. Dezember 2017 wurden T€ 8.163 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Bauerneuerungsrücklage	31.12.2017	T€	27.973
	31.12.2016	T€	27.973

Andere Gewinnrücklagen	31.12.2017	T€	563.004
	31.12.2016	T€	427.804

73. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. April 2017 wurden aus dem Bilanzgewinn 2016 der degewo AG T€ 58.000 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

74. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 von dem um die Einstellung in die gesetzliche Rücklage geminderten Jahresüberschuss T€ 77.200 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Konzernrücklagen	31.12.2017	T€	124.076
	31.12.2016	T€	120.664

75. Die Struktur des Konzerneigenkapitals folgt der Struktur des Eigenkapitals der Muttergesellschaft degewo AG. Die Konzernrücklagen bilden den Unterschied zwischen den Gewinnrücklagen der degewo AG und des Konzerns ab.

Konzernbilanzgewinn	31.12.2017	T€	77.886
	31.12.2016	T€	58.000

76. Der Konzernbilanzgewinn entspricht dem Bilanzgewinn der Muttergesellschaft degewo AG.

Nicht beherrschende Anteile	31.12.2017	T€	596
	31.12.2016	T€	253

77. In diesem Posten werden die Anteile anderer Gesellschafter der degewo 6. Wohnen und – aufgrund der disquotalen Gewinnverteilung - der GEDE Wohnen an deren Eigenkapital ausgewiesen.

Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	31.12.2017	T€	34.187
	31.12.2016	T€	35.223

78. Zusammensetzung:

Tochtergesellschaft	Erst-konsolidierung	01.01.2017	ertragswirksam e Auflösung	31.12.2017
		T€	T€	T€
degewo 2. WVG	2010	2.917	-66,00	2.851
degewo 3. WVG	2010	11.980	-272,00	11.708
degewo 4. WVG	2010	5.330	-121,00	5.209
5,01% an degewo Marzahn	2012	14.996	-577,00	14.419
		35.223	-1.036	34.187

79. Die Unterschiedsbeträge der degewo 2. WVG, degewo 3. WVG, degewo 4. WVG und degewo Marzahn werden über die Nutzungsdauer der Gebäude ertragswirksam aufgelöst.

**Sonderposten für Investitionszulagen zum
Anlagevermögen**

31.12.2017	T€	15.378
31.12.2016	T€	15.845

80. In diesem Posten werden Investitionszulagen für die Jahre bis 2004 ausgewiesen, die auf zulagebegünstigte aktivierte Modernisierungskosten der degewo Köpenick entfallen.

Rückstellungen

31.12.2017	T€	30.812
31.12.2016	T€	31.175

81. Zusammensetzung und Entwicklung

	01.01.2017	Ver- brauch	Auf- lösung	Zu- führung	Ab- /Aufzins ung	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Rückstellungen für Pensionen	1.590	-98	0	94	70	1.656
Steuerrückstellungen	6.006	-5.648	-486	6.127	0	5.999
Sonstige Rückstellungen	23.579	-10.168	-2.909	12.601	54	23.157
	31.175	-15.914	-3.395	18.822	124	30.812

Rückstellungen für Pensionen

31.12.2017	T€	1.656
31.12.2016	T€	1.590

82. Die Pensionsrückstellungen bestehen für ein aktives und zwei ehemalige Mitglieder des Vorstandes sowie für 25 Mitarbeiter.
83. Die Pensionsverpflichtungen wurden nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) – auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – bewertet. Es wurde ehemalige und aktive Vorstandsmitglieder 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) 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 den ausschüttungsgesperrten Betrag.

84. Das Deckungsvermögen mit einem Zeitwert von T€ 740 wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 HGB mit den Rückstellungen verrechnet.
85. Der sich bei einem Vorstandsmitglied aus der Verrechnung der Pensionsrückstellungen mit dem entsprechenden Deckungsguthaben ergebende Aktivüberschuss wird auf der Aktivseite der Bilanz als „Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ ausgewiesen.

Steuerrückstellungen	31.12.2017	T€	5.999
	31.12.2016	T€	6.006

86. Zusammensetzung und Entwicklung

	01.01.2017	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2017
	T€	T€	T€	T€	T€
Körperschaftsteuer	4.188	-3.776	-486	5.678	5.604
Gewerbsteuer	1.644	-1.872	0	449	221
Grunderwerbsteuer	174	0	0	0	174
	6.006	-5.648	-486	6.127	5.999

87. Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen den Veranlagungszeitraum 2016 und 2017.

Sonstige Rückstellungen	31.12.2017	T€	23.157
	31.12.2016	T€	23.579

88. Zusammensetzung und Entwicklung

	01.01. 2017	Ver- brauch	Auf- lösung	Zu- führung	Ab-/Auf- zinsung	K- Kreis	31.12. 2017
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Instandhaltung							
Ausstehende Rechnungen	4.049	-3.546	-175	4.276	0	0	4.604
Unterlassene Instandhaltung	3.337	-2.292	-1.045	5.750	0	0	5.750
Drohende Verluste							
aus Fondsrückkauf (DEGEWO-Fonds 30)	233	0	-185	0	0	0	48
aus Vermietung	13	0	-13	0	0	0	0
Mehrerlöse Alexanderstraße	6.374	0	0	0	0	0	6.374
Städtebauliche Verträge	3.410	-1587	-129	125	49	0	1.868
Prozessrisiken und -kosten	1.936	-906	-330	556	-9	0	1.247
Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern	1.354	-1.336	-18	1.256	0	0	1.256
Zinsen für noch nicht verwendete Zuschüsse	916	0	-916	0	0	0	0
Archivierungskosten	649	0	-4	6	0	0	651
Prüfung und Steuerberatung	649	-333	-66	442	0	0	692
Altersteilzeit ¹	367	-110	0	0	9	0	266
Übrige	291	-58	-28	190	5	0	400
	23.579	-10.168	-2.909	12.601	54	0	23.157

¹ nach Verrechnung mit Deckungsguthaben

89. Für die Risiken aus Fondsrückkauf des DEGEWO-Fonds 30 bestehen Rückstellungen in Höhe des anteiligen negativen Vermögens des Fonds, da die degewo AG und die gewobe Beteiligung für die Verbindlichkeiten dieser GbR haften.
90. Aufgrund der in den Grundstückskaufverträgen betreffend der bezüglich des Investitionsvorhabens Alexanderstraße mit dem Land Berlin getroffenen Vereinbarungen, welche eine Mehrerlösabführungsklausel zugunsten des Landes Berlin beinhalten, hat die Gesellschaft in Höhe der von ihr voraussichtlich zu leistenden Mehrerlösabführung eine Rückstellung gebildet. Die tatsächlichen Mehrerlöse werden erst nach Abschluss des Investitionsvorhabens ermittelt und zu leisten sein.
91. Die Rückstellungen verzeichnen insgesamt einen Rückgang. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Rückstellungen für städtebauliche Verträge, die die Errichtung einer Kindertagesstätte (T€ 1.250) sowie die Verpflichtung zu einer städtebaulichen Neuordnung eines Grundstückes in Berlin-Rahnsdorf betrafen, im aktuellen Geschäftsjahr in Anspruch genommen wurden.
92. Die Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern betreffen im Wesentlichen Tantiemen sowie Urlaubs- und Zeitguthaben.

93. Zum Abschlussstichtag bestehen Altersteilzeitvereinbarungen nach dem Blockmodell. Das Deckungsvermögen von T€ 409 wurde gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 HGB mit den Rückstellungen verrechnet.

Verbindlichkeiten	31.12.2017	T€	2.251.754
	31.12.2016	T€	2.199.362

94. Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die gegebenen Sicherheiten sind im Verbindlichkeitspiegel in der Anlage zum Konzernanhang dargestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2017	T€	2.011.920
	31.12.2016	T€	1.969.548

95. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Objekt- und Unternehmensfinanzierungen, Altschulden	1.963.174	1.964.273
Kontokorrentkredite und kurzfristige Darlehen	47.318	3.463
Abgrenzungen von Zinsen und Tilgungen	1.428	1.812
	2.011.920	1.969.548

Konzernunternehmen	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo Marzahn	492.156	480.059
degewo Süd	375.941	367.155
degewo Köpenick	310.381	356.936
degewo City	292.014	336.157
degewo Nord	230.668	257.386
degewo AG	219.867	76.673
degewo 6. Wohnen	90.891	93.079
degewo Hausbau	2	2.102
degewo TD	0	1
	2.011.920	1.969.548

Erhaltene Anzahlungen	31.12.2017	T€	135.938
	31.12.2016	T€	139.628

96. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Erhaltene Anzahlungen für		
Betriebs- und Heizkosten	135.893	139.500
Wärmelieferungen	42	125
Verkaufsgrundstücke	3	3
	135.938	139.628

Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.12.2017	T€	12.880
	31.12.2016	T€	13.828

97. Ausgewiesen werden Mieterguthaben aus der Betriebskostenabrechnung und andere Mieterverbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.12.2017	T€	229
	31.12.2016	T€	241

98. Die Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit betreffen die Verwaltungsbetreuung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.12.2017	T€	28.880
	31.12.2016	T€	24.912

99. Es handelt sich überwiegend um Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, Betriebskosten und sächlichen Verwaltungskosten. In den Verbindlichkeiten sind Sicherheits- und Garanteeinbehalte von T€ 2.686 (Vorjahr T€ 3.970) enthalten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	31.12.2017	T€	27.391
	31.12.2016	T€	17.399

100. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo Alexanderstraße	26.708	17.179
GGIL GF	448	0
4. WVG	103	73
3. WVG	56	56
degewo Treuhand	50	50
diverse DEGEWO-Fonds	26	41
	27.391	17.399

101. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen im Wesentlichen aufgrund der Rahmenvereinbarung zum Cash-Management mit der degewo AG.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

31.12.2017	T€	32.237
31.12.2016	T€	30.720

102. Die Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Darlehensverbindlichkeiten der degewo 6. Wohnen gegenüber der anteilmäßig konsolidierten GEDE Wohnen (T€ 30.887).

Sonstige Verbindlichkeiten	31.12.2017	T€	2.279
	31.12.2016	T€	3.086

(davon aus Steuern T€ 1.341; Vorjahr T€ 1.327)

103. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.341	1.327
Abzuführende Bewirtschaftungsüberschüsse Köpenick	328	328
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	260	267
Übrige	350	1.164
	2.279	3.086

Rechnungsabgrenzungsposten	31.12.2017	T€	12.736
	31.12.2016	T€	13.116

104. Zusammensetzung

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Erbbauzinsen		
Klingbeilfonds	6.295	6.446
GGIL I	2.388	2.480
GGIL II	2.590	2.689
Unitec	949	972
Fonds 20 (Ramlerstraße 29–31)	364	373
Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR	150	156
	12.736	13.116

105. Die Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten für die von den Klingbeil-Fonds und Unitec erhaltenen Erbbauzinsen erfolgt über die Restlaufzeit der Erbbaurechte bis 2058 und 2060.

Treuhandverbindlichkeiten	31.12.2017	T€	118.979
	31.12.2016	T€	111.912

106. Zusammensetzung:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
Mietkautionen	46.406	42.498
Treuhänderisch verwaltete DEGEWO Fonds	72.573	69.414
	118.979	111.912

Treuhänderisch verwaltete DEGEWO-Fonds:

	WHG	Objekt	31.12.2017	31.12.2016
			T€	T€
degewo-Fonds VI	1808	Senftenberger Ring 80–92 (gerade)	21.546	17.244
	1734	Ruppiner Straße 18; Vinetaplatz 7–9,	5.134	5.190
degewo-Fonds IX		Demminer Straße 12, 13		
degewo-Fonds XI	1740	Hussitenstraße 57–60	4.067	3.892
degewo-Fonds XII	1748	Swinemünder Straße 88, 89	2.925	3.008
	1743	Vinetaplatz 1a, 1b;	2.936	3.014
degewo-Fonds 13		Swinemünder Straße 100, 101		
degewo-Fonds 14	1624	Alt-Britz 15, 17	2.835	2.914
	1810	Bergfelder Weg 2–14 (gerade);	7.333	7.057
degewo-Fonds 15		Schönfließer Straße		
	1762	Rügener Straße 4–6;	8.234	8.455
degewo-Fonds 17		Puttbusser Straße 40–42		
	1765	Graunstraße 1–2;	7.931	8.359
degewo-Fonds 18		Wolliner Straße 29–33		
	1767	Demminer Straße 14–15;	9.632	10.281
degewo-Fonds 19		Vinetaplatz 5–6;		
		Wolliner Straße 34–37		
			72.573	69.414

B. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse	2017	T€	450.560
	2016	T€	441.781

107. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
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

a) aus der Hausbewirtschaftung	2017	T€	439.210
	2016	T€	430.178

108. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Sollmieten		
Wohnungen	298.979	291.265
Gewerberäume	14.376	13.635
Garagen und Stellplätze	5.728	5.332
Sonstige Objekte	0	81
Erlösschmälerungen wegen Leerstands	-6.443	-6.411
Erlösschmälerungen wegen Mietminderung	-979	-1.081
Erlösschmälerungen wegen Mietverzicht	-308	-526
	311.353	302.294
Abgerechnete Umlagen	127.192	126.304
Erlösschmälerungen	-1.980	-2.026
	125.212	124.278
Öffentliche Fördermittel	1.445	1.720
Sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.200	1.885
	2.645	3.605
	439.210	430.178

109. Das Verhältnis der Erlösschmälerungen zur Sollmiete beträgt 2,4 % (Vorjahr: 2,6 %).

b) aus Verkauf von Grundstücken

2017	T€	1.616
2016	T€	2.973

110. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Bebaute Grundstücke (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser)	1.616	0
Unbebaute Grundstücke (Parzellen)	0	2.973
	1.616	2.973

c) aus Betreuungstätigkeit

2017	T€	2.548
2016	T€	3.222

111. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Verwaltergebühren für Grundstücke Dritter (Fremdverwaltung).

d) aus anderen Lieferungen und Leistungen

2017	T€	7.186
2016	T€	5.408

112. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Breitbandkabel	2.178	1.742
Messdienstleistungen	119	74
Energielieferung	2.046	512
Facilitymanagement	1.603	1.907
Erbbauszinsen	875	0
Übrige	365	1.173
	7.186	5.408

Veränderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen

2017	T€	20.072
2016	T€	1.896

113. Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus der Entwicklung der Vorräte wie folgt:

	01.01.2017	Umbuchung in das Anlagevermögen	Bestandsveränderung	31.12.2017
	Mio €	Mio €	Mio €	Mio €
Grundstücke ohne Bauten	3,0	0,0	20,2	23,2
Bauvorbereitungskosten	0,7	0,0	0,5	1,2
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,1	0,0	-0,1	0,0
Grundstücke mit fertigen Bauten	10,1	0,0	-0,1	10,0
Unfertige Leistungen	124,5	0,0	-0,4	124,1
	138,4	0,0	20,1	158,5

114. Die Bestandsveränderung bei den Grundstücken ohne Bauten betrifft Zuschreibungen aufgrund einer durchgeführten Immobilienbewertung.

Andere aktivierte Eigenleistungen	2017	T€	1.022
	2016	T€	502

115. Der Posten betrifft Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit umfassenden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Sonstige betriebliche Erträge	2017	T€	62.006
	2016	T€	15.930

116. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Erträge aus		
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	46.605	0
Versicherungsentschädigungen und Schadenersatzforderungen	6.846	4.012
Auflösung von Rückstellungen	2.909	3.027
Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene oder ausgebuchte Forderungen	713	704
Ausbuchung von Verbindlichkeiten und Vereinnahmung von Mieterguthaben	764	373
Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	557	0
Zinsvorteile aus Förderdarlehen	467	1.697
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	467	467
Auflösung von Wertberichtigungen	415	414
Auflösung des passivischen Unterschiedsbetrags aus der Kapitalkonsolidierung	1.037	1.037
Übrige	1.225	4.201
	62.005	15.930

117. Die Zuschreibungen teilen sich auf die Konzerngesellschaften wie folgt auf:

	31.12.2017	31.12.2016
	T€	T€
degewo Süd	19.390	0
degewo Köpenick	12.216	0
degewo Nord	6.280	0
degewo City	3.884	0
degewo AG	2.930	0
degewo Marzahn	1.905	0
	46.605	0

**Aufwendungen für bezogene Lieferungen
und Leistungen**

2017	T€	182.016
2016	T€	184.595

118. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
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

119. Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen werden nachfolgend im Einzelnen erläutert.

a) **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren**

2017	T€	2.915
2016	T€	2.617

120. Die Aufwendungen ergeben sich im Wesentlichen aus den Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 2.267).

b) **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

2017	T€	171.962
2016	T€	175.702

121. Zusammensetzung:

	2017	2016
	T€	T€
Betriebskosten		
Umlagefähige Betriebskosten	107.098	108.852
Nicht umlagefähige Betriebskosten	384	405
	107.482	109.258
Instandhaltungskosten		
Laufende Instandhaltung		
Wohnungen	30.503	29.143
Gewerbe	1.033	863
Versicherungsschäden	4.036	4.009
Sonstiges	34	46
Groß-Instandhaltung	17.036	20.760
Veränderung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	3.295	1.913
	55.937	56.734
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Mieterbetreuung, insbesondere bei Modernisierungen	2.171	1.956
Wohngeld	924	299
Rechtsverfolgung in Mietsachen	824	1.063
Quartiersentwicklung- und -stabilisierung	770	976
Pacht Klingbeilfonds	744	865
Nicht umlagefähige Kosten der Park- und Stellplätze	636	589
Erbbauszinsen	539	534
Sozialstationen	454	558
Vermietungsmaßnahmen	154	112
Übrige	1.327	2.758
	8.543	9.710
	171.962	175.702

c) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

2017	T€	477
2016	T€	664

122. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Investitionen in Verkaufsgrundstücke	435	576
Sonstiges (inkl. nachträgliche Aufwendungen)	42	88
	477	664

d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

2017	T€	6.662
2016	T€	5.612

123. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Aufwendungen für		
Energiebezug	4.374	1.815
Material und Dienstleistungen zur Weiterberechnung	1.851	820
SOPHIA Gebühren	156	156
Fremdkosten der Verwaltungsbetreuung und Mieterbetreuung	29	52
Kabelnetz und Signallieferung	0	2.607
Übrige	252	162
	6.662	5.612

Personalaufwand	2017	T€	52.385
	2016	T€	50.541

124. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
a) Löhne und Gehälter		
Löhne		
Löhne der gewerblichen Mitarbeiter und Hauswarte	13.485	12.761
Abfindungen	5	12
Verbrauch der Rückstellungen für Altersteilzeit	0	-28
Veränderung der Rückstellungen für Urlaub und Gleitzeit	52	-7
	13.542	12.738
Gehälter		
Technische und kaufmännische Angestellte einschließlich Vorstand und Auszubildende	28.944	27.367
Abfindungen	66	1.478
Verbrauch der Rückstellungen für Altersteilzeit (vor Verrechnung mit dem Deckungsvermögen)	-59	-1.270
Veränderung zur Rückstellung für Tantieme	-244	347
Sonstiges (Pensionszahlungen, Sachbezüge, Veränderungen der Rückstellungen für Urlaub, Gleitzeit, Besitzstand u. a.)	74	116
	28.781	28.038
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
davon für Altersversorgung T€ 1.591 (Vorjahr T€ 1.693)		
Arbeitgeberanteile zur gesetzlichen Sozialversicherung	8.079	7.674
Aufwendungen für Altersversorgung	1.591	1.693
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	276	295
Sonstige Aufwendungen	116	104
	10.062	9.765
	52.385	50.541

125. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im degewo Konzern – ohne Vorstände, Auszubildende, Mitarbeiter in der ATZ-Freiphase – ist von 1.058 auf 1.108 gestiegen.

126. Die Zahl der Mitarbeiter – einschließlich des Vorstands und der Auszubildenden – zum Jahresende haben sich je Gesellschaft wie folgt entwickelt:

Konzernunternehmen	2017	2016
degewo AG	505	496
gewobe Beteiligung	23	17
degewo 6. Wohnen	27	27
degewo FM	3	2
MGS	0	280
degewo GS	488	177
degewo netzWerk	21	16
degewo TD	100	94
	1.167	1.109

127. Die Vergütung der Beschäftigten der degewo AG, sowie eines Teils der Beschäftigten der degewo Gebäudeservice richtet sich nach dem Vergütungsstarifvertrag für die Beschäftigten in der Deutschen Immobilienwirtschaft. Für die Servicegesellschaft degewo TD gelten gesonderte Haustarifverträge. Die im Konzern beschäftigten Gebäudereiniger werden nach dem Tarifvertrag für Gebäudereiniger vergütet.
128. Die Aufwendungen für Altersversorgung betreffen überwiegend Beiträge zur Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL).

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

2017	T€	67.301
2016	T€	64.624

Sonstige betriebliche Aufwendungen	2017	T€	24.150
	2016	T€	23.148

129. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
EDV-Kosten	8.108	7.030
Unternehmenswerbung und Öffentlichkeitsarbeit	2.379	2.726
Abschreibungen auf Mietforderungen	1.477	1.494
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	652	256
Übrige Aufwendungen	11.534	11.641
	24.150	23.148

Erträge aus Beteiligungen	2017	T€	309
	2016	T€	250

(davon aus verbundenen Unternehmen
T€ 1; Vorjahr T€ 1)

Aufwendungen aus Beteiligungen an asso- ziierte Unternehmen	2017	T€	706
	2016	T€	909

Die Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierte Unternehmen ergeben sich aus der Fortschreibung der Beteiligung an der Mertensstraße 16 GmbH im Berichtsjahr.

Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2017	T€	7.908
	2016	T€	2.081

130. Die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen resultieren aus den Ergebnisabführungen der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH (T€ 7.908). Der zwischen der degewo AG und der degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH bestehende Ergebnisabführungs- und Beherrschungsvertrag wurde am 2. Dezember 2015 abgeschlossen.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanla- gevermögens	2017	T€	11
	2016	T€	10

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2017	T€	652
	2016	T€	735
(davon aus verbundenen Unternehmen T€ 15; Vorjahr T€ 8)			

131. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Zinsen auf andere Forderungen	236	311
Zinserträge aus Steuern	138	130
Zinserträge beteiligte Unternehmen	115	116
Zinserträge früherer Jahre	89	27
Zinserträge aus verbundenen Unternehmen	15	8
Abzinsung von Rückstellungen	14	21
Zinsen für Festgelder	9	40
Verzinsung der laufenden Geschäftskonten	0	10
Sonstige	36	72
	652	735

132. Die Zinsen auf andere Forderungen betreffen die planmäßige Aufzinsung der Forderungen aus dem Finanzierungsleasing der degewo netzWerk.

Aufwendungen aus Verlustübernahme	2017	T€	457
	2016	T€	28

133. Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der degewo AG und der seit 2014 nicht mehr konsolidierten degewo 2.GmbH (T€ 3) sowie der zum 31. Dezember 2014 entkonsolidierten degewo 3. und 4. WVG (je T€ 3), sowie der GGIL GmbH (T€ 448).

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2017	T€	39.253
	2016	T€	43.679
(davon aus verbundenen Unternehmen T€ 1; Vorjahr T€ 13)			

134. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Objektfinanzierungen	34.376	36.795
Zins-Swap-und Zins-Collar-Geschäfte	3.580	5.903
Unternehmens- und sonstige Finanzierungen	133	134
Zinsen gegenüber verbundenen Unternehmen	1	13
	38.090	42.845
Aufzinsung von Rückstellungen	139	236
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	39	102
Verwaltungskostenbeiträge	400	77
Vorfälligkeitsentschädigungen	5	11
Sonstige		
Bürgschaftsgebühren	184	202
Bereitstellungszinsen	383	194
Avalprovisionen	13	13
	39.253	43.679

135. Erträge und Aufwendungen aus Zinsswaps werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung durch den Swap gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle Zinsswaps auf Bankverbindlichkeiten beziehen, wurden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2017	T€	-8.630
	2016	T€	-9.566

136. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Laufende Gewerbesteuer	-834	-1.162
Laufende Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag	-7.865	-6.121
Latente Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen	-1.261	-30
Auflösung Rückstellungen für Körperschaftsteuer	486	3
Auflösung Rückstellungen für Gewerbesteuer	0	234
Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag früherer Jahre	13	-986
Gewerbesteuer früherer Jahre	831	-1.503
	-8.630	-9.566

137. Für weitere Erläuterungen zu den latenten Steuern aus Konsolidierungsmaßnahmen verweisen wir Tz. 64.

Ergebnis nach Steuern	2017	T€	167.642
	2016	T€	86.095
Sonstige Steuern	2017	T€	-517
	2016	T€	-520

138. Zusammensetzung

	2017	2016
	T€	T€
Grundsteuer	431	430
Kfz-Steuer	20	23
Übrige	66	67
	517	520

Konzernjahresüberschuss	2017	T€	167.125
	2016	T€	85.575
Auf andere Gesellschafter entfallender Anteil am Gewinn	2017	T€	-464
	2016	T€	3

139. In diesem Posten wird der Anteil der anderen Gesellschafter der GEDE Wohnen an deren Ergebnis ausgewiesen.

Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

Firma	degewo Aktiengesellschaft																
Sitz	Berlin																
Handelsregister	Nr. HRB 1217 B beim Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg																
Gesellschaftsvertrag	Gültig in der Fassung vom 21. November 2011																
Geschäftsjahr	Kalenderjahr																
Grundkapital	€ 145.000.000,00 Das Grundkapital von € 145.000.000,00 ist wie folgt in auf den Namen lautende Aktien eingeteilt: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Mio €</th><th>Mio € Gesamt</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eine Aktie</td><td>100,0</td><td>100,0</td></tr> <tr> <td>Vier Aktien</td><td>10,0</td><td>40,0</td></tr> <tr> <td>Eine Aktie</td><td>5,0</td><td>5,0</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>145,0</td></tr> </tbody> </table> Sämtliche Aktien sind Namensaktien. Ein Aktienteilbetrag von nominal € 250 gewährt eine Stimme.			Mio €	Mio € Gesamt	Eine Aktie	100,0	100,0	Vier Aktien	10,0	40,0	Eine Aktie	5,0	5,0			145,0
	Mio €	Mio € Gesamt															
Eine Aktie	100,0	100,0															
Vier Aktien	10,0	40,0															
Eine Aktie	5,0	5,0															
		145,0															
Aktionär	Alle Aktien werden vom Land Berlin gehalten.																
Wichtige Hauptversammlungsbeschlüsse	Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 wurden € 4.076.436,49 in die gesetzliche Rücklagen und € 19.452.293,21 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Darüber hinaus wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 24. April 2017 der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von € 58.000.000,00 ebenfalls den Gewinnrücklagen zugeführt. In der Hauptversammlung vom 24. April 2017 ist der vom Vorstand aufgestellte, von PwC geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 nebst Lagebericht vorgelegt und der Jahresabschluss festgestellt worden.																
Organe	• Vorstand • Aufsichtsrat • Hauptversammlung																
Vorstand	Die Mitglieder des Vorstands sind im Anhang der Gesellschaft aufgeführt. Ist ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt es die Gesellschaft allein. Sind mehrere Vorstandsmitglieder bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Jedes Vorstandsmitglied darf Rechtsgeschäfte als Vertreter Dritter abschließen.																

Aufsichtsrat	Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang der Gesellschaft aufgeführt.
Prokura	Prokuristen sind: • Herr Reinhard Fuchs-von Rabenau (Eintragung der Löschung der Prokura im Handelsregister vom 14. Februar 2018) Prokura gemeinsam mit einem Vorstand oder einem weiteren Prokuristen mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken • Herr Konstantin Wilhelm Prokura gemeinsam mit einem Vorstand mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken • Frau Jaqueline Brüscke Prokura gemeinsam mit einem Vorstand mit der Befugnis Rechtsgeschäfte als Vertreter Dritter abzuschließen mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken • Herr Kai-Marten Maack Prokura gemeinsam mit einem Vorstand mit der Befugnis Rechtsgeschäfte als Vertreter Dritter abzuschließen mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken
Geschäftstätigkeit	Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen zu tragbaren Belastungen. Soweit gesetzlich nicht anders geregelt, wird sich die Gesellschaft in Berlin beim Abschluss von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung von Mietwohnungen danach ausrichten, dass die Kosten- bzw. Aufwandsdeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung von Rücklagen ermöglicht werden. Die Instandsetzung und Modernisierung sowie der Wohnungsneubau sollen zur städtebaulichen Entwicklung Berlins beitragen und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht werden. Die wohnungspolitischen Versorgungsschwerpunkte sollen zwischen der Gesellschaft und der zuständigen Behörde des Landes Berlin vertraglich geregelt werden. Die Umsetzung der sozialen Zweckverfolgung ist von der Gesellschaft gegen wirtschaftliche Nachteile so abzuwägen, dass die Gesellschaft langfristig und nachhaltig ohne Zuführung von fremden Kapital ihren Gesellschaftszweck erfüllen kann und ihr Bestand dauerhaft, auch angesichts vernünftiger Absicherung gegen Risiken, gesichert ist.
Verbundene Unternehmen	Die degewo AG ist Mutterunternehmen des degewo Konzerns und daher verbundenes Unternehmen zu allen unmittelbaren und mittelbaren Tochterunternehmen der degewo AG: • degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH • degewo City Wohnungsgesellschaft mbH

	• degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH • degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH • degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Gebäudeservice GmbH • degewo Technische Dienste GmbH • Degewo-Hausbau GmbH • degewo netzWerk GmbH • degewo Forderungsmanagement GmbH • degewo Verwaltungsgesellschaft mbH • degewo Treuhand GmbH • GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH • GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Beteiligungs KG • GGIL Geschäftsführungs–Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH & Co. Zweite Beteiligungs KG • Finkenkruger Straße/Wiesenstraße GbR mit quotaler Haftungsbeschränkung • degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH • degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH • degewo 6. Wohnen GmbH & Co. KG • DEGEWO-Fonds VI • DEGEWO-Fonds IX • DEGEWO-Fonds XI • DEGEWO-Fonds XII • DEGEWO-Fonds 14 • DEGEWO-Fonds 15 • DEGEWO-Fonds 18 • DEGEWO-Fonds 24 Grundstücks-KG • Immobilienfonds Sommerstraße GbR (DEGEWO-Fonds 30)
Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	• DEGEWO Exerzierstraße KG • DEGEWO-Fonds 13 • DEGEWO-Fonds 17 • DEGEWO-Fonds 19 • DEGEWO-Fonds 20 Grundstücks-KG • DEGEWO-Fonds 21 Grundstücks-KG • DEGEWO-Fonds 22 Grundstücks-KG

	• DEGEWO-Fonds 23 Grundstücks-KG • DEGEWO-Fonds 25 Grundstücks-KG • DEGEWO-Fonds 26 Grundstücks-KG • GbR Fernheizung Gropiusstadt • Partner für Berlin Holding Gesellschaft für Hauptstadtmarketing mbH • SOPHIA Berlin GmbH • GEDE Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH • Mertensstraße 16 GmbH
--	---

Unternehmensverträge	Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge bestehen mit folgenden Gesellschaften: • degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH • degewo City Wohnungsgesellschaft mbH • degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH • degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH • degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Gebäudeservice GmbH • degewo Technische Dienste GmbH • degewo Forderungsmanagement GmbH • degewo netzWerk GmbH • degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH • degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH • Degewo-Hausbau GmbH • degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH • GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH, Berlin
Offenlegung	Die den Konzernabschluss betreffenden offenlegungspflichtigen Unterlagen für das Geschäftsjahr 2016 sind im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht worden.
Steuerliche Verhältnisse	Die Gesellschaft wird beim Finanzamt für Körperschaften II Berlin unter der Steuer-Nr. 37/010/47008 geführt. Es besteht eine umsatzsteuerliche Organschaft mit der • degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH • degewo City Wohnungsgesellschaft mbH • degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH • degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH • degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Gebäudeservice GmbH • degewo Technische Dienste GmbH • Degewo-Hausbau GmbH

	• degewo netzWerk GmbH • degewo Forderungsmanagement GmbH • degewo Treuhand GmbH • GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH • degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH • degewo Grundstücksgesellschaft Alexanderstraße GmbH • degewo Verwaltungsgesellschaft mbH Es besteht eine gewerbesteuerliche und körperschaftsteuerliche Organisation mit der • degewo Köpenicker Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft mbH • degewo City Wohnungsgesellschaft mbH • degewo 2. Wohnungsverwaltungsgesellschaft Beteiligungs- und Geschäftsführungs-GmbH • degewo 3. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • degewo 4. Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH • gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH • degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Süd Wohnungsgesellschaft mbH • degewo Gebäudeservice GmbH • degewo Technische Dienste GmbH • degewo netzWerk GmbH • degewo Forderungsmanagement GmbH • GGIL Geschäftsführungs-Gesellschaft für Immobilien-Leasing mbH • degewo 6. Wohnen Geschäftsführungs GmbH Die Betriebsprüfungen sind für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2011 abgeschlossen. Die Betriebsprüfung für die Veranlagungszeiträume 2012 bis 2014 findet derzeit statt. Die Steuererklärungen der degewo AG wurden für die Veranlagungszeiträume bis 2015 abgegeben und veranlagt.
--	--

Immobilienbestand zum 31. Dezember 2017

	Anzahl Wohn- einheiten	Anzahl Gewerbe- einheiten	Anzahl Stell- plätze	Anzahl Sonstige	Summe	Fläche (qm)		Summe
						Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	
Eigener Bestand								
degewo AG	1.348	90	476	51	1.965	65.867	21.688	87.555
degewo Köpenick	13.693	240	2.446	504	16.883	818.316	20.783	839.100
degewo Marzahn	18.137	375	1.360	54	19.926	1.104.848	37.388	1.142.236
degewo City	10.598	321	3.454	278	14.651	684.857	36.427	721.284
degewo Süd	12.176	106	2.905	131	15.318	795.365	9.540	804.904
degewo Nord	7.998	292	2.319	106	10.715	534.724	29.734	564.458
gewobe	7	0	0	0	7	955	0	955
degewo 6. Wohnen	2.340	33	568	62	3.003	161.853	2.462	164.314
degewo Hausbau	68	0	54	1	123	5.168	0	5.168
degewo netzWerk	0	1	0	2	3	0	451	451
	66.365	1.458	13.582	1.189	82.594	4.171.952	158.473	4.330.425
Pachtbestand								
Klingbeilfonds	126	13	0	0	139	10.737	658	11.395
	126	13	0	0	139	10.737	658	11.395
Beteiligungen								
degewo AG	1.181	13	503	16	1.713	87.684	1.183	88.866
gewobe	9	0	4	0	13	694	0	694
	1.190	13	507	16	1.726	88.377	1.183	89.560
Verwaltung für Dritte								
degewo AG	4	0	2	0	6	546	0	546
gewobe	6.153	79	1.270	518	8.020	421.746	12.106	433.852
	6.157	79	1.272	518	8.026	422.292	12.106	434.398
Summe	73.838	1.563	15.361	1.723	92.485	4.693.358	172.420	4.865.778

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unrechtmäßiger Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlchem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsaufbereitungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

