

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember 2019**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		292.761	280.319
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		19.784	15.911
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	8.1	312.545	296.230
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		18.531	16.195
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		31.782	34.179
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.148	3.224
Sonstige Erlöse		492	164
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	8.1, 9.20	53.952	53.762
Summe Erlöse		366.498	349.992
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.3	67	-
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.2	794.571	929.145
Aktivierete Eigenleistungen		2.369	984
Materialaufwand	8.4 -	99.842 -	94.248
Personalaufwand	8.6 -	41.759 -	37.960
Abschreibungen und Wertminderungen	8.5 -	6.625 -	6.018
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	9.9 -	4.367 -	429
Sonstige betriebliche Erträge	8.7	7.324	3.212
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.8 -	20.241 -	40.923
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	9.10	763	2.827
Finanzerträge	8.9	4.602	4.419
Finanzaufwendungen	8.9 -	29.823 -	27.619
Ergebnis vor Steuern		973.537	1.083.382
Ertragsteuern	8.10 -	201.949 -	220.371
Sonstige Steuern	8.11 -	12.595 -	12.364
Periodenergebnis		758.993	850.647
Sonstiges Ergebnis		-	-
Gesamtergebnis		758.993	850.647

In den Geschäftsjahren mit den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2019 beziehungsweise 31. Dezember 2018 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert HOWOGE Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2019

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	9.5	2.870	4.302	4.531
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	9.1	9.898.134	8.683.513	7.505.394
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		46.225	93.375	90.942
Sachanlagen	9.2	24.999	19.791	19.036
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	9.10	11.032	10.269	7.442
Finanzielle Vermögenswerte	9.6	77.189	72.653	68.299
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	9.13	9	4	35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.13	131	130	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.6, 9.13	-	37	-
Sonstige Vermögenswerte	9.11	11.097	10.407	0
Summe langfristige Vermögenswerte		10.071.685	8.894.481	7.695.679
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	9.12	1.305	815	15
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	9.13	21.271	20.284	16.326
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.13	333	1.355	11
Vertragsvermögenswerte	8.1	41.344	39.518	44.471
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	9.6, 9.13	4.686	2.631	2.338
Sonstige Vermögenswerte	9.11	33.974	33.308	30.849
Forderungen aus Ertragsteuern		3.448	2.535	49
Flüssige Mittel	9.15	56.899	83.415	44.691
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.21	-	-	140
Summe kurzfristige Vermögenswerte		163.258	183.860	138.891
Summe Aktiva		10.234.944	9.078.341	7.834.570

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen		309.773	302.382	297.043
Kumulierte Gewinnrücklagen		5.890.646	5.040.666	4.959.322
Konzernbilanzgewinn		757.962	849.292	79.989
Summe Eigenkapital	9.16	6.983.381	6.217.340	5.361.354
Langfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	9.17	1.092	896	1.615
Finanzielle Verbindlichkeiten	9.14	1.580.713	1.389.894	1.242.029
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.14	5.035	582	1.065
Steuerverbindlichkeiten		291	717	2.960
Sonstige Verbindlichkeiten	9.18, 9.20	28.137	20.127	9.702
Passive latente Steuern	9.19	1.417.572	1.225.562	1.012.581
Summe langfristige Verbindlichkeiten		3.032.840	2.637.779	2.269.953
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	9.17	2.408	3.411	2.665
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.6, 9.14	9.335	7.633	6.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.6, 9.14	74.171	79.802	61.477
Vertragsverbindlichkeiten	9.6, 9.14	51.076	48.525	54.267
Finanzielle Verbindlichkeiten	9.6, 9.14	77.846	81.154	77.393
Steuerverbindlichkeiten		672	849	369
Sonstige Verbindlichkeiten	9.18, 9.20	3.214	1.848	887
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		218.723	223.222	203.264
Summe Verbindlichkeiten		3.251.563	2.861.002	2.473.215
Summe Passiva		10.234.944	9.078.341	7.834.570

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

1.1. Grundlagen des Konzerns

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Ferdinand-Schultze-Str. 71, 13055 Berlin. Mit über 74.000 eigenen Mieteinheiten, zum Bilanzstichtag 31.12.2019, zählt HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

Die HOWOGE verfolgt als kommunales Wohnungsbauunternehmen das Ziel der Entwicklung von einem kommunalen Wohnungsverwalter zu einem Quartiers- und Stadtentwickler mit einer durch Nachhaltigkeit geprägten Portfoliostrategie und durch sozialverträgliches Handeln. Neben der Wohnungsverwaltung zählen Wohnungsneubau und Schulbau zu den Kernaktivitäten des Konzerns.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 03.02.2021 von der Geschäftsführung der HOWOGE zur Veröffentlichung freigegeben.

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der Europäischen Union (EU) anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und dem vom IFRS IC herausgegebenen Interpretationen erstellt. Es handelt sich hierbei um einen freiwilligen Konzernabschluss nach IFRS; für Zwecke der handelsrechtlichen Offenlegungsvorschriften ist der HOWOGE HGB-Konzernabschluss maßgeblich; HOWOGE hat für das Geschäftsjahr 2019 nicht von dem Wahlrecht nach § 315e Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden; sowie ggf. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5), die zum niedrigen Wert aus Buchwert und beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet werden.

Der Konzernabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Der Konzernabschluss wird in Euro – der funktionalen Währung des Konzerns – aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte kaufmännisch auf volle tausend Euro (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode. Außerdem weist der Konzern eine zusätzliche Bilanz zu Beginn der vorangegangenen Berichtsperiode (1. Januar 2018) aufgrund der erstmaligen Anwendung der IFRS aus.

2. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Die HOWOGE beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden. Die erstmalige Anwendung dieser Änderungen werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE haben.

Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards

Mit Veröffentlichung des überarbeiteten Rahmenkonzepts am 29.3.2018 wurden auch die Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS veröffentlicht. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1.1.2020 beginnen. Inhaltliche Änderungen in den Standards soll es durch die Änderungen der Verweise nicht geben, daher geht HOWOGE zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von keinen signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss aus.

Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs in IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse, die Unternehmen die Entscheidung, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt, erleichtern sollen. Da die Änderungen prospektiv auf Transaktionen oder andere Ereignisse anzuwenden sind, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattfinden, werden sich für den Konzernabschluss der HOWOGE zum Übergangszeitpunkt keine Auswirkungen ergeben. Für prospektive Transaktion geht HOWOGE davon aus, dass die Änderungen an IFRS 3 die Anzahl der Transaktionen, die die Definition eines Geschäftsbetriebes erfüllen, verringern wird.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit

Im Oktober 2018 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler. Die HOWOGE geht davon aus, dass die Änderungen der Definition der „Wesentlichkeit“ keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Phase I der IBOR-Reform

Die veröffentlichten Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 befassen sich mit Fragen der Finanzberichterstattung im Zeitraum vor der Ersetzung eines bestehenden Referenzzinssatzes (z.B. LIBOR, EURIBOR) durch einen alternativen Zinssatz und adressieren die Auswirkungen auf bestimmte Vorschriften zum *Hedge Accounting* in IFRS 9 und IAS 39, die eine zukunftsgerichtete Analyse erfordern. Darüber hinaus werden auch Änderungen an IFRS 7 im Hinblick auf zusätzliche Angaben zur Unsicherheit im Zusammenhang mit der IBOR-Reform vorgenommen. HOWOGE erwartet keine Auswirkungen diese Änderungen auf den Konzernabschluss.

3. Konsolidierungsgrundsätze

3.1. Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften, der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL), der HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft), HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH) und der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) mit übereinstimmendem Geschäftsjahr (Kalenderjahr). Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegt und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Kramer + Kramer wurde zum 1. Januar 2018 erstkonsolidiert (siehe hierzu ausführlich *Angabe 7 Unternehmenszusammenschlüsse*).

Die Abschlüsse der HOWOGE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

3.2. Gemeinschaftsunternehmen

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Die HOWOGE ist zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt, welche als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert und entsprechend nach der Equity-Methode im Konzernabschluss bilanziert wird.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der HOWOGE ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gehören Wohnimmobilien (teilweise mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung), unbebaute Grundstücke, Projektentwicklungen, sowie Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter („vergebene Erbbaurechte“).

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert. Die Bewertung erfolgt konsistent zur Bewertung der unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geführten Bestände.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend des in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechts zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. im Fall eines Share Deals unter sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 und den beiden Vergleichsperioden 31. Dezember 2018 und 1. Januar 2018 basieren die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien vollständig auf Bewertungen von einem unabhängigen Gutachter. Es wurde ein Bewertungsmodell angewendet, das dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen entspricht. Im Rahmen der Erstanwendung von IFRS hat die Geschäftsführung einen Bewertungsprozess etabliert, nach dem jährlich die Bewertung des Immobilienportfolios nach zuvor festgelegten Kriterien extern ausgeschrieben wird. Auswahlkriterien für den unabhängigen Gutachter beinhalten, Unabhängigkeit, Reputation, Marktkenntnisse und die Einhaltung professioneller Standards.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cashflow- Methode (DCF--Methode). Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit der Residualwertmethode bewertet. Etwaige existierende zu entfernende Aufbauten auf den Grundstücken (Abrisse) werden mit entsprechenden Abrisskosten sowohl im Rahmen der DCF-Methode im Fall von Wohnimmobilien, sowie bei unbebauten Grundstücken im Bodenwert, beziehungsweise bei Projektentwicklungen im Residualwert berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden als belastete Grundstücke wie auch unbebaute Grundstücke in einem indirekten Vergleichswertverfahren bewertet. Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus dem über die Laufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert sowie dem kapitalisierten vereinbarten Erbbauzins zusammen.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln, sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise zu zahlende Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Wiedervermietungskosten oder sonstige besondere Werteeinflüsse (z.B. Instandhaltungstau). Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietenansätze berücksichtigt.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparameter, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude. Dazu gehören:

- räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse, Objektzustand und Geschossigkeit,
- gleiche Objekteigenschaften wie Miethöhen, Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen nimmt die HOWOGE eine zentrale Rolle bei der Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes und damit bei der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen, mit preisgünstigem Wohnraum ein. Hieraus ergeben sich folgende vertragliche Verpflichtung, die im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden, insofern diese einen wesentlichen Effekt auf die Bewertung haben.

Beschränkungen von Mieterhöhungen betreffen etwa 967 Wohneinheiten, für diesen geförderten Wohnungsbestand werden bis zum Auslauf der Nachwirkungsfrist der Bindung Kostenmieten bzw. die vereinbarten Miethöhen realisiert. Diese Werte liegen meist unterhalb

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

marktüblicher Mieten, sodass sich hier entsprechend Mindererträge und somit Auswirkungen auf den Marktwert ergeben. Zusätzlich hat sich die HOWOGE der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" verpflichtet. Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 sind hiernach grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte (Wohnberechtigungsschein) und die anderen 50 % im frei finanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung zu vermieten. Diese Beschränkungen können HOWOGE daran hindern, die zukünftigen Marktmietsteigerungen im Neubau tatsächlich zu realisieren, was sich ebenfalls auf die Ertragskraft und die Marktwerte der Objekte auswirkt. Im Rahmen der Residualwertermittlung wird unterstellt, dass im unwahrscheinlichen Fall des Verkaufs, die Vorgaben zur Vermietung des Neubauprojekts von dem Käufer fortgeführt werden. Auskunftsgemäß ist aktuell nicht von Verkäufen auszugehen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der genannten Kooperationsvereinbarung auf die Bestandsobjekte wird unterstellt, dass die Mieterhöhung und Wiedervermietung unter Berücksichtigung der marktüblichen Gegebenheiten, welche für einen Dritten gelten, erfolgt. Die freiwillige Selbstverpflichtung findet keine unmittelbare Berücksichtigung. Vielmehr wird über die Neuvermietungsannahmen, die sich auch aus den tatsächlich durchgeführten Vermietungen der näheren Vergangenheit ergeben, der Vermietungspolitik des Eigentümers Rechnung getragen.

Darüber hinaus hat das Berliner Abgeordnetenhaus Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel) beschlossen. Das Gesetz regelt einen Mietestopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderter Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von 3,92 €/m² bis 9,80 €/m² und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels 2013. Eine überhöhte Miete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von 1,00 €/m² pro Monat umgelegt werden.

Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen umfassen Beschränkungen hinsichtlich der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien siehe *Angabe 9.14 Finanzielle Verbindlichkeiten*.

b) Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten.

c) Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten: 25 bis 80 Jahre
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten: 25 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen: 5 bis 20 Jahre
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 250 Euro netto werden sofort im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter zwischen 250,01 und 800 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Abweichungen zur wirtschaftlichen Nutzungsdauer werden als unwesentlich erachtet.

d) Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für aktivierte Software beträgt drei Jahre; für aktivierte ERP-Systeme fünf Jahre.

e) Wertminderung von Vermögenswerten

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ mindestens jährlich auf die Notwendigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung überprüft. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

f) Leasingverhältnisse

Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die HOWOGE das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Für die Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten („Right-of-Use Assets“) in Höhe der Leasingverbindlichkeit unter Berücksichtigung etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen. Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden in Folge des Erstansatzes zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei Jahren werden bei HOWOGE auch Parkflächen (Laufzeit: zehn Jahre) und Grundstücke, teilweise zum Zwecke der Weitervermietung, geleast. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben letztere, d.h. die langfristigen Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohnimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von rund 99 Jahren. Nutzungsrechte aus erhaltenen Erbbaurechten werden, sofern sie die Definition als Finanzinvestition gehalten erfüllen, nach IAS 40 zum Fair Value bilanziert.

Für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. HOWOGE übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingzahlungen aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert werden somit als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating -Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei HOWOGE verbleiben.

Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeeinheiten (anteilige gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien) sowie aus Vermietung der HOWOGE eigenen Breitbandkabelnetze. Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

Daneben hat HOWOGE in einzelnen Fällen auch Weitervermietungen (Subleases) identifiziert. Diese beziehen sich auf Weitervermietungen in Bezug auf Pachtverträge für

Erbbaurechte sowie Grundstücke mit Parkflächen, die bis zum Ende des ursprünglichen Hauptleasingvertrags weitervermietet wurden. HOWOGE hat diese Untermietverträge daher als Finanzierungsleasing eingestuft. Das auf den Anteil des Untermietvertrags entfallende Nutzungsrecht wurde ausgebucht und eine Nettoinvestition in Höhe der zu erwartenden Leasingzahlungen stattdessen bilanziert. Die dazugehörigen Finanzerträge werden über die Laufzeit planmäßig erfasst, unter Berücksichtigung einer konstanten periodischen Verzinsung der Nettoinvestition.

g) Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente)

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 i.V.m. IAS 32 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Sofern bei finanziellen Vermögenswerten Handels- und Erfüllungstag zeitlich auseinanderfallen können, ist für die erstmalige Bilanzierung der Erfüllungstag maßgeblich. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert im Zugangszeitpunkt. Weicht der Transaktionspreis vom Fair Value ab, so ist die Differenz abhängig von der Stufe, auf dem der Fair Value bestimmt wird, entweder unmittelbar erfolgswirksam zu erfassen oder über die Laufzeit bzw. Zinsanpassungsperiode zu verteilen. Die Ersterfassung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt stets zum Transaktionspreis, sofern keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten ist. Für die Bewertung unterscheidet IFRS 9 finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (*at cost*),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (*FVPL*),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (*FVOCI*).

Die Klassifizierung erfolgt anhand zweier Kriterien: dem sogenannten „Solely Payments of Principal and Interest (SPPI)“-Kriterium und dem Geschäftsmodell-Kriterium. Zunächst muss die Natur der zukünftig aus einem finanziellen Vermögenswert generierten Cashflows beurteilt werden. Das SPPI-Kriterium ist erfüllt, wenn die Cashflows lediglich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen, die jeweils zu vorab festgelegten Zeitpunkten erfolgen. Die Erfüllung des SPPI-Kriteriums ist die erste Voraussetzung zur Bewertung eines finanziellen Vermögenswerts zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit

dem finanziellen Vermögenswert verbindet. Es wird unterschieden zwischen Geschäftsmodellen, die nur darauf abzielen, die vertraglich vereinbarten Cashflows zu sammeln, und Geschäftsmodellen, die auf die Veräußerung des Finanzinstruments ausgerichtet sind. Daneben können aber auch Geschäftsmodelle bestehen, die beide Ziele beinhalten oder deren Ausrichtung vorab unklar ist. Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit dem finanziellen Vermögenswert verbindet. Es wird unterschieden zwischen Geschäftsmodellen, die nur darauf abzielen, die vertraglich vereinbarten Cashflows zu sammeln, und Geschäftsmodellen, die auf die Veräußerung des Finanzinstruments ausgerichtet sind. Daneben können aber auch Geschäftsmodelle bestehen, die beide Ziele beinhalten oder deren Ausrichtung vorab unklar ist.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind dagegen den beiden Kategorien zuzuordnen:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten (*at cost*),
- erfolgswirksam zum Zeitwert bilanzierte und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (*FVPL*).

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Markt- oder Börsenpreis. Sofern kein aktiver Markt- oder Börsenpreis für ein Finanzinstrument ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert mittels geeigneter finanzmathematischer Methoden, wie zum Beispiel anerkannte Optionspreismodelle oder der Diskontierung zukünftiger Zahlungszuflüsse mit dem Marktzinssatz, errechnet. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen, Wertminderungen und der Auflösung einer Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem bei Endfälligkeit rückzahlbaren Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die Rechte zum Erhalt der Cashflows in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Etwaige bei der Ausbuchung entstehende Unterschiedsbeträge werden ergebniswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei Anpassungen von Vertragsbedingungen oder Verlängerungen von Laufzeiten prüft der Konzern, ob diese die Vertragsbedingungen substantiell modifizieren. Ist dies der Fall, führen die Anpassungen oder Laufzeitverlängerungen zur Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Ansatz

einer neuen Verbindlichkeit. Eine Differenz zwischen dem Buchwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Verbindlichkeit sowie etwaige Bearbeitungs- und sonstige Transaktionskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Führen Anpassungen von Vertragsbedingungen nicht zu einer Ausbuchung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstruments (gleich, ob es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit handelt), wird der neue Buchwert unter Verwendung des ursprünglichem Effektivzinssatzes als Barwert der neu verhandelten oder modifizierten Cashflows ermittelt und ein etwaiger Unterschiedsbetrag zum ursprünglichen Buchwert erfolgswirksam erfasst. Bearbeitungs- oder sonstige Transaktionskosten führen zu einer Anpassung des Buchwerts und werden nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Weiterhin bilanziert HOWOGE unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten die Aktivwerte für zum Zwecke der Darlehensbesicherung abgeschlossene Lebensversicherungen. Die Bilanzierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der sog. Bruttomethode. Dabei werden die Versicherungsbeiträge unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im operativen Ergebnis ausgewiesen. Die von den Versicherungsgesellschaften mitgeteilten Erhöhungen der Aktivwerte werden untern den Finanzerträgen im Finanzergebnis ausgewiesen.

Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden bei HOWOGE als Vertragsvermögenswerte separat ausgewiesen und, insofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden dann saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit (Vertragsverbindlichkeit) angesetzt. Siehe hierzu ausführlich Buchstabe n) *Ertragsrealisierung*.

Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite, die nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen.

Bei der Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt. Diese Kriterien entscheiden darüber, ob eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen. Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen, zins- und tilgungsfreie Zeiträume, oder Tilgungszuschüsse auf.

Der Erstantritt zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Tilgungszuschüsse werden gemäß IAS 20.7 berücksichtigt, wenn angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet- oder ähnlichen Zuschüssen gewährt werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen jeweils zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

h) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Die sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

i) Wertminderung von Finanzinstrumenten

Nach IFRS 9 basiert das genutzte Wertminderungsmodell auf erwarteten Kreditverlusten. Die Wertminderungsvorschriften sind auf Schuldinstrumente anzuwenden, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Mit dem allgemeinen Ansatz werden erwartete Verluste bereits bei Zugang erfasst. Für die Ermittlung von erwarteten Verlusten sieht der Standard ein dreistufiges Modell vor.

Im allgemeinen Ansatz werden Finanzinstrumente bei Zugang der ersten Stufe zugeordnet. Die Bildung einer Risikovorsorge erfolgt durch Erfassung der Wertminderung in Höhe der Kreditverluste, die in den nächsten zwölf Monaten erwartet werden. Ein Transfer zur Stufe 2 erfolgt bei einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos. Die Risikovorsorge wird nun in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Verluste ermittelt.

Die HOWOGE wendet den in IFRS 9 enthaltenen vereinfachten Ansatz für Forderungen aus Vermietung und aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15 an. Nach dem vereinfachten Ansatz wird unabhängig von der Kreditqualität eine Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit gebildet. Diese wird unmittelbar bei Zugang auf einem separaten Konto erfasst.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Forderungen aus Vermietung sind aufgrund der vertraglichen Gestaltung in der Regel unmittelbar bei ihrer Einbuchung überfällig und werden nach ca. 30 Tagen an ein Inkassounternehmen übergeben. Zu diesem Zeitpunkt gelten die Forderungen als ausgefallen und werden ausgebucht.

Die Wertminderungen für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie für sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anhand des allgemeinen Modells berechnet. Aufgrund der hohen Bonität der Vertragspartner sind die erwarteten Kreditverluste in der Regel vernachlässigbar.

Für die Risikovorsorge für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert sind, werden zunächst die Kreditrisiken der einzelnen Schuldner anhand von gemeinsamen Ausfallrisikoeigenschaften segmentiert. Dazu werden die jeweiligen Schuldner nach der Art der Geschäftsbeziehung eingeteilt. Bei der Ermittlung der Risikovorsorge erfolgt eine diversifizierte Analyse der Schuldner. Für die Analyse werden unter anderem Informationen über den Zahlungsverzug aus der Vergangenheit, aktuelle Informationen des Marktes, wie beispielsweise Credit Default Swaps, und Zukunftseinschätzungen wie externe Ratingeinschätzungen herangezogen. Da die Forderungen aus Vermietung im Wesentlichen sowohl kurzfristiger Natur als auch bereits bei ihrer Einbuchung überfällig sind, wird im vereinfachten Ansatz aus diesen Informationen unmittelbar eine Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Im allgemeinen Ansatz berechnen sich die Risikovorsorgesätze für bedeutende Schuldner auf individueller Basis. Jedoch werden bei weniger bedeutenden Schuldnern Cluster gebildet, um Risikovorsorgesätze zu berechnen.

Die Quantifizierung der erwarteten Kreditverluste bezieht sich im Wesentlichen auf drei Risikoparameter: Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlustquote bei Ausfall und der dem Ausfallrisiko ausgesetzte Betrag des betrachteten finanziellen Vermögenswerts. Die Kreditrisiken und die damit verbundenen Risikovorsorgesätze werden regelmäßig überprüft und entsprechend angepasst. Während der Berichtsperiode wurden keine Anpassungen an dem Schätzverfahren der Risikovorsorgesätze vorgenommen.

j) Ausbuchung von Finanzverbindlichkeiten

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die Rechte zum Erhalt der Cashflows in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Etwaige bei der Ausbuchung entstehende Unterschiedsbeträge werden ergebniswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei Anpassungen von Vertragsbedingungen oder Verlängerungen von Laufzeiten prüft der Konzern, ob diese die Vertragsbedingungen substantiell modifizieren. Ist dies der Fall, führen die Anpassungen oder Laufzeitverlängerungen zur Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Ansatz einer neuen Verbindlichkeit. Eine Differenz zwischen dem Buchwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Verbindlichkeit sowie etwaige Bearbeitungs- und sonstige Transaktionskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Führen Anpassungen von Vertragsbedingungen nicht zu einer Ausbuchung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstruments (gleich, ob es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit handelt), wird der neue Buchwert unter Verwendung des ursprünglichem Effektivzinssatzes als Barwert der neu verhandelten oder modifizierten Cashflows ermittelt und ein etwaiger Unterschiedsbetrag zum ursprünglichen Buchwert erfolgswirksam erfasst. Bearbeitungs- oder sonstige Transaktionskosten führen zu einer Anpassung des Buchwerts und werden nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

k) Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente

HOWOGE bewertet Finanzinstrumente zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert (zur Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in *Angabe 9.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*). Der beizulegende Zeitwert ist der Preis der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wurde.

HOWOGE wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Vermögenswerts zu Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in den nachfolgende beschriebenen Bemessungshierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven und zugänglichen Markt.

- Stufe 2: Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Finanzinstrumente auf einem aktiven Markt oder für identische oder ähnliche Finanzinstrumente auf einem inaktiven Markt oder andere Inputfaktoren als Marktpreisnotierungen, bei denen die angewandten Parameter auf beobachtbaren Marktdaten basieren.
- Stufe 3: Bewertungstechniken, bei denen die angewandten Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert im Abschluss erfasst werden, ermittelt HOWOGE, ob Übertragungen zwischen Hierarchieebenen stattgefunden haben, indem die Kategorisierung am Ende jeder Berichtsperiode neu bewertet wird (basierend auf dem Input der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts als Ganzes von Bedeutung ist).

Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht, soweit nicht anders angegeben, aufgrund der Kurzfristigkeit den Buchwerten.

Hinsichtlich der Ermittlung der Fair Values von Finanzinstrumenten sowie der Bewertungshierarchien siehe *Angabe 9.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.

l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss, sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert. Für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

m) Sonstige Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag beziehungsweise bei Nichterfüllung passiviert.

Eventualverbindlichkeiten sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualverbindlichkeiten werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

n) Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die Ansatzkriterien des IFRS 15 bzw. IFRS 16 erfüllt sein.

HOWOGE erzielt im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Grundstücken, Gebäuden bzw. Mietwohnungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten. Hierbei muss unterschieden werden in Umsatzerlöse (im Wesentlichen Erlöse aus Mietzins), die in den Anwendungsbereich von IFRS 16 – Leasingverhältnisse fallen, und Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen bzw. Lieferung von Gütern, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 – Umsatzerlöse fallen.

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)

Erträge aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating -Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) werden als Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16) ebenfalls als Bestandteil der Erträge aus Immobilienbewirtschaftung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, jedoch getrennt von den Erlösen aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) ausgewiesen.

*Andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung**Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten (IFRS 15)*

Darüber hinaus erwirtschaftet HOWOGE auch Umsatzerlöse (IFRS 15) aus Zahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, sofern die Leistungen hierfür bereits erbracht worden sind. Der Ausweis erfolgt grundsätzlich unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von HOWOGE, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil HOWOGE vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat HOWOGE zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Ausnahmen hiervon stellen lediglich umgelegte Betriebskosten in Zusammenhang mit Kaltwasser sowie Entgelte für Straßenreinigung bzw. Müllabfuhr dar, für die HOWOGE als Agent im Sinne des IFRS 15 agiert, da HOWOGE keine Verfügungsmacht über die Leistungen erhält, bevor diese an den Kunden übertragen bzw. am Kunden erbracht werden. Der Ausweis der entsprechenden Umlagen erfolgt saldiert mit den dazugehörigen Aufwendungen. Erbrachte, noch nicht abgerechnete Leistungen an Mieter, bei denen HOWOGE Agent ist, werden unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die korrespondierenden Vorauszahlungen sind zum jeweils zu Beginn des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten.

Unterjährig realisierte Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, für die HOWOGE als Prinzipal agiert, stellen Vertragsvermögenswerte dar, welche separat von den Mietforderungen ausgewiesen werden (IFRS 15.105, .107). Weiterhin führen Vorauszahlungen zu einer Vertragsverbindlichkeit. Erhaltene Anzahlungen aus Abschlägen werden als Vertragsverbindlichkeiten passivisch ausgewiesen. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen, da

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

eine Zuordnung erbrachter Leistungen zu erhaltenen Vorauszahlungen außerhalb der Jahresabrechnung der Betriebs- bzw. Nebenkosten auf Einzelvertragebene nicht ermittelt wird. Mit dem IFRS-Erstabschluss hat HOWOGE begonnen entsprechende Prozesse zu etablieren, die eine zukünftige Verrechnung ermöglichen.

Erlöse aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen (z.B. Bausteuerung und Projektmanagement) und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, wenn dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt, oder HOWOGE einen Vermögenswert ohne alternativen Nutzen schuldet und eine durchsetzbare Anspruch auf Vergütung hat. In übrigen Fällen erfolgt die Umsatzrealisation zeitpunktbezogen, mit Abnahme der Leistung durch den Kunden. Die Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

o) Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

HOWOGE unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht von HOWOGE höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerverbindlichkeiten werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Latente Steuerverbindlichkeiten und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerverbindlichkeiten spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

5. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

5.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- HOWOGE bewertet als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Die Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geographischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

5.2. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen.

Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entsprechend prospektiv angepasst.

Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bzw. der Residualwerte von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift HOWOGE auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in *Angabe 9.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*. Für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Bestand von HOWOGE werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von HOWOGE wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

bestehenden Steuerverbindlichkeiten zu ändern; solche Änderungen an den Steuerverbindlichkeiten werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Zudem unterliegen Steuersachverhalte Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung durch Steuerbehörden. Auch wenn HOWOGE der Überzeugung ist, Steuersachverhalte korrekt und gesetzeskonform abgebildet zu haben, ist nicht auszuschließen, dass Steuerbehörden in Einzelfällen zu anderen Ergebnissen kommen können. Sofern Änderungen von Steuerfestsetzungen wahrscheinlich sind, wurden entsprechende Risikovorsorgen getroffen. Darüber hinaus werden Belastungen aus Steuerrisiken der Vorjahre als nicht wahrscheinlich angesehen. Bei der Beurteilung unsicherer Steuerpositionen wird unterstellt, dass die Steuerbehörden für deren Prüfung über sämtliche einschlägige Informationen verfügen. Im Falle nachteiliger Entwicklungen könnten sich jedoch für HOWOGE zusätzliche Belastungen im höheren einstelligen beziehungsweise unteren zweistelligen Mio. EUR-Bereich ergeben. Den Berechnungen liegen insbesondere Erfahrungswerte aus den Ergebnissen früherer Steuerprüfungen und deren Auswirkungen für die Folgezeiträume wie auch die geltende Rechtslage unter Berücksichtigung aktueller Rechtslage sowie herrschender Fachmeinung zugrunde. Insofern können sich in Zukunft Abweichungen von den aktuellen Einschätzungen ergeben.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung sowie die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

6. Erstmalige Anwendung der IFRS

6.1. Erstmalige Anwendung und Befreiungsvorschriften

HOWOGE hat den Konzernabschluss zum 31.12.2019 erstmalig nach IFRS aufgestellt. Es werden alle zum Bilanzstichtag gültigen und anzuwendenden Standards, Interpretationen und Auslegungen uneingeschränkt berücksichtigt. Die Vorjahreszahlen (zum 31.12.2018) und die Eröffnungsbilanzwerte zum 1. Januar 2018 sind nach den gleichen Grundsätzen ermittelt worden.

Im Rahmen der Aufstellung der IFRS-Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 (Übergangszeitpunkt von HGB auf IFRS) hat HOWOGE die folgenden Befreiungen des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ von der grundsätzlichen retrospektiven Anwendung von IFRS in Anspruch genommen:

- IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ wurde nicht retrospektiv auf vergangene Unternehmenszusammenschlüsse (vor dem 1. Januar 2018) und den Erwerb von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen angewendet. Dies bedeutet, dass die jeweiligen HGB-Buchwerte zum Übergangszeitpunkt für die nach IFRS zu bilanzierenden Vermögenswerte und Verbindlichkeiten als Anschaffungskosten herangezogen wurden. In der Folgebewertung werden die Bewertungsvorschriften der IFRS angewendet.

Verbindlichkeiten, die die Ansatzkriterien der IFRS nicht erfüllen, finden in der Eröffnungsbilanz keine Berücksichtigung. Aus dem Unternehmenszusammenschluss mit der WBL resultierte in der Vergangenheit ein passivischer Unterschiedsbetrag, der nach handelsrechtlichen Vorschriften in der Kapitalrücklage ausgewiesen wurde, nach den Vorschriften des IFRS 3 jedoch in den Gewinnrücklagen auszuweisen ist. Die Eröffnungsbilanz berücksichtigt die korrespondierende Umbuchung. Darüber hinaus hat HOWOGE keine Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten identifiziert, die nach handelsrechtlichen Vorschriften nicht ausgewiesen wurden, nach IFRS hätten angesetzt werden müssen; bzw. ausgewiesen wurden, aber nach IFRS nicht ansatzfähig gewesen wären.

- Anwendung der Übergangsvorschriften des IFRS 11 für den Übergang der Beteiligung an der Elisabeth-Aue GmbH von der handelsrechtlichen Quotenkonsolidierung auf eine At-Equity Bilanzierung nach IFRS zum 1. Januar 2018 (IFRS 1.D31);
- HOWOGE hat Grundstücke und Gebäude unabhängig deren Zuordnung zu als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum 1. Januar 2018 mit ihrem beizulegenden Zeitwert als Ersatz für Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet (IFRS 1.D5).

- HOWOGE hat zum 1. Januar 2018 für die erstmalige Bewertung von Leasingverhältnissen, bei denen HOWOGE Leasingnehmer ist, von den selektiven Erleichterungen des IFRS 1.D9B, IFRS 1.D9C bzw. IFRS 1.D9D Gebrauch gemacht, d.h.:
 - Bewertung der Leasingverbindlichkeit zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen, diskontiert unter Anwendung eines HOWOGE-spezifischen Grenzfremdkapitalzinssatzes;
 - Bewertung des korrespondierenden Nutzungsrechtes in Höhe der Leasingverbindlichkeit, ggf. gemindert um im Voraus erhaltene oder abgegrenzte Leasingzahlungen;
 - Bewertung der Nutzungsrechte, die der Definition für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien nach IAS 40 entsprechen und ab dem Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS nach dem Zeitwertmodell in IAS 40 bewertet werden, zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS zum beizulegenden Zeitwert;
 - Verzicht auf den Ansatz von Leasingverhältnissen, deren zugrunde liegender Vermögenswert von geringem Wert ist;
 - Nichtberücksichtigung anfänglicher direkter Kosten bei der Bewertung des Nutzungsrechtes.
- Anwendung der Übergangserleichterungen des IFRS 15.C5(a) in Bezug auf die nicht zu erfolgende Neubewertung von erfüllten Verträgen, wenn diese i) innerhalb desselben Geschäftsjahres beginnen und enden; oder ii) zu Beginn der frühesten dargestellten Periode bereits erfüllt waren; sowie IFRS 15.C5(d) in Bezug auf die Angabevorschrift des IFRS 15.120.
- Anwendung der Vorschriften des IFRS 9.B5.1.2A(b) prospektiv von am oder nach dem 1. Januar 2018 geschlossenen Transaktionen.
- Anwendung der Anforderungen von IFRS 9 Finanzinstrumente und IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand prospektiv auf Darlehen der öffentlichen Hand, die zum Zeitpunkt der Umstellung auf IFRS bestehen (IFRS 1.B10); sowie
- Anwendung der Anforderungen des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ prospektiv ab dem 1. Januar 2018 (IFRS 1.D23).

In der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie in der Bilanz sind einzelne Posten zur Klarheit zusammengefasst. Diese Posten sind im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Nach IAS 1 wird beim Ausweis in der Bilanz zwischen lang- und kurzfristigen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten unterschieden. Als kurzfristig werden Positionen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

angesehen, wenn sie innerhalb eines Jahres fällig sind oder einem Geschäftszyklus zugeordnet werden können.

6.2. Erläuterung der wesentlichen Abweichungen zwischen den Rechnungslegungsstandards HGB und IFRS zum 1. Januar 2018 und 31. Dezember 2019

Überleitung der Bilanz zum 01.01.2018

in TEUR	HGB	Umklassifizierungen	Angabe	Anpassungen	Angabe	IFRS 1.1.2018
Vermögenswerte						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	4.531	-		-		4.531
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-		7.505.394	i, q	7.505.394
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	90.942	a	-		90.942
Sachanlagen	2.706.003	- 90.942	a	- 2.596.025	i, j	19.036
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	-		7.442	j	7.442
Finanzielle Vermögenswerte	66.161	-		2.139	d	68.299
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	-	-		35	d	35
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-		-		-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-		-		-
Sonstige Vermögenswerte	0	-		-	t	0
	2.776.695	-		4.918.984		7.695.679

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 1.1.2018
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	91.020 -	130	c	- 90.875	b	15
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	756	-		15.570	d,j	16.326
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11	-		-		11
Vertragsvermögenswerte	-	-		44.471	b	44.471
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	2.320	d	19	d	2.338
Sonstige Vermögenswerte	2.369 -	1.141	t	29.622	b, t	30.849
Forderungen aus Ertragsteuern		49	n	-		49
Flüssige Mittel	45.521	-		- 830	j	44.691
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	130	c	10	c	140
Rechnungsabgrenzungsposten	2.104 -	1.228	r	- 876	f	-
	141.781	-		- 2.890		138.891
Summe Vermögenswerte	2.918.476			4.916.094		7.834.570

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 1.1.2018
Eigenkapital und Verbindlichkeiten						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25.000	-				25.000
(Andere) Kapitalrücklagen	297.326	-	-	283	k	297.043
Kumulierte Gewinnrücklagen	1.070.158	-		3.889.164	k, l	4.959.322
Konzernbilanzgewinn	79.989	-				79.989
	1.472.473	-		7.778.045		5.361.354

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 1.1.2018
Langfristige Verbindlichkeiten						
Steuerrückstellungen	2.960	-	2.960	e		-
Sonstige Rückstellungen	22.529	-	2.665	e	- 18.249	j,o,p,q 1.615
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.299.342	-	77.497	f	20.185	m 1.242.029
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-		1.065	g		1.065
Steuerverbindlichkeiten	-		2.960	e		2.960
Sonstige Verbindlichkeiten	-		-		9.702	r 9.702
Passive latente Steuern	-		-		1.012.581	n 1.012.581
	1.324.831	-	79.098		1.024.219	2.269.953

Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	-		2.665	e		2.665
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	-		6.207	g	- 1	m 6.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	113.719	-	7.444	g	- 44.798	b,g,j,o 61.477
Vertragsverbindlichkeiten	-		-		54.267	b 54.267
Finanzielle Verbindlichkeiten	-		77.497	f	- 105	m 77.393
Steuerverbindlichkeiten	-		369	e	-	369
Sonstige Verbindlichkeiten	378	-	196	h	705	j,p,r 887
Rechnungsabgrenzungsposten	7.075		-		- 7.075	r -
	121.172	-	79.098		2.994	203.264
Summe Verbindlichkeiten	1.446.003	-	-		1.027.213	2.473.216
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	2.918.476	-	-		4.916.094	7.834.570

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Überleitung der Bilanz zum 31.12.2019

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 31.12.2019
Vermögenswerte						
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	3.026	-	-	156	s	2.870
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	-	-	9.898.134	i,q	9.898.134
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	46.225	a	-	-	46.225
Sachanlagen	3.188.152	- 46.225	a	- 3.116.929	i,j	24.999
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	-	-	11.032	j	11.032
Finanzielle Vermögenswerte	86.191	-	-	9.002	d	77.189
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	-	-	-	9	d	9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-	-	131	d	131
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	0	-	-	11.097	t	11.097
	3.277.368	-		6.794.316		10.071.685
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	100.101	-	-	98.796	b	1.305
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	979	-	n,r	20.292	d,j	21.271
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	463	-	-	131	d	333
Vertragsvermögenswerte	-	-	-	41.344	b	41.344
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	4.663	d	23	d	4.686
Sonstige Vermögenswerte	8.111	- 6.934	t	32.797	b,t	33.974
Forderungen aus Ertragsteuern	-	3.448	n	-	-	3.448
Flüssige Mittel	57.691	-	-	792	j	56.899
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-
Rechnungsabgrenzungsposten	1.606	- 1.177	r	- 429	f	-
	168.950	-		5.693		163.258
Summe Vermögenswerte	3.446.319	-		6.791.123		10.234.944

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 31.12.2019
Eigenkapital und Verbindlichkeiten						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25.000	-				25.000
(Andere) Kapitalrücklagen	310.055	-		- 283	k	309.773
Kumulierte Gewinnrücklagen	1.222.207	-		4.668.439	k, l	5.890.646
Konzernbilanzgewinn	71.864	-		686.098		757.962
	1.629.127	-		5.354.254		6.983.381

in TEUR	HGB	Umklassifi- zierungen	Angabe	Anpassun- gen	Angabe	IFRS 31.12.2019
Langfristige Verbindlichkeiten						
Steuerrückstellungen	291	- 291	e			-
Sonstige Rückstellungen	21.625	- 2.408	e	- 18.125	j,o,p,q	1.092
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.652.171	- 78.297	f	6.839	f, m	1.580.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	5.035	g			5.035
Steuerverbindlichkeiten	-	291	e			291
Sonstige Verbindlichkeiten	-	5.650	h	22.487	r	28.137
Passive latente Steuern	-	-		1.417.572	n	1.417.572
	1.674.087	- 70.021		1.428.774		3.032.840

Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	-	2.408	e			2.408
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	-	9.336	g	- 1	m	9.335
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	129.462	- 15.534	g	- 39.757	b,g,j,o	74.171
Vertragsverbindlichkeiten	-	-		51.076	b	51.076
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	78.297	f	- 451	m	77.846
Steuerverbindlichkeiten	-	672	e	-		672
Sonstige Verbindlichkeiten	6.695	- 5.159	h	1.678	j,p,r	3.214
Rechnungsabgrenzungsposten	6.949	-		- 6.949	r	-
	143.106	70.021		5.595		218.723
Summe Verbindlichkeiten	1.817.192	-		1.434.765		3.251.563
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten	3.446.319	-		6.791.123		10.234.944

Anmerkungen zur Überleitung der Bilanz zum 1. Januar 2018 bzw. 31. Dezember 2019*IFRS Umklassifizierungen und Anpassungen***a. Geleistete Anzahlungen**

Umgliederung von geleisteten Anzahlungen, die auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ausgerichtet sind von Sachanlagen zu Vorauszahlungen aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

b. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten

Die noch nicht abgerechneten aber bereits erbrachten Dienstleistungen (IFRS 15) bzw. Betriebskosten stellen einen Vertragsvermögenswert nach IFRS dar; erhaltene Anzahlungen stellen eine Vertragsverbindlichkeit dar.

Erbrachte, noch nicht abgerechnete Leistungen, für die HOWOGE als Agent agiert, werden unter den sonstigen Vermögenswerten nach IFRS ausgewiesen; die dazugehörigen Anzahlungen unter den sonstigen Verbindlichkeiten.

c. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte sind getrennt unter den kurzfristigen Vermögenswerte auszuweisen. Darüber hinaus hat sich aus der Bewertung zum Nettoveräußerungswert (*fair value less costs of disposal*) zum 1.1.2018 eine Wertanpassung ergeben.

d. Langfristige finanzielle Vermögenswerte und übrige finanzielle Vermögenswerte

Bilanzierung der Nettoinvestition von identifizierten Untermietverhältnissen, bei denen HOWOGE sowohl Leasingnehmer als auch Leasinggeber ist, und die als Finanzierungsleasing eingestuft wurden. Nach HGB sind solche Leasingverhältnisse nicht zu aktivieren. Der kurzfristige Teil von den Leasingforderungen ist nach IFRS getrennt innerhalb der übrigen finanziellen Vermögenswerte ausgewiesen worden.

e. Sonstige Rückstellungen und Steuerrückstellungen

Der kurzfristige Teil der sonstigen Rückstellungen ist unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen, der langfristige Teil der sonstigen Rückstellungen ist unter den langfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen. Die nach HGB bilanzierten Steuerrückstellung ist nach IFRS als Steuerverbindlichkeit darzustellen.

f. Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierung

Die Geldbeschaffungskosten sind nach IFRS zusammen mit den Objektfinanzierungsmittel zu bilanzieren. Der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierung ist unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen, der langfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Immobilienfinanzierung ist unter den langfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen. Darüber hinaus ist ein im Rahmen von zins- und tilgungsbegünstigter Darlehen identifizierter Unterschiedsbetrag aus Zuwendungen der öffentlichen Hand (IAS 20) separat zu passivieren und über die Laufzeit des Darlehens aufzulösen. Siehe hierzu ausführlicher Angabe 9.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

g. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der kurzfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen, der langfristige Teil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist unter den langfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen. Daneben werden Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung getrennt von übrigen Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung ausgewiesen.

h. Übrige sonstige Verbindlichkeiten

Übrige sonstige Verbindlichkeiten beziehen sich auf die erhaltenen Anzahlungen für die gegebenen Erbbaurechte. Nach HGB wurden diese als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

i. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen

Grundstücke und Gebäude sowie Erbbaurechte, die nach IFRS als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien eingestuft wurden, werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Selbst genutzte Immobilien sowie andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung sind innerhalb der Sachanlagen zu bilanzieren.

j. Beteiligung an Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen

Anpassung der Bilanzierung der Beteiligung an der Elisabeth-Aue GmbH, welche nach IFRS zur at-Equity-Methode zu bilanzieren ist.

k. Umgliederung passivischer Unterschiedsbetrag aus vergangenen Akquisition

Umgliederung eines nach HGB erfassten passiven Unterschiedsbetrages von der Kapitalrücklage in die Gewinnrücklagen (IFRS).

l. Gewinnrücklagen

Einstellung des Umstellungseffektes aus der Erstanwendung von IFRS (IFRS 1) in die Gewinnrücklagen.

m. Verbindlichkeiten aus Leasingfinanzierung

Bilanzierung von Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse bei denen HOWOGE Leasingnehmer ist (Erbbaurechte, Parkflächen, PKW). Nach IFRS ist hier ebenfalls zu unterscheiden in kurzfristige und langfristige Verpflichtungen.

n. Latente Steuern und Ertragsteuern

Berücksichtigung von aktiven und passiven latenten Steuern im Einklang mit IAS 12; ein Aktivierungswahlrecht im Sinne des HGB besteht nach IFRS nicht. Diese sind unter den langfristigen Verbindlichkeiten auszuweisen. Forderungen aus Ertragsteuern werden separat in der Bilanz ausgewiesen.

o. Rückstellungen für Instandhaltung

Die nach HGB in den Rückstellungen ausgewiesene Verbindlichkeit für ausstehende Rechnungen stellt nach IFRS eine Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen dar und wird ebenda ausgewiesen.

p. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern

Urlaubsrückstellungen sind nach IFRS als Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern auszuweisen; es erfolgte eine Umgliederung aus den Rückstellungen.

q. Rückstellung für drohende Verluste

Ausbuchung der nach HGB gebildeten Rückstellung für drohende Verluste, da diese bereits in der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurde.

r. Rechnungsabgrenzungsposten

Ein nach HGB gebildeter aktiver Rechnungsabgrenzungsposten für im Voraus bezahlte Leistungen stellt nach IFRS eine Forderung dar und wird unter Forderungen und sonstige Vermögenswerte ausgewiesen.

Ein nach HGB gebildeter passivischer Rechnungsabgrenzungsposten für im Voraus erhaltene Mietzahlungen für ein begebenes Erbbaurecht wird nach IFRS in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen; es erfolgt eine Aufgliederung in kurzfristig und langfristig.

s. Erwerb von Kramer + Kramer

Ein sich im Rahmen des in 2018 erfolgten Erwerbs von Kramer + Kramer ergebender Unterschiedsbetrag wurde nach IFRS im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

t. Sonstige Vermögenswerte

Unter den sonstigen Vermögenswerten werden erbrachte, noch nicht abgerechnete Betriebskosten, für die HOWOGE als Agent agiert, bis zur Abschlussrechnung mit dem Mieter abgegrenzt. Darüber hinaus beinhalten sonstige Vermögenswerte Anzahlungen auf einen Beteiligungserwerb an der KW Goecke S.à.r.l., der nach IFRS keinen Unternehmenszusammenschluss darstellt.

Überleitung der Gesamtergebnisrechnung zum 31.12.2019

in TEUR	HGB	Umklassifizierung	Angabe	Anpassungen	Angabe	IFRS 31.12.2019		
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	390.696	-	97.924	a	19.774	a, c, d	312.545	
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	1.402		99.459	a,b	-	46.909	k	53.952
Summe Erlöse	392.098		1.535		-	27.135		366.498
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-		67	h	-			67
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-		-		794.571	h		794.571
Bestandsveränderungen	7.112		-	-	7.112	b		-
Aktivierte Eigenleistungen	1.864				505	b		2.369
Materialaufwand	-	145.295	-		45.453	d, e, j	-	99.842
Personalaufwand	-	41.759	-		-		-	41.759
Abschreibungen und Wertminderungen	-	83.811	52	l	77.135	e, h	-	6.625
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-	-	1.167	g	3.199	g	-	4.367
Sonstige betriebliche Erträge	11.866	-	1.602	e,h	-	2.939	d, h, i	7.324
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-	21.750	1.115	g	393	d, e	-	20.241
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-		763	d		763
Finanzerträge	4.560	-	-		42	e		4.602
Finanzaufwendungen	-	29.455	-	-	368	e,i	-	29.823
Ergebnis vor Steuern	95.429		-		878.109			973.537
Ertragsteuern	-	9.938	-	-	192.011	f	-	201.949
Sonstige Steuern	-	12.595	-		-		-	12.595
Periodenergebnis	72.895		-		686.098			758.993
Sonstiges Ergebnis	-	-	-		-			-
Gesamtergebnis	-	-	-		-			758.993

Anmerkungen zur Überleitung der Gesamtergebnisrechnung zum 31. Dezember 2019*IFRS Umklassifizierungen und Anpassungen***a. Getrennter Ausweis von Umsatzerlösen**

Nach IFRS sind Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) getrennt von Umsatzerlösen aus Lieferung und Leistung nach IFRS 15 auszuweisen. Darüber hinaus sind nach IFRS 16 Erlöse aus Vermietung und Verpachtung, die variabel sind und nicht an einen Index gebunden sind, separat auszuweisen.

b. Zeitpunkt der Umsatzrealisation

Für Umsatzerlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten sind die Erlöse nach IFRS 15 früher zu realisieren, d.h. bereits mit Leistungserbringung und nicht erst bei Abrechnung der Leistungen.

c. Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung

Erlöse aus der Umlage aus Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung sind zusammen mit übrigen Umsatzerlösen aus Vermietung und Verpachtung auszuweisen; getrennt von den übrigen Umsatzerlösen nach IFRS 15.

d. At-Equity Bilanzierung Elisabeth Aue

Nach IFRS ist die Beteiligung an der Elisabeth aus at-Equity zu bilanzieren und entsprechend das Ergebnis zu entkonsolidieren bzw. separat auszuweisen.

e. Leasingverhältnisse

Nach IFRS 16 sind Leasingverhältnisse bei denen HOWOGE Leasingnehmer ist zwingend bilanziell mittels Aktivierung eines Nutzungsrechts und Passivierung einer Leasingverbindlichkeit zu berücksichtigen. In der Folgebewertung führt dies – im Gegensatz zu HGB – zu Abschreibungsaufwand sowie Zinsaufwand. Gleichsam ist HOWOGE Leasinggeber im Rahmen der Weitervermietungen, die als Finanzierungsleasing klassifiziert wurden. Hierdurch entsteht in der Folgebewertung ein Zinsertrag aus der Aufzinsung der Netto-Investition.

f. Steuern

Berücksichtigung von latenten Steuern, da nach IFRS kein Wahlrecht zur Bilanzierung von latenten Steuern besteht.

g. Wertminderung IFRS 9

IFRS 9 sieht spezielle Vorschriften zur Wertminderung von Finanzinstrumenten, inkl. Forderungen vor, welche zu einer Verringerung der Wertberichtigung im Vergleich zu HGB führen.

h. Fair Value Bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Aus der Fair Value Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien resultiert ein Ergebniseffekt aus Neubewertung, sowie Folgeeffekte in Bezug auf die Bewertung von Abgangserlösen. Darüber hinaus erfolgt keine planmäßige Abschreibung.

i. Rückstellung für drohende Verluste

Ausbuchung der nach HGB gebildeten Rückstellung für drohende Verluste, da diese bereits in der Fair Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurde.

j. Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen

Nach IFRS ergibt sich für die Bewertung von Sachanlagevermögen sowie als Finanzinvestition gehaltene Immobilien Abweichungen zum HGB in Bezug auf die Aktivierung von nachträglichen Anschaffungskosten; IFRS sieht eine grundsätzliche Aktivierung vor, wenn die Voraussetzungen im Sinne des IAS 16.13 und IAS 16.14 hierfür gegeben sind, d.h. es sich insbesondere nicht um laufende Wartungskosten handelt. Dies führt im Vergleich zu HGB zu einem höheren Aktivierungsbetrag nach IFRS.

k. Zuwendungen der öffentlichen Hand

Tilgungszuschüsse in Form von Aufwendungszuschüssen werden nach IFRS bei Gewährung im Sinne des IAS 20 passiviert und über die Laufzeit der Miet-/ Zinsbindungsfrist erfolgswirksam aufgelöst. Der Ausweis erfolgt unter andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung.

I. Erwerb von Kramer + Kramer

Ein sich im Rahmen des in 2018 erfolgten Erwerbs von Kramer + Kramer ergebender Unterschiedsbetrag wurde nach IFRS im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Anmerkungen zur Kapitalflussrechnung

Nach lokalen Rechnungslegungsgrundsätzen wird ein Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing oder Operating-Leasing klassifiziert. Cashflows aus Operating-Leasing-Zahlungen werden als operative Aktivitäten klassifiziert. Nach IFRS wendet ein Leasingnehmer im Allgemeinen einen einheitlichen Ansatz zur Erfassung und Bewertung aller Leasingverhältnisse an und erfasst Leasingverbindlichkeiten.

Zahlungsströme aus Zahlungen des Hauptteils der Leasingverbindlichkeiten werden als Finanzierungstätigkeit klassifiziert. Daher verringerten sich die Mittelabflüsse aus betrieblicher Tätigkeit um 1.054 TEUR (2018: 765 TEUR) und die Mittelabflüsse aus Finanzierungstätigkeit erhöhten sich im Vergleich zu HGB entsprechend durch Zins- und Tilgungszahlungen in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen, bei denen HOWOGE Leasingnehmer ist. Weiterhin hat HOWOGE auch Leasingverhältnisse identifiziert, bei denen HOWOGE sowohl Leasinggeber als auch Leasingnehmer ist (Untermietverhältnisse). Zahlungsströme aus Zahlungen von Untermietverhältnissen (erhaltene Zinsen) werden als Investitionstätigkeit gezeigt. Daher verringerten sich die Mittelzuflüsse aus betrieblicher Tätigkeit um 42 TEUR (2018: 42 TEUR) und die Mittelzuflüsse aus Investitionstätigkeit erhöhten sich im Vergleich zu HGB entsprechend.

7. Unternehmenszusammenschlüsse

HOWOGE hat zum 1. Januar 2018 100 % der stimmberechtigten Anteile an der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) mit Sitz in Berlin übernommen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Projektsteuerungsleistungen gemäß Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO), Planungs- und Baumanagement sowie Beratungsleistungen bei Neu- und Altbauvorhaben.

HOWOGE hat dieses Unternehmen erworben, um die für den Konzern relevanten Dienstleistungen in der Abwicklung seiner zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie die Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin konzernintern bereitstellen zu können. Der Unternehmenszusammenschluss der Kramer + Kramer führte zur Erfassung des Geschäfts- oder Firmenwerts in Höhe von TEUR 357, der sich aufgrund der erwarteten Synergien aus gemeinschaftlichen Tätigkeiten des erworbenen Unternehmens und HOWOGE ergibt.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Kramer + Kramer zum Erwerbszeitpunkt werden nachfolgend aufgezeigt:

in TEUR	Fair Value zum 1.1.2018
Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	1
Sachanlagen	11
Vorräte	482
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	337
Kasse/Bank	70
Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	205
Verbindlichkeiten	384
Summe identifizierbares Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	312
Goodwill aus dem Unternehmenserwerb	357
Übertragene Gegenleistung	669

Die übertragene Gegenleistung setzte sich vollständig aus Zahlungsmitteln zusammen.

Der aus dem Unternehmenszusammenschluss resultierende Geschäfts- oder Firmenwert war zum Erwerbszeitpunkt unwesentlich (357 TEUR) und wurde in vollständiger Höhe abgeschrieben. Es besteht keine steuerliche Abzugsfähigkeit in Bezug auf den Geschäfts- oder Firmenwert.

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gleicht dem Bruttobetrag der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und beträgt

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

zum 1. Januar 2018 337 TEUR. Die gesamten vertraglich festgelegten Beträge sind voraussichtlich einbringlich.

Kramer + Kramer erwirtschaftete im Berichtsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 144 TEUR mit externen Dritten (2018: 356 TEUR).

8. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

8.1. Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
in TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	292.761	280.319
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	19.784	15.911
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	312.545	296.230
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	18.531	16.195
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	31.782	34.179
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen (IFRS 15)	3.148	3.224
Sonstige Erlöse	492	164
Andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	53.952	53.762
Summe Erlöse	366.498	349.992

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) und Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating- Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Insgesamt belaufen sich die Leasingerträge aus den Operating-Leasingverträgen auf 292.761 TEUR (2018: 280.319 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 19.784 TEUR (2018: 15.911 TEUR).

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Die künftigen undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen sind wie folgt fällig:

Fälligkeitsanalyse der künftigen Leasingzahlungen (undiskontiert)

in TEUR	31.12.2019
Fällig innerhalb eines Jahres	299.811
Länger als 1 Jahr und kürzer als 5 Jahre	1.322.671
länger als 5 Jahre	1.963.899

Andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15), Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15) und Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen (IFRS 15)

HOWOGE erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen:

- Betriebs- und Heizkosten: zeitraumbezogen
- Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen: zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen (vgl. Erläuterungen in Abschnitt 4 *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*).

In den anderen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme gegenüber Dritten sowie für fremde Immobilien erbrachte Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden			
in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	14.877	10.962	19.045
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	29.387	29.329	26.296
Wertberichtigung (IFRS 9)	-	2.919	-
Summe Vertragsvermögenswerte	41.344	39.518	44.471
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	14.346	13.970	17.660
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	36.730	34.555	36.607
Summe Vertragsverbindlichkeiten	51.076	48.525	54.267

Die Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 13.970 TEUR (1.1.2018: 17.660 TEUR) betragen. Dem

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

standen Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 10.962 TEUR (1.1.2018: 19.045 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2019 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 14.346 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 14.877 TEUR (brutto).

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 34.555 TEUR (1.1.2018: 36.607 TEUR) betragen. Dem standen Aktiva in Höhe von 29.329 TEUR (1.1.2018: 26.296 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2019 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 36.730 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 29.387 TEUR (brutto).

Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 492 TEUR (2018: 164 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Angabe *9.20 Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

8.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt 794.571 TEUR (2018: 929.145 TEUR). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg der Immobilienbewertung von 9,2 % (2018: 12,4 %).

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 794.571 TEUR (2018: 929.145 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 292.761 TEUR (2018: 280.319 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 46.368 TEUR (2018: 44.320 TEUR).

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

8.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Abgangserlös aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 67 TEUR (2018: null Euro) erzielt. Hierbei handelt es sich um einen Verkauf einer Teilfläche eines Grundstückes (Karower Str. 6, 8, 10, 12/Alt-Buch 32, 34), sowie einem Verkauf eines Grundstückes (Papendickstr. 6), jeweils an den Gesellschafter, das Land Berlin.

8.4. Materialaufwand

Materialaufwand in TEUR	2019	2018
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	98.764	93.145
<i>davon Betriebskosten</i>	54.671	48.825
<i>davon Instandhaltung und Modernisierung</i>	32.956	26.529
<i>davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	11.137	17.791
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1	10
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.078	1.092
	99.842	94.248

8.5. Abschreibungen und Wertminderungen

Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2019	2018
Wertminderungen von Sachanlagen	3.843	3.715
Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte	2.781	2.302
	6.625	6.018

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 9.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 6,8 TEUR (2018: 5,0 TEUR).

8.6. Personalaufwand

Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer in TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	34.663	31.675
Soziale Abgaben	6.619	5.884
Aufwendungen für Altersversorgung	478	400
	41.759	37.960

Bei den Aufwendungen für Altersversorgung handelt es sich um Einzahlungen in eine Direktversicherung bzw. rückdeckungsversicherte Unterstützungskasse. Die betriebliche Altersversorgung ist nach IAS 19 als Beitragszusagen bilanziert.

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2019	31.12.2018	1.1.2018
Geschäftsführung	2	2	2
Angestellte	518	476	422
Gewerbliche Arbeitnehmer	238	233	226
Auszubildende	26	24	22
Studierende	6	4	4
	790	739	676

8.7. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2019	2018
Auflösung von Rückstellungen	4.461	2.278
Periodenfremde Erträge	629	545
Erträge aus Umlagen	615	52
Übrige sonstige Erträge	1.619	337
	7.324	3.212

8.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2019	2018
IT- und EDV-Kosten	4.782	5.410
Prüfungs- und Beratungskosten	3.482	3.005
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	2.420	2.453
Versicherungsbeiträge	2.620	2.588
Sachkosten	2.337	2.087
Aus- und Weiterbildungskosten	1.721	2.021
Beiträge zu Verbänden	366	373
Bebauungsstudien	359	652
Spenden	221	15.068
Periodenfremde Aufwendungen	212	211
Abschreibung Geschäfts- oder Firmenwert	-	357
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.719	6.697
	20.241	40.923

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden in 2018 geprägt durch eine Sachspende und eine verbindliche Zusage (enthalten in übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen) in Höhe von gesamt 21,0 Mio. Euro an die von der HOWOGE gegründete Stiftung Stadtkultur.

8.9. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR		2019		2018
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung		42		42
Finanzerträge aus Aktiwerten gehaltener Versicherungspolicen		4.558		4.375
sonstige Finanzerträge		2		2
Finanzerträge		4.602		4.419
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-	28.336	-	26.391
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-	470	-	467
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-	63	-	82
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand		320		173
sonstige Finanzaufwendungen	-	1.274	-	851
Finanzaufwendungen	-	29.823	-	27.619
Finanzergebnis	-	25.220	-	23.199

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Aufnahme zusätzlicher Darlehen und eine daraus folgende Erhöhung der ausstehenden Darlehensverbindlichkeiten zurückzuführen. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 9.14 *Finanzielle Verbindlichkeiten* entnommen werden. Weiterhin wurde das Finanzergebnis im Geschäftsjahr durch einen Teilschulderlass im Rahmen eines Förderdarlehens mit Tilgungszuschuss positiv beeinflusst.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten (Nettoergebnisse) verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bewertungskategorie:

in TEUR	Nettoergebnisse aus Zinsen		Nettoergebnisse aus Fair Value Bewertung		Nettoergebnisse aus Wertberichtigung	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	4.558	4.375	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	- 218	- 168	-	-	1.198	192
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	- 29.554	- 27.248	-	-	48	50
	- 29.772	- 27.416	4.558	4.375	1.150	142

Die Nettoergebnisse der finanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, resultieren aus der Wertentwicklung der gehaltenen Lebensversicherungen (Aktivwerte gehaltener Versicherungspolicen), welche unter langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert werden.

Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten beinhalten zum einen Guthaben bei Kreditinstituten, für die im Geschäftsjahr negative Zinsen angefallen sind. Zudem wurden Aufwendungen aus der Veränderung der gemäß IFRS 9 erfassten Wertminderungen realisiert.

Die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Festzinsvereinbarungen (Darlehen).

8.10. Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

Ertragsteuern in TEUR	2019	2018
Laufende Ertragsteuern	8.820	7.363
Aperiodische laufende Ertragsteuern	1.119	27
Latente Steuern	192.011	212.981
	201.949	220.371

Ausgehend vom Ergebnis vor Steuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

Überleitung Ertragsteuern

in TEUR

	2019	2018
IFRS Ergebnis vor Steuern	973.537	1.083.382
Konzernsteuersatz in %	30,2%	30,2%
Erwarteter Steueraufwand	293.765	326.911
Gewerbesteuerliche Effekte	- 90.696	- 92.834
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und außerbilanzielle Hinzurechnungen	80	1.030
Steuerfreies Einkommen und außerbilanzielle Kürzungen	- 4.820	- 4.858
Abzugsfähigkeit sonstige Steuern	- 4.919	- 3.758
Sonstige Steuereffekte	8.540	6.119
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	201.949	220.371
Effektiver Steuersatz in %	20,7%	20,3%

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Verbindlichkeiten nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze (kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,175%, bzw. für Gewerbesteuer befreite Konzerngesellschaften, ein Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,825%).

8.11. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 12.595 TEUR (2018: 12.364 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

9. Erläuterungen zur Konzernbilanz

9.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2018	7.336.153	58.924	104.980	5.337	7.505.394
Zukäufe	22.807	21.829	9.100	-	53.737
Sonstige Zugänge	89.991	34.815	87.149	-	211.955
Umgliederung	66.424 -	11.447 -	54.977	-	-
Umbuchung in das Sachanlagevermögen	-	- -	5.130	- -	5.130
Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen	-	-	-	-	-
Abgänge -	11.587	-	-	- -	11.587
Fair Value Anpassung	883.230	38.429	7.107	378	929.145
31.12.2018	8.387.018	142.550	148.230	5.715	8.683.513

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2019	8.387.018	142.550	148.230	5.715	8.683.513
Zukäufe	81.612	4.524	2.370	-	88.506
Sonstige Zugänge	142.002	123.659	66.986	-	332.647
Umgliederung	7.672 -	32.231	24.559	-	-
Umbuchung in das Sachanlagevermögen	-	-	-	-	-
Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen	-	-	-	-	-
Abgänge -	1.103	-	- -	0 -	1.103
Fair Value Anpassung	949.008 -	74.183 -	80.615	361	794.571
31.12.2019	9.566.208	164.320	161.530	6.076	9.898.134

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es gab zu den jeweiligen berichteten Stichtagen keine Umklassifizierung zu/von anderen Kategorien der Fair Value Hierarchie.

Zukäufe betreffen im Geschäftsjahr erworbene, vom Gesellschafter eingebrachte oder erstmalig bilanzierte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, da der Nutzen-/

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Lastenwechsel im Geschäftsjahr erfolgt ist (siehe hierzu unten ausführlich). Im Geschäftsjahr (sowie im Vorjahr) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschusses ergeben. Das bezifferbare Bestellobligo für Bauleistungen und Developments beträgt zum 31.12.2019 467 Mio. Euro (31.12.2018: 228 Mio. Euro; 1.1.2018: 311 Mio. Euro).

Sonstige Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungskosten, insbesondere in Bezug auf Projektentwicklungen, sowie aktivierte Aufwendungen in Zusammenhang mit aktivierungsfähigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Im Geschäftsjahr enthalten sind Effekte auf bilanzierte Nutzungsrechte aus der Anpassung (Erhöhung) der indexierten Mietzahlungen von als Finanzinvestition gehaltenen erhaltenen Erbbaurechten in Höhe von 451 TEUR (2018: null). Diese beziehen sich auf Liegenschaften bei denen das Grundstück, auf dem sich vermietete Wohnimmobilien befinden, sich nicht im Grundbesitz von HOWOGE befindet, sondern im Rahmen eines Erbbaurechtes gepachtet wurde. Die dem Leasingverhältnis zuzuordnenden Nutzungsrechte werden nach IAS 40 zum Fair Value bewertet.

Die Umgliederung zwischen unbebauten Grundstücken/Projektentwicklungen und Wohnimmobilien beziehen sich auf im jeweiligen Geschäftsjahr abgeschlossene Development Projekte.

Bei Erbbaurechten handelt es sich um vergebene Erbbaurechte auf eigene Grundstücke, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist und die als Operating-Leasingverhältnis (IFRS 16) eingestuft wurde.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel in 2019 und 2018 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Zugänge des Geschäftsjahrs betreffen sowohl Ankäufe (bzw. Einbringungen durch den Gesellschafter) als auch Investitionen in die Bestandsimmobilien. Der gesamte Bestand der HOWOGE ist in den letzten rd. 25 Jahren einer komplexen Instandsetzung und Modernisierung unterzogen worden. Es gibt nur noch einzelne Restanten, welche im Einzelfall umfassend saniert werden.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

In den Geschäftsjahren 2019 und 2018 handelte es sich im Wesentlichen um folgende Vorhaben:

- Wandlitzstr. 5 / Wildensteiner Str. 1
- Archenholdstr. 23
- Schwanebecker Chaussee 22 – 32
- Altenbraker Str. 25, 25a / Nogatstr. 35
- Neuendorfer Str. 87

Die HOWOGE hat für eine Vielzahl von landeseigenen Grundstücken Interessenbekundungen zur Einbringung angemeldet. 2018 ist die Einbringung folgender Grundstücke erfolgt:

- Ohlauer Straße 22, 24
- Wolfgang-Heinz-Straße 60
- Pfarrstraße 102.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden darüber hinaus folgende Grundstücke durch den Gesellschafter einbracht:

- Lückstraße 33, 34
- Wiecker Straße 8-10
- Zum Hechtgraben 6
- Welsestraße 1, 3
- Rosenfelder Ring 78, 80.

Zur Erreichung der Wachstumsziele ist HOWOGE auch im Ankauf von Developments aktiv. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie hat die HOWOGE seit 2015 bereits zehn Developments in den Bestand überführt. In 2019 wurden insgesamt drei weitere, fertiggestellte Developments mit insgesamt 494 Wohnungen übernommen (2018: zwei Developments mit insgesamt 233 Wohnungen). Im Rahmen der Bestandsankäufe Simon-Bolivar-Str. 52, 52a, Irenenstr. 14, 14 A / Rosenfelder Str. 13 (Vorkaufsrecht), Wolfgang-Heinz-Str. 20 - 26 / Friedrich-Richter-Str. 21 - 55, Ringstr. 98, 99, 99a - e sowie Eisenacher Str. 45 - 48c / Rixdorfer Str. 84, 86 wurden im Berichtsjahr ca. 600 weitere Wohnungen in den Bestand übernommen.

Die Abgänge in 2019 beziehen sich auf Verkäufe von Teilflächen (Karower Str. 6,8,10,12; Alt-Buch 32,34) bzw. Grundstücken aus dem Bestand (Papendickstr. 6). Daneben wurde ein Abriss eines bestehenden Objektes (Rotkamp 2,6) durchgeführt, um einen Neubau zu ermöglichen.

Bei den Abgängen in 2018 handelte es sich im Wesentlichen um Zuwendungen (Spenden) an die Stiftung Stadtkultur. Im Geschäftsjahr 2018 wurde entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrates der HOWOGE eine Übertragung von Grundstücken und Gebäuden an die Stiftung Stadtkultur durchgeführt. Auftrag der Stiftung ist es, einen weiteren Beitrag zur Stärkung des Gemeinwesens zu leisten. Durch die Übertragung von ausgewählten Immobilien soll deren dauerhafte soziale und kulturelle Nutzung sichergestellt werden.

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch vergleichsweise niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. Die Beobachtung der im Berichtsjahr erfolgten Markttransaktionen wird bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte mit entsprechenden Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen gespiegelt. Mit den gewählten Bewertungsmethoden wird sowohl dem allgemeinen Marktumfeld als auch der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit der HOWOGE Rechnung getragen.

Im Rahmen der DCF-Bewertung der beizulegenden Zeitwerte der Wohnimmobilien wurden Leasingzahlungen für erhaltene Erbbaurechte als Zahlungsausflüsse berücksichtigt. Für die in der Bilanz beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind daher die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gemäß IAS 40.77 zu addieren:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	9.874.089	8.659.814	7.481.592
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	24.045	23.699	23.801
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	9.898.134	8.683.513	7.505.394

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

Bewertungsparameter zum 31.12.2019

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI	stabilisierte Leerstandsquote %
	min/ Ø /max		min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohn- immobilien	9.542.163	DCF	-	-	-	0,00% / 0,49% / 3,00%
Wohnen			2,21 / 6,20 / 15,00	7,00 / 9,96 / 15,00	200,00 / 213,18 / 450,00	-
Gewerbe			0,25 / 6,19 / 18,00	1,90 / 9,87 / 15,00	3,00%	-
(Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)			12,50 / 58,26 / 132,50	14,00/ 65,86 / 70,00	37,00	-
Garagen			10,00 / 25,78 / 60,00	6,00 / 29,95 / 30,00	37,00	-
Außenstellplätze						-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	170.396	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Wohnen	161.530	Residualwert	-	-	1,50% / 2,85% / 3,50%	-
Gewerbe			7,80 / 8,24 / 9,44	9,00	-	-
(Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)			12,50 / 17,01 / 18,32	7,50	-	-
Garagen			50,00 / 65,34 / 100,00	50,00	-	-
Außenstellplätze			35,00 / 41,38 / 100,00	30,00	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	9.874.089		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtliche Mietentwicklung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietentwicklung Jahr 6 - 10 %
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	3,05% / 4,29% / 6,70%	1,25% / 2,29% / 4,90%	0,00% / 0,38% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	-	1,25% / 1,79% / 2,25%	-	-

Bewertungsparameter zum 31.12.2018

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Marktmiete		Instandhaltungs- kosten		Verwaltungs- kosten		stabilisierte Leerstandsquote %
			Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	min/ Ø /max	Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	min/ Ø /max	Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI	min/ Ø /max	
Wohn- immobilien	8.363.319	DCF	-	-	-	-	-	-	0,00% / 0,52% / 100,00%
Wohnen			6,00 / 7,14 / 15,00		1,90 / 9,98 / 15,00	200,00 / 213,48 / 450,00			
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/			0,25 / 5,59 / 17,75		1,90 / 10,07 / 15,00		3,00%		
Sonstige Gewerbe)			12,50 / 56,75 / 132,50		14,00 / 67,59 / 70,00		37,00		
Garagen			10,00 / 25,67 / 60,00		6,00 / 29,94 / 30,00		37,00		
Außenstellplätze									
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	148.265	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-	-	-	-
	148.230	Residualwert	-	-	-	-	1,50% / 2,85% / 4,50%	-	-
Wohnen			7,80 / 8,42 / 9,09		9,00				
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/			12,50 / 16,35 / 17,25		7,50 / 7,52 / 9,00				
Sonstige Gewerbe)			50,00 / 60,26 / 75,00		50,00				
Garagen			35,00 / 41,25 / 50,00		30,00				
Außenstellplätze									
Gesamt Portfolio (IAS 40)	8.659.814		-	-	-	-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz		Kapitalisierungs- zinssatz		voraussichtliche Mietentwicklung		voraussichtliche Mietentwicklung	
	min/ Ø /max	%	min/ Ø /max	%	Jahr 1 - 5	%	Jahr 6 - 10	%
Wohnimmobilien	3,45% / 4,83% / 6,70%		1,60% / 2,83% / 4,70%		1,20% / 2,99% / 3,30%		1,00% / 1,99% / 2,20%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	-		1,75% / 2,00% / 2,35%		-		-	

Bewertungsparameter zum 1.1.2018

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Marktmiete		Instandhaltungs- kosten		Verwaltungs- kosten		stabilisierte Leerstandsquote %
			Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	min/ Ø /max	Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	min/ Ø /max	Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI	min/ Ø /max	
Wohn- immobilien	7.312.351	DCF							
Wohnen			6,00 / 7,03 / 15,00		1,90 / 9,99 / 15,00	200,00 / 213,74 / 450,00		- 0,00% / 0,53% / 100,00%	
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/			0,25 / 5,47 / 17,75		1,90 / 9,81 / 12,75		3,00%		
Sonstige Gewerbe)			12,50 / 54,49 / 132,50		14,00 / 67,62 / 70,00		37,00		
Garagen			10,00 / 25,47 / 50,00		6,00 / 29,84 / 30,00		37,00		
Außenstellplätze									
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	64.261	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren							
	104.980	Residualwert					3,00% / 3,38% / 4,50%		
Wohnen			8,00 / 8,77 / 10,00		9,00				
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/			12,50 / 12,50 / 12,50		7,50 / 8,64 / 9,00				
Sonstige Gewerbe)			75,00 / 75,00 / 75,00		50,00				
Garagen			50,00 / 50,00 / 50,00		30,00				
Außenstellplätze									
Gesamt Portfolio (IAS 40)	7.481.592								
		Diskontierungs- zinssatz	vorläufige Mietentwicklung Jahr 1 - 5	vorläufige Mietentwicklung Jahr 6 - 10					
		%	%	%					
Wohn- immobilien	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max					
	3,35% / 5,05% / 7,25%	1,75% / 3,05% / 5,25%	0,75% / 1,99% / 2,20%	0,75% / 1,99% / 2,20%					
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	-	-	-	-					
		1,85% / 1,93% / 2,75%							

Zum 31. Dezember 2019 sowie den beiden Vergleichsperioden ergeben sich folgende Sensitivitäten:

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2019

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)							
			Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung		
				+ 0,25%				- 0,25%		
Wohnimmobilien	9.542.163	DCF	8.780.547	(761.617)	-7,98%	10.497.862	955.699	10,02%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	170.396	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-		
Projektentwicklungen	161.530	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	9.874.089		9.112.473	(761.617)	-7,71%	10.829.788	955.699	9,68%		
									Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)	
				+ 0,25%					- 0,25%	
Wohnimmobilien	9.542.163	DCF	9.340.115	(202.048)	-2,12%	9.750.544	208.380	2,18%		64
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	170.396	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-		
Projektentwicklungen	161.530	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	9.874.089		9.672.041	(202.048)	-2,05%	10.082.470	208.380	2,11%		
									Sensitivität Marktmiete	
				+ 2,00%					- 2,00%	
Wohnimmobilien	9.542.163	DCF	9.617.133	74.970	0,79%	9.471.984	(70.180)	-0,74%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	170.396	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-		
Projektentwicklungen	161.530	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	9.874.089		9.949.059	74.970	0,76%	9.803.910	(70.180)	-0,71%		

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2018

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)						
			Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
				+ 0,25%			- 0,25%		
Wohnimmobilien	8.363.319	DCF	7.826.978	(536.341)	-6,41%	9.003.458	640.140	7,65%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	148.265	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	148.265	-	-	148.265	-	-	
Projektentwicklungen	148.230	Residualwert	148.230	-	-	148.230	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	8.659.814		8.123.473	(536.341)	-6,19%	9.299.953	640.140	7,39%	

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)						
			Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
				+ 0,25%			- 0,25%		
Wohnimmobilien	8.363.319	DCF	8.189.751	(173.568)	-2,08%	8.542.093	178.775	2,14%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	148.265	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	148.265	-	-	148.265	-	-	
Projektentwicklungen	148.230	Residualwert	148.230	-	-	148.230	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	8.659.814		8.486.246	(173.568)	-2,00%	8.838.588	178.775	2,06%	

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete						
			Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
				+ 2,00%			- 2,00%		
Wohnimmobilien	8.363.319	DCF	8.467.317	103.998	1,24%	8.241.276	(122.043)	-1,46%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	148.265	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	148.265	-	-	148.265	-	-	
Projektentwicklungen	148.230	Residualwert	148.230	-	-	148.230	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	8.659.814		8.763.812	103.998	1,20%	8.537.771	(122.043)	-1,41%	

Sensitivitätsanalyse zum 1.1.2018

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
			+ 0,25%			- 0,25%		
	Marktwert (in TEUR)	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
Wohnimmobilien	7.312.351	DCF	6.886.738	(425.614)	7.815.142	502.791	6,88%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	64.261	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	64.261	-	64.261	-	-	
Projektentwicklungen	104.980	Residualwert	104.980	-	104.980	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	7.481.592		7.055.979	(425.614)	7.984.383	502.791	6,72%	

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
			+ 0,25%			- 0,25%		
	Marktwert (in TEUR)	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
Wohnimmobilien	7.312.351	DCF	7.162.816	(149.535)	7.466.333	153.982	2,11%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	64.261	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	64.261	-	64.261	-	-	
Projektentwicklungen	104.980	Residualwert	104.980	-	104.980	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	7.481.592		7.332.057	(149.535)	7.635.574	153.982	2,06%	

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
			+ 2,00%			- 2,00%		
	Marktwert (in TEUR)	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	
Wohnimmobilien	7.312.351	DCF	7.454.063	141.711	7.164.493	(147.858)	-2,02%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	64.261	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	64.261	-	64.261	-	-	
Projektentwicklungen	104.980	Residualwert	104.980	-	104.980	-	-	
Gesamt Portfolio (IAS 40)	7.481.592		7.623.304	141.711	7.333.734	(147.858)	-1,98%	

9.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
Anschaftungs- bzw. Herstellungskosten								
1.1.2018 (IFRS 1)	6.586	10.459	-	-	-	8.101	-	25.145
Zugänge	-	-	-	-	-	920	18	938
Umbuchung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	3.365	-	1.765	-	-	5.130
Umbuchung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-	-	-	14	-	14
Abgänge	-	1.613	-	-	-	269	-	1.882
31.12.2018	6.586	8.846	3.365	7.961	1.765	8.765	18	29.345
Zugänge	-	-	-	7.961	222	929	1	9.113
Umbuchung aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchung in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-	246	-	246
31.12.2019	6.586	8.846	3.365	7.961	1.986	9.448	19	38.212
Abschreibungen und Wertminderungen								
1.1.2018 (IFRS 1)	-	-	-	-	-	6.109	-	6.109
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	2.533	-	-	-	941	5	3.715
Wertminderungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	29	-	-	-	241	-	271
31.12.2018	237	2.503	-	-	-	6.808	5	9.553
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	2.503	-	-	-	1.097	7	3.843
Abgänge	-	-	-	-	-	183	-	183
31.12.2019	474	5.006	-	-	-	7.721	12	13.213
Nettobuchwert								
31.12.2019	6.111	3.840	3.365	7.961	1.986	1.727	7	24.999
31.12.2018	6.349	6.343	3.365	-	1.765	1.957	13	19.791
01.01.2018	6.586	10.459	-	-	-	1.992	-	19.036

Die Zugänge für Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten beziehen sich auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die dem voraussichtlich selbstgenutzten Anteil des Neubauvorhabens Frankfurter Alle 135 (Verwaltungsbau) zuzuordnen sind. In diesem Zusammenhang sind keine wesentlichen Fremdkapitalkosten angefallen.

9.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer Leasingverträge über PKW, Parkplätze, Erbbaurechte sowie über Büro- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Für die Leasingverträge über Büro- und Geschäftsausstattungen wird von der praktischen Erleichterung in IFRS 16.5(b) Gebrauch gemacht. Die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse im Aufwand erfasst.

In der Berichtsperiode wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen		
in TEUR	2019	2018
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	7	5
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	470	467
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	49	12
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	526	485

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleaste PKW; Zinsaufwendungen sind entstanden in Zusammenhang mit erhaltenen Erbbaurechten sowie geleastem PKW. Die zu den erhaltenen Erbbaurechten korrespondierenden Nutzungsrechte wurden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 632 TEUR (2018: 587 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte wird in *Angabe 9.2 Sachanlagen* offengelegt.

Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert)			
in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<i>innerhalb 12 Monate</i>	589	577	571
<i>ein bis drei Jahre</i>	1.168	1.151	1.142
<i>drei bis fünf Jahre</i>	1.163	1.141	1.141
<i>mehr als fünf Jahre</i>	47.586	47.357	47.866
	50.506	50.226	50.720

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten (die in den verzinslichen Darlehen enthalten sind; *Angabe 9.4 Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während der Berichtsperiode:

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten

in TEUR	2019	2018	
Stand 1. Januar	23.717	23.807	
Zugänge	452	18	
Zinszuwachs	470	467	
Zahlungen	- 583	- 576	
Stand. 31. Dezember	24.056	23.717	
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
davon kurzfristig	96	112	104
davon langfristig	23.960	23.605	23.704

9.4. Leasingverhältnisse als LeasinggeberAls Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der HOWOGE verbleiben. Vergleichbares gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeeinheiten (anteilige gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien).

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Angabe 8.1. *Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung*.

Untermietverhältnisse

Im Rahmen von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten liegt teilweise ein Untermietverhältnis vor. HOWOGE hat diese aufgrund der Kongruenz zwischen Laufzeit der Untermietverhältnisse im Sinne des IFRS 16 und der Laufzeit des zugrundeliegenden Mietverhältnisses als Finanzierungsleasing klassifiziert. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Fälligkeit der undiskontierten Leasingforderungen (Nettoinvestition) aus Untermietverhältnissen:

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<i>innerhalb 12 Monate</i>	64	63	61
<i>ein bis zwei Jahre</i>	64	64	63
<i>zwei bis drei Jahre</i>	59	64	64
<i>drei bis vier Jahre</i>	54	59	64
<i>vier bis fünf Jahre</i>	54	54	59
<i>mehr als fünf Jahre</i>	3.692	3.747	3.801
	3.988	4.051	4.112

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in *Angabe 8.9 Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

9.5. Immaterielle Vermögenswerte

Bei den immateriellen Vermögenswerten handelt es sich ausschließlich um entgeltlich erworbene Softwarelizenzen.

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
1.1.2018	11.446	-	11.446
Zugänge	2.072	357	2.429
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-
Abgänge	-	-	-
31.12.2018	13.519	357	13.876
Zugänge	1.348	-	1.348
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-
Abgänge	-	-	-
31.12.2019	14.867	357	15.224
Abschreibungen und Wertminderungen			
1.1.2018	6.915	-	6.915
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2.302	357	2.660
Wertminderungen	-	-	-
Abgänge	-	-	-
31.12.2018	9.218	357	9.576
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2.781	-	2.781
Abgänge	-	-	-
31.12.2019	11.998	357	12.356
Nettobuchwert			
31.12.2019	2.870	-	2.870
31.12.2018	4.302	-	4.302
01.01.2018	4.531	-	4.531

9.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte für die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei lang- und kurzfristige Bilanzposten zusammengefasst werden.

Zudem werden die relevanten Bewertungskategorien nach IFRS 9 *Finanzinstrumente* sowie die jeweils für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts relevanten Stufen nach der dreistufigen Hierarchie gemäß IFRS 13 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* dargestellt. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie bewertet, außer in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen.

Bewertungskategorien zum 31.12.2019

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2019	Fair Value 31.12.2019	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		77.189		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	75.094	75.094	75.094
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	21.280	21.280	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	463	463	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.686	4.686	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	56.899	56.899	-
		158.422	158.422	75.094
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.658.599		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.609.604	1.779.922	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	24.899	24.302	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.335	9.335	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	79.206	79.220	-
Sonstige Verbindlichkeiten		31.351		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.124	6.472	
		1.760.519	1.899.251	-
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		75.094		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		83.328		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.760.519		

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Bewertungskategorien zum 31.12.2018

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2018	Fair Value 31.12.2018	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		72.653		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	70.536	70.536	70.536
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	20.288	20.288	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.485	1.485	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.668	2.668	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	83.415	83.415	-
		178.392	178.392	70.536
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.471.048		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.447.330	1.485.058	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	7.633	7.633	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	80.384	80.385	-
Sonstige Verbindlichkeiten		21.975		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.297	6.297	
		1.563.619	1.579.373	-
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		70.536		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		107.856		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.563.619		

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Bewertungskategorien zum 1.1.2018

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 1.1.2018	Fair Value 1.1.2018	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		68.299		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	66.161	66.161	66.161
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	16.361	16.361	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	11	11	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.338	2.338	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	44.691	44.691	-
		129.562	129.562	66.161
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.319.422		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.295.615	1.362.940	
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.206	6.206	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	62.542	62.543	
Sonstige Verbindlichkeiten		10.589		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	182	182	-
		1.375.134	1.431.871	-
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		66.161		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		63.401		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.375.134		

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (9.3 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer*, 9.4 *Leasingverhältnisse als Leasinggeber*, bzw. 8.1 *Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung*) verwiesen.

9.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzanlagen, die erfolgswirksam mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden und für die keine notierten Preise am aktiven Markt für identische Instrumente (Stufe 1) oder für ein ähnliches Instrument vorliegen, wird eine von den Versicherungen bereitgestellte finanzmathematische Bewertungsmethode, bei der relevante Input-Faktoren auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3) angewendet.

Der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden, wird wie folgt ermittelt:

- Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse unter der Annahme einer Bewertung zum laufzeitadäquaten Zinssatz ermittelt.
- In allen anderen Fällen weichen aufgrund der kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keinen Factoring-Vereinbarungen unterliegen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie flüssige Mittel die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierungen zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

9.8. Sicherheiten

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2019 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 75.094 TEUR (31.12.2018: 70.536 TEUR; 1.1.2018: 66.161 TEUR) gestellt. Im Geschäftsjahr bestanden die Sicherheiten wie im Vorjahr im Wesentlichen aus 18 langfristigen Lebensversicherungen für elf Versicherungsnehmer, die bis voraussichtlich längstens 2055 laufen. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten. Die Lebensversicherungen sind im Rahmen einer eingeräumten Kreditlinie (60,5 Mio. Euro), die bis zur Höhe von 50,0 Mio. Euro als Avalkredit genutzt werden kann, als Sicherheit abgetreten worden.

9.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Der HOWOGE-Konzern ist aufgrund der Geschäftsaktivitäten und der damit verbundenen Finanzierungen Ausfallrisiken sowie Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Management dieser Risiken wird in den folgenden Abschnitten beschrieben.

Interne Abwicklungsrisiken werden durch eine strikte funktionale Trennung der Aufgabenbereiche minimiert. Der Konzern geht nur Geschäftsbeziehungen mit Kreditinstituten ein, für die eine gute Bonität festgestellt werden kann.

Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden systematisch alle relevanten Risiken und Risikosteuerungsmaßnahmen erfasst, kategorisiert und elektronisch dokumentiert. Ziel ist es, insbesondere die wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu überwachen. Dazu werden allgemeine Standardrisiken in einem Risikokatalog dokumentiert und konkrete Sachverhalte, aus denen sich spezifische Einzelrisiken herausgebildet haben, in einem halbjährlichen Risikobericht an die Geschäftsführung zusammengefasst. Gemäß Satzung werden spezifische Einzelrisiken ab einem Schwellenwert von 1 Mio. EUR in einer ebenfalls halbjährlich stattfindenden Berichterstattung an den Aufsichtsrat kommuniziert. Zudem besteht unternehmensweit eine Ad-hoc-Meldepflicht bei wesentlichen Änderungen der Risikolage. Bei der Risikobewertung wird stets eine Quantifizierung der wesentlichen Risiken angestrebt. Sofern dies nicht möglich oder sinnvoll erscheint, wird in jedem Fall zumindest eine qualitative Einschätzung nach einem standardisierten Schema vorgenommen.

Ausfallrisiko

Der Konzern ist durch die Möglichkeit, dass Vertragspartner bei einem finanziellen Vermögenswert nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen, einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Die Ausfallrisiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, resultieren zum überwiegenden Teil aus dem operativen Geschäft, außerdem aus langfristigen Finanzanlagen.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den bilanzierten Buchwerten. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung sowie bei den Vertragsvermögenswerten aus Verträgen mit Kunden enthält der Buchwert eine Wertminderung, für die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Der Konzern geht nur Geschäftsbeziehungen mit Kreditinstituten ein, die eine gute bis ausgezeichnete Bonität vorweisen können.

Im Zusammenhang mit der operativen Leistung werden die potenziellen Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung als gering eingeschätzt. Das implementierte Mietenverwaltungssystem gewährleistet eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten und ermöglicht eine systematische Identifikation und Mahnung von etwaigen Mietrückständen. Im vergangenen Jahr wurde die Unterstützung und Betreuung von Mitschuldern und die Zusammenarbeit mit Behörden und Ämtern zur Vermeidung von Räumungen ausgeweitet. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen auf den Konzern daher als gering eingeschätzt.

Hinsichtlich Markt und Standort werden kontinuierlich Portfolioanalysen und Marktstudien durchgeführt, um mögliche Ausfallrisiken frühzeitig zu identifizieren. Im Ergebnis ist kein Rückgang der Nachfrage in Berlin zu erkennen. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird der Anstieg von Mietausfällen und Leerständen weiterhin als unwahrscheinlich bzw. gering angesehen.

Zudem sind die Geschäftsbeziehungen mit Kunden bzw. Mietern aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung nur mit geringem Ausfallrisiko behaftet. In der Regel werden diese durch im Voraus getätigte Zahlungen beglichen. Forderungen aus Vermietung sind schon bei ihrer Ersterfassung überfällig, können jedoch trotzdem zum überwiegenden Teil noch realisiert werden. Da die Forderungen aus Vermietung und die Vertragsvermögenswerte gegenüber einem weitgehen homogenen Kundenstamm besteht, erfolgt die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste auf Basis historischer Ausfallraten, adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen. Die Forderungen aus Vermietung sind in Höhe von 14.550 TEUR (2018: 11.918 TEUR) besichert.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Entwicklung der Wertberichtigung		
in TEUR	2019	2018
Stand 1. Januar	1.705	1.439
Zuführung	5.777	4.918
Auflösung	- 4.579	- 4.642
Änderung der Kalkulationsparameter	524	144
Inanspruchnahme	- 524	- 154
Stand. 31. Dezember	2.903	1.705

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Entwicklung der Wertberichtigung		
in TEUR	2019	2018
Stand 1. Januar	773	870
Zuführung	2.919	773
Auflösung	- 773 -	870
Änderung der Kalkulationsparameter	-	-
Inanspruchnahme	-	-
Stand. 31. Dezember	2.919	773

Die Veränderungen der Wertberichtigung durch Zuführung und Auflösung entstehen durch neue bzw. durch beglichene Forderungen, die zu einer Veränderung des Bruttobuchwerts geführt haben.

In den Geschäftsjahren 2019 lagen die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60% (31.12.2018 und 1.1.2018: 60%) sowie für Vertragsvermögenswerte bei ca. 6,6% (31.12.2018: 0, und 1.1.2018: 1,9%). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei ca. 70,3% (31.12.2018 und 1.1.2018: 44,4%). Für alle übrigen finanziellen Vermögenswerte wurden, basierend auf den historischen Daten, keine wesentlichen erwartete Kreditausfälle im Sinne von IFRS 9 identifiziert.

Der Konzern sieht sich keinen wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen ausgesetzt.

Zins- und Fremdwährungsrisiko

Ein Risiko, das aus steigenden oder fallenden Zinsen bei finanziellen verzinslichen Verbindlichkeiten entsteht, liegt nicht vor, da sämtliche abgeschlossene finanzielle Verbindlichkeiten einer Festzinsvereinbarung unterliegen.

Des Weiteren besteht kein Risiko aus Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts längerfristiger finanzieller Verbindlichkeiten durch Veränderungen von Festzinsen am Kapitalmarkt für den Konzern, da die Kapitalgeber daraus kein Recht auf vorzeitige Rückzahlungen geltend machen können und die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Sämtliche Geschäfte werden ausschließlich in der Transaktionswährung Euro ausgeführt. Daher existieren für den Konzern keine Fremdwährungsrisiken.

Liquiditätsrisiko

Für das operative Geschäft der Konzerngesellschaft ist eine kostengünstige und ausreichende Deckung des Finanzbedarfs erforderlich. Das zentrale Cash Management nimmt daher eine regelmäßige Liquiditätsvorschau vor.

Zur Deckung des Finanzbedarfs werden verfügbare Finanzinstrumente eingesetzt. Diese setzen sich aus bilateralen Krediten zusammen.

Investitionen der Konzerngesellschaften werden ausschließlich durch Darlehen von Banken oder Gesellschaftern finanziert. Es bestehen keine Cash-Pooling-Vereinbarungen mit Konzerngesellschaften. Sollten bestimmte Ereignisse zu einem unerwarteten Finanzierungsbedarf führen, kann der HOWOGE-Konzern auf vorhandene Liquidität zurückgreifen.

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2019 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten von 56.899 TEUR (31.12.2018: 83.415 TEUR; 1.1.2018: 44.691 TEUR) auf.

Die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, können auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine auf die folgenden Restlaufzeiten gegliedert werden:

31.12.2019

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	128.670	419.065	1.395.847	1.943.582
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	276	1.104	23.935	25.315
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.335	-	-	9.335
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.171	5.035	-	79.206
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	474	5.650	-	6.124
				2.063.562

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Zinsverbindlichkeiten

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

31.12.2018

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	123.150	434.570	1.200.941	1.758.661
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	7.633	-	-	7.633
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.802	582	-	80.384
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	250	4.127	1.920	6.297
				1.852.975

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Zinsverbindlichkeiten

01.01.2018

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.472	434.561	1.039.098	1.592.131
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	6.206	-	-	6.206
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.477	1.065	-	62.542
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	182	-	-	182
				1.661.061

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 9.6 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

Das Unternehmen hat in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht gegen Zahlungsvereinbarungen verstoßen.

Für festverzinsliche originäre Finanzinstrumente wurden die zukünftigen Zinszahlungsströme unter Anwendung der zuletzt vertraglich fixierten Zinssätze prognostiziert. Die Analyse enthält ausschließlich Zahlungsmittelabflüsse aus finanziellen Verbindlichkeiten.

Es wird nicht erwartet, dass die Zahlungsmittelabflüsse in der Fälligkeitsanalyse zu wesentlichen abweichenden Stichtagen oder mit wesentlich abweichenden Beträgen auftreten werden.

9.10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

HOWOGE hält einen Anteil von 50% an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue). Der Anteil des Konzerns an diesem Gemeinschaftsunternehmen wird nach der Equity-Methode im HOWOGE-Konzernabschluss bilanziert und für die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der HOWOGE angewandt (d.h. Fair-Value-Bewertung des Grundstücks). Die Überleitung dieser Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils an diesem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss werden nachfolgend aufgezeigt:

Bilanz der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form) In TEUR	31.12.2019	31.12.2018	1.1.2018
<i>Kurzfristige Vermögenswerte, einschl. Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten i.H.v. TEUR 1.584 (31.12.2018: TEUR 1.637; 1.1.2018: TEUR 830)</i>	14.832	14.863	14.873
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	-	22	27
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten, einschl. Steuerverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,2 (31.12.2018: TEUR 0,2; 1.1.2018: TEUR 0,6)</i>	20	24	17
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	0	0
Eigenkapital	14.812	14.861	14.884
<i>Anteil von HOWOGE am Eigenkapital: 50% (31.12.2018 sowie 1.1.2018: 50%)</i>	7.406	7.431	7.442
Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung	7.406	7.431	7.442
<i>Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks</i>	3.626	2.838	-
Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung	11.032	10.269	7.442

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form)	2019	2018
<i>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</i>	21	21
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	1	8
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	-31	-15
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	-	-6
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-39	-31
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-48	-23
Anteil des Konzerns am Ergebnis (50%) vor Anpassung	-24	-11
<i>Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks</i>	788	2.838
Bilanzierter Anteils des Konzerns am Ergebnis nach Anpassung	763	2.827

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31. Dezember 2018 und 2019 keine Eventualverbindlichkeiten oder Verpflichtungen. Weiterhin bestanden keine finanziellen Verbindlichkeiten über die in der obigen Tabelle angegebenen hinaus. Finanzaufwendungen bzw. Finanzerträge waren in den beiden Geschäftsjahren unwesentlich.

Elisabeth-Aue darf ohne Zustimmung der beiden Joint-Venture-Partner ihre Gewinne nicht ausschütten.

9.11. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 11.097 TEUR (31.12.2018: 10.407 TEUR; 1.1.2018: 1 Euro) enthalten den Beteiligungsbuchwert (2019: 1 Euro; 2018: 1 Euro) der HOWOGE an der GbR Dolgenseestraße (2019: 0,4%; 2018: 0,3%). Daneben ist eine Anzahlung auf einen Beteiligungserwerb Goeckestraße enthalten in Höhe von 11.097 TEUR (31.12.2018: 10.407 TEUR; 1.1.2018: 0 Euro).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 33.974 TEUR (31.12.2018: 33.308 TEUR; 1.1.2018: 30.849 TEUR) enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, für die HOWOGE nicht primär Leistungsverpflichteter ist, d.h. eine Agenten-Stellung einnimmt und welche erst mit der Jahresrechnung gegenüber dem Kunden in Rechnung gestellt werden. Diese betragen im Geschäftsjahr 32.798 TEUR (31.12.2018: 32.114 TEUR; 1.1.2018: 29.624 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten zu Anschaffungskosten bewertet.

Daneben enthalten sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

9.12. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Vorräte für Immobilien umfassen unfertige Leistungen im Rahmen von Planungs- bzw. Projektleistungen gegenüber Kunden. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Vorräte

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Unfertige Leistungen (Planung, Projektierung)	1.305	800	-
Sonstige	-	15	15
	1.305	815	15

Im Geschäftsjahr wurden Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Vorräten in Höhe von 15 TEUR (2018: null TEUR) im Aufwand erfasst.

9.13. Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die folgende Tabelle stellt für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte den jeweiligen Bruttoforderungen (vor ggf. erfolgter Berücksichtigung von Kreditausfallsrisiken im Sinne von IFRS 9) die Wertberichtigung bzw. Fälligkeit gegenüber. Die überfälligen bzw. wertberichtigten Beträge beziehen sich jeweils auf die Bruttoforderung (gesamt).

Fälligkeit und Wertminderung

in TEUR	Bruttoforderungen kurzfristig	Bruttoforderungen langfristig	Bruttoforderungen gesamt	davon überfällig	davon wertberichtigt
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	17.712	87	17.800	1.889	1.439
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11	-	11	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.338	-	2.338	-	-
Vertragsvermögenswerte	45.341	-	45.341	-	870
Stand zum 1. Januar 2018	65.403	87	65.490	1.889	2.309
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	21.984	10	21.993	2.209	1.705
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.355	130	1.485	136	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.631	37	2.668	-	-
Vertragsvermögenswerte	40.291	-	40.291	-	773
Stand zum 31. Dezember 2018	66.261	177	66.437	2.345	2.479
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	24.160	23	24.183	2.449	2.903
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	333	131	463	130	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.686	-	4.686	-	-
Vertragsvermögenswerte	44.264	-	44.264	-	2.919
Stand zum 31. Dezember 2019	73.442	154	73.595	2.579	5.822

9.14. Finanzielle Verbindlichkeiten**Fälligkeit finanzielle Verbindlichkeiten**

31.12.2019		
in TEUR	<i>kurzfristig</i>	<i>langfristig</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.473	1.532.131
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	277	24.622
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	96	23.960
Finanzielle Verbindlichkeiten	77.846	1.580.713
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.335	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.171	5.035
Vertragsverbindlichkeiten	51.076	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	474	5.650
Summe	212.902	1.591.398
31.12.2018		
in TEUR	<i>kurzfristig</i>	<i>langfristig</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.042	1.366.289
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	112	23.605
Finanzielle Verbindlichkeiten	81.154	1.389.894
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	7.633	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.802	582
Vertragsverbindlichkeiten	48.525	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	250	6.047
Summe	217.363	1.396.524
01.01.2018		
in TEUR	<i>kurzfristig</i>	<i>langfristig</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.289	1.218.326
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	104	23.704
Finanzielle Verbindlichkeiten	77.393	1.242.029
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	6.206	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.477	1.065
Vertragsverbindlichkeiten	54.267	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	182	-
Summe	199.524	1.243.094

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 1.556.245 TEUR (31.12.2018: 1.354.085 TEUR, 1.1.2018: TEUR 1.164.760 TEUR) durch Grundpfandrechte

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

und in Höhe von 70.828 TEUR (31.12.2018: 101.557 TEUR, 1.1.2018: TEUR 134.427 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 33.026 TEUR erhalten (2018: 19.781 TEUR).

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch Angabe 9.18 *Sonstige Verbindlichkeiten*.

9.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Flüssige Mittel	56.899	83.415	44.691
- davon unbeschränkt verfügbar	56.284	82.798	44.068
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.899	83.415	44.691

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten handelt es sich um Barmittelbestände sowie um kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung in Höhe von 615 TEUR (31.12.2018: 617 TEUR; 1.1.2018: 623 TEUR).

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

9.16. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr 25 TEUR (31.12.2018 und 1.1.2018: 25 TEUR).

b) Rücklagen

Die Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie (andere) Kapitalrücklagen und die kumulierten Gewinnrücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Für die Entwicklung der einzelnen Rücklagen siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Im Geschäftsjahr wurden fünf Liegenschaften (2018: drei Liegenschaften) aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses auf HOWOGE übertragen. Der Einbringungswert erhöht die Kapitalrücklage im Rahmen der Sacheinlage.

c) Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung umfasst das Eigenkapital das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage, die satzungsmäßige Rücklage sowie die anderen Gewinnrücklagen (beide zusammen: kumulierte Gewinnrücklagen). Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des HOWOGE Konzerns ist Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Als Steuerungsgröße betrachtet HOWOGE den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (nach Abzug von Finanzierungszinsen). Dieser Cashflow stellte den in den Jahren der Konsolidierung und Entschuldung erarbeiteten Spielraum für Investitionen dar. Bei allen Investitionen mindestens das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für eine Situation zu erhalten, in der das Zinsniveau sich hebt und die gesamtwirtschaftliche Situation sich verschlechtert. Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Operatives Ergebnis, Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

9.17. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der HOWOGE aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Leistungen an Mitarbeiter in Bezug auf Jubiläumsprämien bzw. Ziel-, Einzel- und Gruppenprämie.

Daneben enthalten sind in übrigen sonstigen Rückstellungen, insbesondere Rückstellungen aus öffentlich-rechtlicher Verpflichtung zur Ertüchtigung von Brandschutzanlagen, Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beraterkosten, Prozesskostenrückstellungen sowie Rückstellung für Archivierungskosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 2.408 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (31.12.2018: 3.411 TEUR; 1.1.2018: 2.665 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind längerfristig.

Entwicklung Sonstige Rückstellungen

in TEUR	01.01.2018	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2018
Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen	1.000	123	-	-	877
Prozesskostenrückstellung	401	12	362	-	27
Sonstige Rückstellungen	315	312	9	660	654
Rückstellung für Jahreabschlusskosten	132	126	0	107	112
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	105	11	3	21	111
Rückstellung Werbefond	69	8	-	9	69
Gewährleistungsrückstellung	37	25	12	27	27
Rückstellung für Beratungskosten	18	17	1	17	17
Übrige sonstige Rückstellungen	2.078	634	388	839	1.896
Jubiläumsrückstellung	602	43	-	185	743
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.600	1.479	71	1.619	1.668
Rückstellungen für Mitarbeiter	2.202	1.523	71	1.804	2.412
Summe sonstige Rückstellungen	4.280	2.156	460	2.643	4.307
<i>davon kurzfristig</i>	2.665				3.411
<i>davon langfristig</i>	1.615				896

in TEUR	01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2019
Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen	877	123	755	-	-
Prozesskostenrückstellung	27	24	-	63	67
Sonstige Rückstellungen	654	240	419	563	557
Rückstellung für Jahreabschlusskosten	112	101	-	101	112
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	111	12	-	27	127
Rückstellung Werbefond	69	11	-	7	66
Gewährleistungsrückstellung	27	-	-	108	135
Rückstellung für Beratungskosten	17	8	0	18	28
Übrige sonstige Rückstellungen	1.896	518	1.174	887	1.091
Jubiläumsrückstellung	743	46	-	124	822
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.668	1.571	46	1.537	1.587
Rückstellungen für Mitarbeiter	2.412	1.617	46	1.661	2.409
Summe sonstige Rückstellungen	4.307	2.135	1.220	2.548	3.500
<i>davon kurzfristig</i>	3.411	-	-	-	2.408
<i>davon langfristig</i>	896	-	-	-	1.092

9.18. Sonstige Verbindlichkeiten**Sonstige Verbindlichkeiten**

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Sonstige Verbindlichkeiten	31.351	21.975	10.589
<i>davon finanziell (Angabe 9.6, 9.14)</i>	6.124	6.297	182
<i>davon nicht-finanziell</i>	25.227	15.677	10.407
Mietvorauszahlung Erbpacht	6.949	6.983	7.075
Verbindlichkeit gegenüber Arbeitnehmer	547	474	494
Zuwendungen der öffentlichen Hand	16.571	7.554	2.839
Sonstige	1.159	668	-
nicht-finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	25.227	15.677	10.407
<i>davon kurzfristig</i>	2.740	1.598	705
<i>davon langfristig</i>	22.487	14.080	9.702

Sonstige Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen im Voraus erhaltene Erbbauzinsen für ein vergebenes Erbbaurecht zum Ende des Geschäftsjahres in Höhe von 6.949 TEUR, davon:

In TEUR	31.12.2019	31.12.2018	1.1.2018
Kurzfristige fällig	128	70	70
Langfristig fällig	6.821	6.913	7.005
Summe	6.949	6.983	7.075

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 547 TEUR (31.12.2018: 474 TEUR; 1.1.2018: 494 TEUR).

Die Zunahme der Position finanzielle sonstige Verbindlichkeiten in 2018 steht in Verbindung mit der verbindlichen Zusage einer Spende an die Stiftung Stadtkultur in Höhe von rund 6.000 TEUR.

Für Zuwendungen öffentlicher Hand aus zins- bzw. tilgungsbegünstigter Darlehen siehe Angabe 9.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

9.19. Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2019		31.12.2018		01.01.2018	
	<i>Aktive latente Steuern</i>	<i>Passive latente Steuern</i>	<i>Aktive latente Steuern</i>	<i>Passive latente Steuern</i>	<i>Aktive latente Steuern</i>	<i>Passive latente Steuern</i>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen	-	1.452.328	250	1.266.197	288	1.059.810
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	1.007	-	776	-	1
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	632	552	639	552	645
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, und sonstige Lieferung und Leistung	64	-	-	57	-	-
Vertragsvermögenswerte	880	-	233	-	262	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	7	-	6	-	6
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	54	-	46	-	42	-
Sonstige Rückstellungen	2.100	-	2.303	-	2.703	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.230	-	7.123	-	7.153	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29	-	34	-	31	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	29	-	14	-	56	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
	10.386	1.453.973	10.554	1.267.676	11.087	1.060.462
Steuerliche Verlustvorträge	26.015	-	31.559	-	36.794	-
Summe latenter Steuern	36.401	1.453.973	42.113	1.267.676	47.881	1.060.462
Saldierung	-	36.401	-	42.113	-	47.881
Bilanzausweis	-	1.417.572	-	1.225.562	-	1.012.581

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert.

Der Zuwachs an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Verbindlichkeiten gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Latente Steuern auf Verlustvorträge

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Steuerliche Verlustvorträge	26.257	31.801	37.036
davon Gewerbesteuer	242	242	242
davon Körperschaftsteuer	26.015	31.559	36.794
Nicht nutzbare Verlustvorträge	-	242 -	242
	26.015	31.559	36.794

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar. Verlustvorträge aus Gewerbesteuer in Höhe von 1.688 TEUR (nicht angesetzte aktive latente Steuer in Höhe von 242 TEUR) wurden nicht angesetzt, da diese einer von der Gewerbesteuer befreiten Tochtergesellschaft zuzuordnen sind und, basierend von dem Tatbestand davon ausgegangen wird, dass diese in den kommenden fünf Jahren nicht genutzt werden.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital-Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Die Zinsschrankenregelung war im Geschäftsjahr (und Vorjahr) nicht tragend.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an assoziierten bzw. Gemeinschaftsunternehmen, die sich in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden in Höhe von 248 TEUR (2018: 232 TEUR) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	<i>Aktive latente Steuern</i>	<i>Passive latente Steuern</i>	<i>Aktive latente Steuern</i>	<i>Passive latente Steuern</i>
Latente Steuern zum 1. Januar	-	1.225.562		1.012.581
Latente Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	192.011		212.981
Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	-	-		-
Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	-	-		-
Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern	-	-		-
Sonstiges	-	-		-
Latente Steuern zum 31. Dezember	-	1.417.572		1.225.562

9.20. Zuwendungen der öffentlichen Hand

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zins- oder tilgungsbegünstigten Darlehen. Für zinsbegünstigte Darlehen wird die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Der Ausweis erfolgt im Finanzergebnis unter den Zinsaufwendungen.

Tilgungszuschüsse in Form von Aufwendungszuschüssen werden ebenfalls passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Im Geschäftsjahr (sowie Vorjahr) resultiert der in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanzierte Abgrenzungsposten für zinsbegünstigte Darlehen bzw. passivierte Tilgungszuschüsse wie folgt:

Zuwendung der öffentlichen Hand (passivisch abgegrenzt)

in TEUR	2019	2018	
Stand 1. Januar	7.554	2.839	
Im Geschäftsjahr erhalten	9.829	5.052	
Erfolgswirksam aufgelöst	812	338	
Stand 31. Dezember	16.571	7.554	
	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
<i>davon kurzfristig</i>	904	387	142
<i>davon langfristig</i>	15.666	7.167	2.697

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 492 TEUR (2018: 164 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 320 TEUR (2018: 174 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.425 TEUR (2018: 0 Euro) als Investitionszuschuss als Reduktion der korrespondierenden Anschaffungskosten vereinnahmt.

Die an die Zuwendung geknüpften Bedingungen wurden vollständig erfüllt, etwaige sonstige Unsicherheit bestehen nicht.

9.21. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum 1.1.2018 hat HOWOGE ein zum Verkauf bestimmtes Grundstück zum Nettoveräußerungswert (140 TEUR) bilanziert. Es handelte sich hierbei um ein unbebautes Grundstück (562 m², Lindenweg 6) ohne wirtschaftliche Nutzungsverwendung für HOWOGE, welches im Jahr 2018 zum Buchwert verkauft wurde; ein Abgangsgewinn bzw. -verlust ist somit nicht entstanden.

10. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Dem in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Flüssige Mittel	56.899	83.415	44.691
- davon unbeschränkt verfügbar	56.284	82.798	44.068
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	56.899	83.415	44.691

Die Veränderung zum Vorjahr beträgt minus 26.514 TEUR (2018: 38.729 TEUR).

Es bestehen unverändert Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 62.500.

Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden 9.359 TEUR Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (2018: 7.284 TEUR). Weiterhin wurden Zinsen gezahlt in Höhe von 29.926 TEUR, davon Leasing 417 TEUR (2018: 26.739 TEUR, davon Leasing: 190 TEUR) bzw. Zinsen vereinnahmt in Höhe von 42 TEUR (2018: TEUR 44).

Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit

in TEUR	31.12.2018	Cashflows	Veränderung beizulegender Zeitwertes	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2019
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	81.042	-	81.042		77.750	77.750
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	112	-	112		96	96
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	1.366.289	-	30.375		220.840	1.556.753
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.605	-	472		826	23.960
Summe	1.471.048	-	112.000		299.512	1.658.559

in TEUR	01.01.2018	Cashflows	Veränderung beizulegender Zeitwertes	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2018
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	77.289	-	77.289		81.042	81.042
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	104	-	104		112	112
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	1.218.326	-	47.172		195.135	1.366.289
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.704	-	472		374	23.605
Summe	1.319.422	-	125.037		276.662	1.471.048

11. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

a) Tochtergesellschaften

	Wesentliche Geschäftstätigkeit	Beteiligung %		
		31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung	Besitzgesellschaft	100	100	100
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Wohnbegleitende Dienstleistungen	100	100	100
HOWOGE Wärme GmbH	Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser.	100	100	100
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Projektsteuerungsleistungen	100	100	0*

* Die HOWOGE hat zum 1. Januar 2018 100 % der Anteile an der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Projektsteuerungsleistungen gem. Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO), Planungs- und Baumanagement sowie Beratungsleistungen bei Neu- und Altbauvorhaben.

Alle oben aufgelisteten Tochterunternehmen haben ihren Sitz in Berlin, Deutschland.

b) Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2018, 2019) folgende zu berichtende Sachverhalte:

- Die Begebung eines Gesellschafterdarlehens im Rahmen der Schulbauinitiative in Höhe von 25.000 TEUR Euro in 2019, welches bis auf 200.000 TEUR in den Folgejahren aufgestockt werden kann. Die Verzinsung erfolgt zu für Kommunalkredite marktüblichen Konditionen.
- Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 7.390 TEUR in 2019 aus der Einbringung (Sacheinlage) des Gesellschafters, sowie in 2018 um 5.339 TEUR.
- Die Veräußerung von zwei Grundstücksflächen (Teilfläche [235 m²], Karower Str. 6, 8, 10, 12/Alt-Buch 32, 34; sowie Papendickstr. 6) an den Gesellschafter in 2019 für einen Verkaufserlös in Höhe von 102 TEUR

c) Gemeinschaftsunternehmen

Entsprechend dem Willen des Gesellschafters, Land Berlin, ist die HOWOGE zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet. Gesellschaftszweck ist die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken, insbesondere des Entwicklungsgebiets „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow. Diese Planung wird im Ergebnis der Koalitionsverhandlungen bis auf Weiteres nicht weiterverfolgt.

Da das Land Berlin ebenso mittelbar an der Elisabeth-Aue GmbH beteiligt ist, verzichtet die HOWOGE nach IAS 24.25 auf eine Offenlegung der Geschäftsvorfälle mit der Elisabeth-Aue GmbH. Da im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 die Planungsschritte der Entwicklung der Flächen ausgesetzt sind, beschränken sich die Tätigkeiten der Elisabeth-Aue GmbH auf Grundstückeigentümergeberaufgaben. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

d) Angaben zur Management Vergütung

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gehören bei HOWOGE die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der HOWOGE.

Die Geschäftsführung besteht aus:

- Ulrich Schiller (seit 01. April 2019)
- Thomas Felgenhauer
- Stefanie Frensch (bis 31. Januar 2019)

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Hendrik Jellema (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Johannes Altenwerth (stellv. Vorsitzender bis 31.03.2019)
- Herr Klaus Feiler (stellv. Vorsitzender ab 19.06.2019)
- Herr Sebastian Scheel
- Herr Dr. Frank Nägele (ab 15.07.2019)
- Frau Elfriede Baumann (ab 09.04.2019)
- Frau Inga Herdrich (bis 09.07.2019)
- Frau Babette Buschmann
- Herr Jörn Lorenz
- Frau Kerstin Wittke
- Herr Frank Sparmann

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung der aktiven Geschäftsführung und Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

<i>In TEUR</i>	2019	2018
Kurzfristige fällige Leistungen	578	578
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne	47	54
andere langfristige Leistungen		
Gesamtvergütung	625	632

Kurzfristig fällige Leistungen enthalten die Grundvergütung, Sonderzahlungen inklusive erfolgsabhängigen Vergütungen und geldwerten Vorteilen (KFZ-Nutzung, Unfallversicherung) zuzüglich entsprechender Zuschüsse zur Sozialversicherung. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses resultieren aus Beiträgen zur Altersversorgung und werden im Personalaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats gewährt.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bestandsankäufe

Im ersten Halbjahr 2020 hat die Howoge 608 Wohnungen in den Bezirken Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau erworben bzw. in ihren Bestand rücküberführt:

- Im Frühjahr erfolgte der Ankauf von drei Objekten mit insgesamt 289 Wohnungen. 150 Wohnungen befinden sich in der Zerbster Straße in Berlin-Hellersdorf, 32 Wohnungen in der Eitel- und Margaretenstraße in Berlin-Lichtenberg und 107 Wohnungen in der Spandauer Grenadierstraße. Der voraussichtliche Kaufpreis beträgt 34,0 Mio. Euro.
- In der Rhinstraße, Berlin-Lichtenberg, erwarb die Howoge 104 Wohnungen. Das elfgeschossige Gebäude wurde 1976 in industrieller Bauweise errichtet und zum 01. März 2020 in den Bestand der Howoge übernommen. Der voraussichtliche Kaufpreis beträgt 16,1 Mio. Euro.
- Planmäßig zum 1. Mai 2020 übertrug die Treucon Gruppe der Howoge ein Quartier mit 215 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg. Die Gebäude wurden im Jahr 1995 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrags auf dem rund 16.500 Quadratmeter großen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Grundstück in der Dolgenseestraße 1A errichtet. Der voraussichtliche Kaufpreis beträgt 37,6 Mio. Euro.

Neubau

Im Januar 2020 erfolgte die Fertigstellung von zwei Neubauvorhaben im Bezirk Lichtenberg, die in Summe 380 Wohnungen umfassen:

- Auf dem Gelände an der Kreuzung Frankfurter Allee/Möllendorfstraße entstehen derzeit sechs Gebäude mit 251 Wohnungen, sowie 15.400 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche. Besondere städtebauliche Akzente werden der neu gestaltete Stefan-Heym-Platz sowie ein 64 Meter hohes Bürohochhaus setzen. Der erste Bauabschnitt des Quartiers "Am Rathauspark" mit 116 Wohnungen wurde Anfang des Jahres an die Howoge übergeben. Die Gesamtfertigstellung des Projektes ist für Frühjahr 2021 geplant. Die voraussichtlichen Herstellungskosten für den Bauabschnitt Rathausstr. 14-17 betragen 30,7 Mio. Euro.
- Im Rahmen eines Developmentankaufs übernahm die Howoge im Januar 264 Wohnungen in ihren Bestand. Die beiden Mehrfamilienhäuser befinden auf einem rund 14.300 Quadratmeter großen Grundstück in der Goeckestraße 32-34. Der voraussichtliche Kaufpreis beträgt 56,1 Mio. Euro.

Gesetz zur Mietenbegrenzung

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat Ende Januar 2020 das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) beschlossen. Dieses trat im Februar 2020 in Kraft. Da die Verfassungskonformität des Gesetzes umstritten ist, sind bereits verschiedene Klagen, u.a. vor dem Bundesverfassungsgericht, angekündigt. Es ist mit einer gerichtlichen Überprüfung zu rechnen.

Das Gesetz regelt einen Mietestopp für fünf Jahre, wobei die bis zum 18. Juni 2019 wirksam nach BGB vereinbarte Miete beziehungsweise Neuvertragsmieten bis zum Inkrafttreten des Gesetzes nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen betreffen Neubauten ab 2014, Trägerwohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsneubau, Wohnheime sowie unbewohnbaren Wohnraum, der entsprechend wiederhergestellt wird. Ferner ist eine Regelung zu Mietobergrenzen geschaffen worden. Diese Obergrenzen reichen von EUR 3,92 pro m² bis EUR 9,80 pro m² und orientieren sich im Kern an den Mieten des Berliner Mietspiegels von 2013. Eine höhere Bestandsmiete ist außerdem grundsätzlich auf das zulässige Niveau von 120% der Obergrenzen abzusenken, was neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes durch den Vermieter vorzunehmen ist. Modernisierungen, auch notwendige energetische Sanierungen, dürfen nur in Höhe von EUR 1,00 pro m² umgelegt werden.

Es besteht das Risiko, dass sich insbesondere in Abhängigkeit der verfassungsrechtlichen Beurteilung des Mietendeckels zukünftige Mieteinnahmen oder Mietentwicklungen reduzieren. Gegenläufig könnten sich insbesondere geringere Renditeanforderungen von Investoren auf die beizulegenden Zeitwerte der Wohn- und Geschäftsbauten auswirken. Die Auswirkungen des Mietendeckels aktuell noch nicht absehbar, jedoch sind derzeit keine Auswirkungen auf die Kaufpreise am Berliner Wohnimmobilienmarkt erkennbar.

Auswirkungen der Coronapandemie

Die HOWOGE hat als Resultat des fortlaufenden Risikomanagementprozesses die Coronapandemie zum Aufstellungsdatum als nicht wesentliches Risiko für den Konzern identifiziert. Das bedeutet, dass die HOWOGE zu diesem Zeitpunkt nicht davon ausgeht, dass die Pandemie wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns haben wird.

Nichtsdestotrotz sind die weiteren Konsequenzen der Pandemie auf die Finanz- sowie Immobilienmärkte aufgrund der aktuellen Unsicherheiten schlussendlich nicht abschätzbar.

Weitere wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich für den Konzern nicht ergeben.

Berlin, den 3. Februar 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Thomas Felgenhauer



Ulrich Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapital-rücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern-bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2019	25.000	302.382	5.018.166	22.500	5.040.666	849.292	6.217.340
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	7.390	-	-	-	-	7.390
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	850.553	-	850.553	850.553	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	229	-	229	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	343	-	343	-	343
Konzernjahresergebnis	-	-	-	-	-	758.993	758.993
31.12.2019	25.000	309.773	5.868.147	22.500	5.890.647	757.961	6.983.381

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapital-rücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern-bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2018	25.000	297.043	4.936.822	22.500	4.959.322	79.989	5.361.354
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	5.339	-	-	-	-	5.339
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	81.573	-	81.573	81.573	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	229	-	229	-	0
Sonstige Veränderungen	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtergebnis	-	-	-	-	-	850.647	850.647
31.12.2018	25.000	302.382	5.018.166	22.500	5.040.666	849.292	6.217.340

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

in TEUR	2019
Ergebnis vor Steuern	973.537
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	- 803.464
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 794.571
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.625
(Abnahme)/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	- 807
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	- 13.947
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 763
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	1.319
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	- 1.797
(Abnahme)/Zunahme der Vorräte	- 490
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	3.606
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	26.384
(Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	- 67
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	1.230
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	25.221
Gezahlte sonstige Steuern	- 12.595
Ertragsteuerzahlungen	- 9.359
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	175.822
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 346.846
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 7.508
- davon in Sachanlagevermögen	- 912
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	- 1.348
- davon in Finanzanlagevermögen	- 5.248
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-
- davon in Sachanlagevermögen	-
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-
Erhaltene Zinsen	42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 354.312
	2019
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	256.747
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 99.263
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	25.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 583
Gezahlte Zinsen	- 29.926
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	151.975
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 26.516
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	83.415
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	56.899

in TEUR	2018
Ergebnis vor Steuern	1.083.382
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	- 927.451
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 929.145
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.018
(Abnahme)/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	28
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	- 1.525
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 2.827
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	12.837
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	- 448
(Abnahme)/Zunahme der Vorräte	- 800
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	14.083
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	22.597
(Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	- 603
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	23.200
Gezahlte sonstige Steuern	- 12.364
Ertragsteuerzahlungen	- 7.284
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	171.716
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 246.039
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	207
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 16.356
- davon in Sachanlagevermögen	- 920
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	- 2.072
- davon in Finanzanlagevermögen	- 12.695
- davon in Zugänge Tochter-/Beteiligungsunternehmen	- 669
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-
- davon in Sachanlagevermögen	-
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-
Erhaltene Zinsen	44
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 262.144
	2018
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	254.378
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 97.912
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 576
Gezahlte Zinsen	- 26.739
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	129.152
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	38.723
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	44.691
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	83.415