

Howoge Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Lagebericht (IFRS)

31. Dezember 2020

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung und ihre Tochtergesellschaften (HOWOGE) gehören mit einem eigenen bewertungsrelevanten) Wohnungsbestand im Konzern von 64.066 Wohnungen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Die HOWOGE steht für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement mit Schwerpunkt an den Standorten Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee und Pankow. 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. Stringent richtet die HOWOGE ihre Geschäftsprozesse weiter auf die Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrages aus und orientiert sich bei mittel- und langfristigen Ankaufs- und Neubauengagements konsequent an den Zielstellungen der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zur Bestandserweiterung. Der absolute Wohnungsbestand des Unternehmens wird durch Neubau und Ankäufe kontinuierlich erhöht.

Der Konzern besteht neben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (HOWOGE) aus vier weiteren Gesellschaften, deren alleiniger Gesellschafter die HOWOGE ist:

- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung (WBL)
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft)
- HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH)
- Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer)

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.

Kramer + Kramer unterstützt damit die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie in der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin.

Die HOWOGE hat zum 28. Januar 2020 100 % der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., Bertrange (Luxemburg) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestr. 32 – 34 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll 2021 rechtlich auf die HOWOGE verschmolzen werden.

Zudem ist die HOWOGE mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH beteiligt.

Die HOWOGE GmbH nimmt auf Basis eines Generalgeschäftsbesorgungsvertrags mit der WBL sowie eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit der Servicegesellschaft vollumfänglich die strategischen Aufgaben und die finanziellen und investiven Entscheidungen bezüglich des Bestandsmanagements und begleitenden Dienstleistungen wahr. Darüber hinaus nimmt sie die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Am 31. Dezember 2020 hatte die HOWOGE GmbH 29.193 Mieteinheiten (davon 24.324 Wohnungen) in ihrem bewertungsrelevanten Bestand (siehe Abschnitt 2.2.1).

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) übernimmt die HOWOGE Immobiliengeschäfte, die im öffentlichen Interesse liegen. Der Bereich Schulbau übernimmt dazu klassische Bauherrenleistungen mit Koordinations- und Steuerungsaufgaben.

Die WBL ist eine reine Besitzgesellschaft mit insgesamt 47.306 bewertungsrelevanten Mieteinheiten (davon 39.756 Wohnungen) am 31. Dezember 2020.

Die Servicegesellschaft erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, dazu gehören u.a. Hausmeisterdienste, sog. „Mobile Hausmeister“ für Nachtdienste, der Betrieb von Conciergeboten sowie der Kiezhelferservice. Darüber hinaus hat die Servicegesellschaft zwei weitere Geschäftsfelder: Anlagenbetreuung und Bauqualitätssicherung. Mit der Anlagenbetreuung soll eine hohe Qualität in der Betreuung der Wärme- und Stromversorgungsanlagen innerhalb des HOWOGE-Konzerns erreicht werden. Ebenfalls werden Qualitätsziele mit dem Einsatz der Mitarbeiter in der Bauqualitätssicherung verfolgt, die zur Kontrolle ausgeführter Bauleistungen in Neubau- und Sanierungsprojekten eingesetzt werden.

Die Wärme GmbH versorgt als gewerblicher Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber hinaus erbringt die Wärme GmbH zum Teil Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns und liefert Strom an Mieter.

Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde gemeinschaftlich mit der GESO-BAU 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. Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. Dezember 2020 kein Personal.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategischen Ziele und Aufgaben des HOWOGE-Konzerns stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin.

Das geplante Bestandswachstum richtet sich nach den Zielvorgaben des Gesellschafters, nach denen sich der Wohnungsbestand des HOWOGE-Konzerns bis zum Jahr 2026 auf 75.200 Wohnungen erhöhen soll. Das Bestandswachstum wird überwiegend durch eigene Neubauvorhaben erfolgen. Die zu schaffenden Wohnungen sollen dabei der starken Differenzierung der Haushaltsformen und -größen Rechnung tragen und flexibel auf Änderungen der Bevölkerungsstruktur anpassbar sein. Opportunistisch wird das Wachstum durch wirtschaftliche Ankäufe von Bestandswohnungen gemäß den Akquisitionskriterien im Rahmen von Rekommunalisierung ergänzt.

Bestandswachstum sowie systematische Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes gewährleistet der Konzern weiterhin durch zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartiersspezifische Entwicklungsstrategien und aktive Portfoliosteuerung. Nachverdichtungspotenziale des Bestandes werden dabei genutzt, um insbesondere im Rahmen kleinerer Neubauvorhaben und Dachausbauten und -aufstockungen ökonomisch, ressourcensparend und ökologisch zu agieren.

Eine wesentliche Aufgabenstellung besteht darin, auch die internen Prozesse und Bedarfe des Konzerns so auszurichten, dass die Zukunftsfähigkeit des Konzerns gesichert ist und wachsende Ansprüche an Effektivität und Qualität der Kundenbeziehungen, stringente Umsetzung der Neubaumaßnahmen, Kommunikation mit Mietern, Politik und Gesellschaft im Land Berlin und Wirtschaftlichkeit erfüllt werden können.

Im Fokus stehen insbesondere kurz- bis mittelfristig die Weiterentwicklung und Implementierung digitalisierter Prozesse in die Bewirtschaftungsabläufe und die zukunftsadäquate unternehmensübergreifende Personalentwicklung mit besonderem Blick auf die demografische Entwicklung der Mitarbeiterschaft.

Dabei wird angestrebt, das operative Ergebnis in der derzeitigen Größenordnung zu erhalten und perspektivisch auszubauen, um die Handlungsfähigkeit im HOWOGE-Konzern auch bei

einer möglichen Änderung der Ausgangsbedingungen, die der Wachstumsstrategie aktuell zugrunde liegen, zu sichern.

Zur Finanzierung des strategischen Wachstums trägt die Innenfinanzierung zu einem erheblichen Teil bei. Danach wird die steuerungsrelevante Verschuldungsquote (HGB) in den kommenden zehn Jahren aufgrund des starken Wachstums ansteigen und bei 70 % der steuerungsrelevanten Bilanzsumme (HGB) bleiben.

2. Wirtschaftsbericht 2020

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2019 expandierte die Berliner Wirtschaft wie in den Vorjahren weiter. Das reale Wachstum lag bei 3%, womit Berlin wiederholt die Spitze aller Bundesländer gebildet hat. Danach galt es im Jahr 2020 die Wirtschaft inmitten der Corona-Pandemie zu stabilisieren.

Die Bevölkerungszahl in Berlin wächst seit 2003 mit steigender Tendenz. Am 30.06.2020 hatte Berlin 3,762 Millionen Einwohner. In einem als realistisch eingeschätztem mittleren Wachstumsszenario wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 3,83 Millionen Einwohnern prognostiziert. Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in der Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.

Die Quartiere der HOWOGE profitieren – wie der Bezirk Lichtenberg und die gesamte Stadt – von der anhaltenden hohen Wohnungsnachfrage. Insbesondere in Lichtenberg gibt es weiterhin viele Geflüchtete, die in den modularen Unterkünften wohnen und eigene Wohnungen im Bezirk suchen. Unter anderem für die Bezirke Lichtenberg, Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf wird bis 2030 eine im Berlinvergleich überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung angenommen.

Empirica führt in der Marktanalyse für die HOWOGE (September 2020) aus, dass es in Berlin 2019 rund 2,026 Millionen Haushalte gab, was im Vergleich zu 2017 einer Steigerung von rd. 1,2 % entspricht. Ende 2019 zählte Berlin 1,968 Millionen Wohnungen. Das sind rd. 19.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Die angeschobene Neubautätigkeit kann mit der hohen Nachfrage jedoch noch nicht Schritt halten. Seit 2013 ist ein schrittweiser Anstieg der Baufertigstellungen im Wohnungsneubau zu verzeichnen. 18.999 berlinweit fertiggestellte Wohnungen in 2019 sind rd. 2.300 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Einwohnerzahl ist in den Jahren 2013 bis 2019 um durchschnittlich rd. 7,17% gestiegen. Die strukturellen Verknappungstendenzen am Berliner Wohnungsmarkt werden hier wiederholt deutlich.

Bis zum Jahr 2030 erwartet die Senatsverwaltung einen Bedarf an 194.000 neuen Wohnungen.

Zur Erreichung dieser ambitionierten Neubauziele ist es notwendig, dass die entsprechenden personellen und technischen Kapazitäten zur Verfügung stehen, aber auch die Schaffung von Baurecht beschleunigt wird. Insbesondere die personellen Kapazitäten in der Bauwirtschaft und den Behörden sind zunehmend risikorelevant einzuschätzen, da diese nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Bezogen auf die technischen Kapazitäten ist festzustellen, dass sich aufgrund der Marktregulierung durch den Mietendeckel sowie verstärkt durch die Corona-Pandemie im Verhältnis zu den Vorjahren die Investitionstätigkeit der anderen Marktteilnehmer reduziert hat. Das führt dazu, dass sich an den Vergabeverfahren der HOWOGE mehr Baufirmen beteiligt haben, was sich preisdämpfend ausgewirkt hat.

Die Bautätigkeit unterscheidet sich deutlich zwischen den Bezirken, was hauptsächlich an der Verfügbarkeit von Bauland und der Baurechtschaffung liegt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt vor allem im Zentrum und in den östlichen Bezirken der Stadt (dem Portfolioschwerpunkt der HOWOGE). Da die zur Verfügung stehenden Grundstücke in der Regel nicht die nötige Baureife aufweisen und in vielen Fällen Flächennutzungsänderungen und B-Pläne aufgestellt werden müssen, wird sich das Tempo bezogen auf die Planungsrecht- und Baurechtschaffung nicht erhöhen, sondern wenn nicht mehr Kapazitäten in den Bauämtern zur Verfügung stehen, eher verlangsamen.

Die weiterhin hohe Wohnungsnachfrage bestätigt die bisherigen Entwicklungen, dass die Berliner Immobilienpreise und –mieten zu den bundesweit am stärksten steigenden zählen.

Seit dem Jahr 2015 sind laut empirica die Angebotsmieten in Berlin um $\approx 27\%$ gestiegen. Die Angebotsmiete liegt aktuell im Berliner Durchschnitt bei EUR 10,97 m²/Monat. Der Trend aus den Vorjahren hat sich verstetigt. Der Anstieg der Angebotsmieten ist zu einem großen Teil auch durch den Zuwachs an Neubauprojekten zu erklären. Eine verlässliche Aussage zu den tatsächlich abgeschlossenen Mieten lässt sich daraus nicht ableiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Mietendeckels (Absenkung Wuchergrenze) gerade auch in Hinblick auf die laufenden Rechtsverfahren noch abzuwarten.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei EUR 9,99 m²/Monat und somit deutlich oberhalb der HOWOGE- Durchschnittsmiete von EUR 6,30 m²/Monat. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit $\approx +25\%$ seit 2015 ebenfalls leicht unterdurchschnittlich. Dies ist u. a. auf den hohen Anteil von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen zurückzuführen. Insbesondere die Mietenpolitik bei den kommunalen Unternehmen wirkt mietendämpfend. Bei den übrigen Marktteilnehmern ist die langfristige Mietentwicklung abhängig davon, ob der Mietendeckel verfassungswidrig ist oder nicht.

Noch stärker gestiegen als die Mieten sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen. Hier haben sich die Kaufpreise seit 2015 annähernd verdoppelt. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) lagen im letzten Quartal 2019 bei

4.777 €/m². Eine neu gebaute Eigentumswohnung wurde mit durchschnittlich 5.759 €/m² angeboten, wohingegen Bestandseigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.600 €/m² angeboten wurden. Alle Kaufpreise differieren stark je nach Stadtgebiet und Baualtersklasse.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete der HOWOGE Konzern insgesamt 76.499 Mieteinheiten (Vorjahr: 74.022). Dieser bewertungsrelevante Eigenbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	31.12.2020	Vorjahr (31.12.2019)
Bestand gesamt	76.499	74.022
Wohnungen	64.066	62.274
Gewerbeeinheiten	861	828
Garagen, Stellplätze und sonstige	11.415	10.766
Eigengenutzte Einheiten	157	154

Der bewertungsrelevante Wohnungsbestand erhöht sich im Berichtsjahr durch eigene Neubauten um 803 Wohnungen (Rathausstraße 14-17 (116 Wohnungen), Matenzeile 20,22 / Rüdickenstraße 33-33b (173 Wohnungen), Glasbläserallee (120 Wohnungen) und Frankfurter Allee 218 (394 Wohnungen)).

Durch die Übernahme des fertiggestellten Developments Goeckestr. 32-34e hat sich der bewertungsrelevante Wohnungsbestand um weitere 264 Wohnungen erhöht.

Im Rahmen der Bestandsankäufe Rhinstraße 129-135, Grenadierstr. 13-16 und 18, Zerbster Str. 80-104, Eitelstr. 81,82 / Margaretenstr. 30, Dolgenseestr. 1a-m / Sewanstr. 168-180a, Franz-Mett-Str. 12-16 und Ernst-Barlach-Str.-. 1-6 (Einbringung) wurden im Berichtsjahr 723 Wohnungen in den Bestand übernommen.

Außerdem ergaben sich durch Änderungen der Nutzungsart kleine Veränderungen im bewertungsrelevanten Wohnungsbestand.

Im Geschäftsjahr unterschied sich der bewertungsrelevante Wohnungsbestand des HOWOGE Konzerns zum steuerungsrelevanten Wohnungsbestand insbesondere durch noch

nicht vollständig fertiggestellte Bauprojekte. (siehe Fußnoten zur nachfolgenden Tabelle unten).

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung des fertiggestellten Developments und der eigenen Neubauten geprägt. Mit Vermietungsbeginn in vier Projekten standen dabei insgesamt 741 Wohnungen zur Vermietung an. Die Vermietung übernahm das Neubauvermietungs-team.

Schon vor Nutzen-Lasten-Wechsel konnten bereits 88 Wohnungen vermietet werden, bis zum 31.12. kamen weitere 228 Mietvertragsabschlüsse hinzu.

Die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

Projekt	Beginn Vermietung	NLW / Innutzung- nahme	Anzahl WE	Verträge lau- fen zum NLW (Stand 31.12.2020)	Verträge un- terzeichnet zum 31.12.2020
Matenzeile 20,22 / Rüdi- ckenstraße 33-33b	Juni 2020	01.10.2020	173	30	123
Glasbläseral- lee	Juli 2020	16.11.2020	119	58	82
Frankfurter Allee 135	Oktober 2020	21.12.2020¹	135	0	80
Johannisgär- ten	Oktober 2020	In 3. Bauab- schnitten – 1. Abschnitt 10.12.2020²	314	0	31

Die Optimierung des Vermietungsprozesses wurde fortgesetzt und entsprechend der Erfahrungen aus den Vorjahren modifiziert. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Sicherstellung einer diskriminierungsfreien Vermietung. Die Prozesse in den Kundenzentren und der Neubauvermietung wurden angepasst, wobei zum Ende des Jahres ein neues unterstützendes Vermietungstool zum Einsatz gekommen ist.

Im steuerungsrelevanten Gesamtbestand der HOWOGE betrug der Wohnungsleerstand zum 31.12.2019 1,09%. Ende Dezember 2020 standen 1.162 Wohneinheiten (1,82%) leer, wovon 492 Wohneinheiten auf den Neubau entfallen (0,77%). Der Leerstand im Neubau ergab sich hauptsächlich aus den zum Jahresende übernommenen Projekten Frankfurter Allee 135 und

¹ Zum 21.12.2020 hat eine Teilübernahme des Objektes stattgefunden. Daher wird diese für die Bewertung weiterhin als in Bau berücksichtigt. Für die Unternehmenssteuerung werden jedoch bereits die fertig gestellten Einheiten in die Steuerungskennzahlen einbezogen.

² Der Mietbeginn erfolgt zum 01.01.2021, die noch ausstehenden Wohneinheiten werden im Geschäftsjahr 2021 übernommen. Daher wird diese für die Bewertung weiterhin als in Bau berücksichtigt. Für die Unternehmenssteuerung werden jedoch bereits die fertig gestellten Einheiten in die Steuerungskennzahlen einbezogen.

Johannisgärten mit insgesamt 348 leerstehenden Wohneinheiten. Fluktuationsbedingt standen 354 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,55%.

In 2020 lag die Vermietungsquote vor Nutzen-Lasten-Wechsel bei rund 25%.

2.2.2 Portfolio-Erweiterung

Das Jahr 2021 steht wie in den vergangenen Jahren weiterhin unter dem Fokus der Wachstumsstrategie und dem damit verbundenem eigenen Neubau und dem Erwerb von Developments. In den letzten Jahren wurden erhebliche Grundstücksreserven zur Realisierung der Neubauziele erworben bzw. wurden diese von dem Gesellschafter unentgeltlich eingebracht. In den nächsten Jahren kommt es darauf an, die Projekte ins Bauen zu bringen, d.h. die Entwicklungskapazitäten in die eigenen Grundstücke werden verstärkt. Darüber hinaus ist durch den Abschluss des Rahmenvertrages für die Errichtung von Typenhäusern ein wichtiger Schritt hin zum seriellen Bauen beschritten worden. Damit soll es gelingen, preislich und zeitlich effizienter zu bauen. Auch der Ankauf von Bestandsobjekten rückt wieder stärker in den Vordergrund.

Eigener Neubau

Die folgenden Projekte wurden bis Ende des Jahres 2020 – im Sinne des steuerungsrelevanten Gesamtbestands - fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen:

- Glasbläserallee (119 Wohnungen)
- Johannisgärten (Teilabnahme von 213 Wohnungen)
- Rathausstraße 14 – 17 (116 Wohnungen)
- Rüdickenstraße 33 (173 Wohnungen)
- Frankfurter Allee 135 (135 Wohnungen)

Für 2021 ist die Übernahme der folgenden Projekte in die Bewirtschaftung geplant:

- Hauptstraße 41 – 49 (73 Wohnungen)
- Im Lindenhof 21, 30 (12 Wohnungen)
- Johannisgärten (Teilabnahme von restlichen 101 Wohnungen)
- Neustrelitzer Straße 65 (105 Wohnungen)

Die Planung von weiteren eigenen Neubauvorhaben wurde begonnen bzw. vorangetrieben. Dies betrifft insbesondere die folgenden Projekte:

- Seehausener Straße 33 – 39 (210 Wohnungen)

- Hermann-Dorner-Allee (Wohnen am Campus II) (613 Wohnungen)
- Barther Straße 17, 19 (185 Wohnungen)
- Bahrfeldtstraße 33 – 39 (63 Wohnungen)
- Carossa Quartier (229 Wohnungen)
- Detlevstraße (462 Wohnungen)
- Falkenberger Chaussee 95 (131 Wohnungen)
- Indira-Ghandi-Straße 6 (60 Wohnungen)
- Joachimsthaler Straße (100 Wohnungen)
- Rosenfelder Ring 78 – 84 (90 Wohnungen)
- Vincent-van-Gogh-Straße 33 – 41 (120 Wohnungen)
- Walter-Friedrich-Straße 50 (90 Wohnungen)

Darüber hinaus ist für folgende Bauvorhaben die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier ein Baubeginn in 2021 stattfinden kann:

- An der Mole (169 Wohnungen)
- Anne-Frank-Straße 8 – 10 (583 Wohnungen)
- Fischerhüttenstraße/Sven-Hedin-Straße (130 Wohnungen)
- Gehrensee/Ahrensfelder Chaussee (insgesamt 510 Wohnungen, 90 im ersten Bauabschnitt)
- Sewanstraße 24, 26 (99 Wohnungen)
- Welsestraße 1 – 3 (110 Wohnungen)
- Wittenberger Straße 40

Der Schwerpunkt der Grundstücksakquise wird weiterhin die Einbringung von Grundstücken sowie die Verdichtung auf eigenen Grundstücken sein. Ziel ist es, aus Kostengründen vorhandene Baureserven zu nutzen, da aufgrund der gestiegenen Bodenpreise kaum noch Grundstücke von Dritten bezahlbar gekauft werden können. Für die folgenden Projekte ist die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier ein Baubeginn in 2021 stattfinden kann:

- Atzpodienstraße zw. 24 und 25a (50 Wohnungen)
- Elsastraße 40 (47 Wohnungen)
- Gotlindestraße südl. 67 – 77 (42 Wohnungen)
- Konrad-Wolf-Straße 117 (27 Wohnungen)
- Orankestraße 40 (16 Wohnungen)
- Rummelsburger Straße nördl. 39c (36 Wohnungen)

- Woldegker Straße (42 Wohnungen)
- Zachertstraße östl. 31 (27 Wohnungen)

In 2019 wurde erstmalig über ein Pilotprojekt die Aufstockung von Wohnungen auf geeigneten Plattenbauten, bezogen auf Machbarkeit und Kosteneffizienz, geprüft. Nach weitergehender Planung in 2020 war für die folgenden zwei Pilotprojekte Baubeginn:

- Franz-Schmidt-Str. 11 - 17 (15 Wohnungen)
- Seefelder Str. 34, 36, 38 (28 Wohnungen)

Development

Auch in diesem Jahr lag ein Schwerpunkt zur Erreichung der Wachstumsziele im Ankauf von Developments. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie wurden seit 2015 bereits 15 Developments in den Bestand überführt. Weitere Projekte wurden beurkundet und befinden sich im Bau, so dass in Summe 22 Projekte angekauft sind bzw. wurden. Die folgenden Projekte wurden in 2020 beurkundet:

- Am Birkenwäldchen (107 Wohnungen)
- Vulkanstraße 30 (72 Wohnungen)

Folgendes Developmentprojekt wurde in 2020 fertiggestellt und an die HOWOGE übergeben:

- Goeckestraße 32 – 34e (264 Wohnungen)

In 2021 ist der Nutzen-Lasten-Wechsel für die folgenden Developments zu folgenden Zeitpunkten avisiert:

- Friedenauer Höhe mit 238 Wohnungen zum Mai 2021
- Treskowstraße 12 – 13 mit 35 Wohnungen zum Dezember 2021

Komplexe Sanierung

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. In 2020 handelte es sich um folgende Vorhaben:

- Wandlitzstraße. 5/Wildensteiner Str. 1
- Neuendorfer Str. 87

Folgende Objekte werden in 2021 einer komplexen Instandsetzung unterzogen:

- Grevesmühlener Straße 16 – 20
- Hendrichplatz 2 – 10, Ruschestraße 22 – 33b
- Kienhorststraße 97, 99/Lienemannstraße 30 - 36
- Leopoldstraße 18, 18a, 19, 19a, 20
- Rosenfelder Straße 1, 1a/Skandinavische Straße 10 – 13a
- Turmstraße 45

Der verabschiedeten Strategie 2035 entsprechend wird sich die HOWOGE in den nächsten Jahren insbesondere der energetischen Ertüchtigung widmen. Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, wird es notwendig sein, den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren. Dies wird nur durch technische Neuerungen und Innovationen gemeinsam mit der Wärme GmbH gelingen. Entsprechende Untersuchungen und Planungen werden derzeit für die Rhinstraße 2, 4 und die Zerbster Straße 80 – 84 durchgeführt. Unser Ziel ist es alle Neubauvorhaben zukünftig mit dem Standard KfW40 zu errichten.

Bestandsankäufe

Folgende Ankaufsobjekte wurden in die Bewirtschaftung übernommen bzw. in 2020 beurkundet:

- Rhinstraße 129 – 135 (N/L-Wechsel März 2020)
- Grenadierstraße 13 – 16 (N/L Wechsel April 2020)
- Zerbster Straße 80 – 104 (N/L Wechsel April 2020)
- Eitelstraße 81, 82/Margaretenstraße 30 (N/L Wechsel April 2020)
- Franz-Mett-Straße 12 – 16 (N/L Wechsel November 2020)
- Mehringplatz (N/L Wechsel Februar 2021)
- Ruschestraße 43 (N/L Wechsel März 2021)

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um teilsanierte Bestände, entsprechende Instandsetzungen sind in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt und werden sukzessive in den nächsten Jahren umgesetzt.

Schulbau und Schulsanierung

Am 07. Januar 2019 wurde der Rahmenvertrag für das neue Unternehmenssegment „Schulbau“ zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin beschlossen und durch die Unterschriften

der Geschäftsführung und den drei Senatsverwaltungen (Finanzen, Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen) wirksam. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von ca. 17 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 3,0 Mrd. € eingeplant. Finanziert wird dieses Investitionsprogramm durch Gesellschafterdarlehen während der Vorplanungsphase, über Landesbürgschaften in der Bauphase und mittels Forfaitierung in der Vermietungsphase. Der Stand zum Ende des Geschäftsjahres stellte sich wie folgt dar:

Schulneubau

Für 10 der 17 geplanten Schulen wurden Bedarfsprogramme abgerufen, 4 Bedarfsprogramme in 2020 fertiggestellt und an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie übergeben. Insgesamt sind 7 Schulen bereits in der Planungsphase. Für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ wurden alle Vertragswerke unterzeichnet und mit den Baumaßnahmen begonnen.

Sanierung

12 der 13 Schulen befinden sich in der Erarbeitung der Sanierungskonzepte bzw. Bedarfsprogramme. In 2020 wurden bereits 5 Bedarfsprogramme fertig gestellt und an die Bezirke übergeben.

Holzmodulbau

Standort-Checks zur Prüfung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke haben stattgefunden. Eine Zuweisung konkreter Grundstücke durch das Land Berlin (voraussichtlich 8) ist in Vorbereitung.

2.2.3 Personalentwicklung

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Konzern	
	<u>31.12.2020</u>	<u>Vorjahr</u>
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	556	518
Gewerbliche Arbeitnehmer	246	238
Auszubildende	27	26
Studenten	6	6
	<u>837</u>	<u>790</u>

Nach Gesellschaften untergliedert, stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2020	Vorjahr
HOWOGE	573	549
Servicegesellschaft	205	188
Kramer + Kramer	28	25
Wärme GmbH	31	28
	837	790

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter*innen hat sich in 2020 um 47 Mitarbeiter*innen erhöht (HOWOGE +24 MA, Servicegesellschaft +17MA, Wärme +3 MA, Kramer + Kramer +3).

Die HOWOGE beschäftigte zum 31. Dezember 2020 - 516 (Vorjahr: 486) Angestellte, 55 (Vorjahr: 61) gewerbliche Mitarbeiter*innen sowie zwei Geschäftsführer. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen.

Für die HOWOGE Servicegesellschaft mbH waren am Ende des Berichtsjahres insgesamt 205 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 188) tätig.

Bei der HOWOGE Wärme GmbH sind 30 (Vorjahr: 27) Mitarbeiter*innen, sowie ein Geschäftsführer angestellt.

Kramer + Kramer gehört seit dem 01.01.2018 als Tochterunternehmen zum HOWOGE-Konzern und beschäftigt per 31.12.2020 – 27 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 24) sowie eine Geschäftsführerin.

Die Geschäftsführer der HOWOGE nehmen in Personalunion auch die Geschäftsführung der WBL wahr. Darüber hinaus waren die Bereichsleiterin Personal und der Bereichsleiter des operativen Bestandsmanagements zugleich Geschäftsführer der Servicegesellschaft. Der Leiter Konzernbilanzierung und -rechnungswesen ist zugleich Geschäftsführer der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagementgesellschaft mbH.

Wir bieten den Mitarbeiter*innen die Möglichkeit der betrieblichen Altersversorgung durch eine Direktversicherung. Hinzu kommt eine Absicherung gegen Berufs- und Erwerbsunfähigkeit.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt war es auch in diesem Jahr weiterhin, die Digitalisierung innerhalb des Personalbereiches weiter voranzureiben, um die Qualität und Servicestandards im Zuge des Personalwachstums nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern darüber hinaus auch

fortwährend optimieren zu können. Diverse Kernprozesse und Formulare konnten digitalisiert werden und die digitale Personalakte steht kurz vor Abschluss des Projektes.

Ferner wurde das Projekt Employer Branding dahingehend erfolgreich beendet, als dass somit eine klare Strategie für die Ausrichtung der Arbeitgebermarke entstanden ist und konkrete Maßnahmen für die Umsetzung erarbeitet wurden. Diese sollen im kommenden Jahr umgesetzt werden.

Weiterhin hat die HOWOGE den Folgeprozess der vorangegangenen Mitarbeiterbefragung weiter fortgeführt. Mitarbeiter*innen aus den unterschiedlichsten Unternehmensbereichen haben Ideen entwickelt, um den Arbeitsalltag zu verbessern und die Führungskräfte haben konkrete Maßnahmenpläne entwickelt. Der Prozess wird im Folgejahr fortgesetzt.

Um das Potenzial der Mitarbeiter zu erschließen und sie zu fördern, spielen Personalmanagement und Personalentwicklung bei der HOWOGE auch weiterhin eine wichtige Rolle. Die persönliche und fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde durch ein umfangreiches und vielfältiges Weiterbildungsangebot unterstützt und erweitert.

Aufgrund der Corona- Pandemie mussten bereits geplante Weiterbildungen abgesagt werden, sofern sie nicht digital stattfinden konnten. Die Ad-hoc-Umstellung auf digitale Formate stellte die Mitarbeiter*innen zum Teil vor große Herausforderungen. Insgesamt konnten die Weiterbildungsmaßnahmen aus dem Weiterbildungskatalog jedoch auch weiterhin angeboten werden, zwei Englischkurse konnten ebenfalls (digital) stattfinden.

Um die Belegschaft mit der neuen Situation der Home Office Arbeit zu unterstützen, wurden neben regelmäßigen Beiträgen mit wertvollen Tipps im Intranet ebenfalls Webinare für Mitarbeitende und Führungskräfte angeboten. Führungskräfte haben sich mit der neuen Herausforderung „Führen auf Distanz“ beschäftigt und Mitarbeitende haben die Möglichkeiten genutzt, an dem Webinar „Selbstmotivation und Selbstorganisation im Home Office“ teilzunehmen.

Im Frühjahr 2020 wurde die HOWOGE im Bereich „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“ durch die audit berufundfamilie GmbH erfolgreich re-auditiert.

Die strategische und operative Weiterentwicklung der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik sowie die fortlaufende Verankerung von Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben werden kontinuierlich für alle Beschäftigtengruppen bedarfsgerecht und passgenau umgesetzt, überprüft und ggf. angepasst. Bei der Umsetzung wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nicht als isolierte Maßnahme betrachtet, sondern erfolgt ganzheitlich im Rahmen der Personalpolitik. So ist das Thema eng mit dem Gesundheitsmanagement, der Gleichstellungs- und Frauenförderung, Führungskräftefortbildung sowie einer transparenten Unternehmenskultur verknüpft.

2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	2020 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2019 gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	303.748	-	303.748	292.761
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	21.734	-	21.734	19.784
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	325.482	-	325.482	312.545
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	20.353	-	20.353	18.531
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	35.582	-	35.582	31.782
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.158	-	4.158	3.148
Sonstige Erlöse	640	-	640	492
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	60.733	-	60.733	53.952
Summe Erlöse	386.215	-	386.215	366.498
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	67
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	294.165	-	294.165	794.571
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	17.807	17.807	-	-
Aktivierete Eigenleistungen	2.216	554	1.662	2.369
Materialaufwand	- 118.297	- 16.139	- 102.158	- 99.842
Personalaufwand	- 48.591	- 2.323	- 46.268	- 41.759
Abschreibungen und Wertminderungen	- 6.489	-	- 6.489	- 6.625
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	1.200	-	1.200	- 4.367
Sonstige betriebliche Erträge	10.784	404	10.379	7.324
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 24.875	- 908	- 23.967	- 20.241
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	498	-	498	763
Finanzerträge	4.738	-	4.738	4.602
Finanzaufwendungen	- 28.830	- 99	- 28.731	- 29.823
Ergebnis vor Steuern	490.541	- 704	491.245	973.537
Ertragsteuern	- 109.146	212	- 109.359	-201.949
Sonstige Steuern	- 13.100	0	- 13.100	- 12.595
Periodenergebnis	368.295	- 492	368.787	758.993
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-
Konzerngesamtergebnis	368.295	- 492	368.787	758.993

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt Mio. EUR 386,2 (Vorjahr: Mio. EUR 366,5).

Die Steigerung der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert u.a. insbesondere aus dem zusätzlichen bewertungsrelevanten Bestand von 1.792 Wohnungen, daraus 1.020 aus Neubau. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit Mio. EUR 7,0 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 7,1).

Im Rahmen der Portfoliobewertung zum Jahresende wurde ein Bewertungsgewinn von Mio. EUR 294,2 festgestellt (Vorjahr: Mio. EUR 794,6).

Der gestiegene Materialaufwand beruht insbesondere auf dem deutlichen Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten bedingt durch die Bestandsmehrung, dagegen blieben die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung nahezu auf dem Vorjahresniveau. Die HOWOGE wendete hierfür Mio. EUR 42,6 (Vorjahr: Mio. EUR 44,2) auf.

Der Materialaufwand im Schulbau ergibt sich aus über das Grundmodell hinausgehender Tätigkeitsbereiche mittels gesonderten Kostenübernahmevereinbarungen mit dem Land Berlin, die ertragswirksam weiterverrechnet werden.

Der Personalaufwand ist aufgrund des Personalzuwachses (+47 Mitarbeiter) in 2020 gestiegen (+ Mio. EUR 6,8).

Der Personalaufwand im Segment Schulbau spiegelt die Kosten der in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter sowie die dem Bereich Schulbau zugeordneten Personalkosten aus anderen Bereichen wider, die den einzelnen Bauprojekten nicht direkt zuordenbar waren.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus Erlösen aus der Auflösung von im Voraus erhaltenen Erbpachtzinsen in Höhe von Mio. EUR 7,0 durch den Rückkauf des Erbbaurechts und Rückstellungen von Mio. EUR 2,2.

Die betrieblichen Erträge im Segment Schulbau resultieren aus der Aktivierung eigener Leistungen im Bereich Schulbau sowie aus Kostenerstattungen durch das Land Berlin.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in 2020 gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 4,6 durch verstärkte Inanspruchnahme von Beratungsleistungen.

Im Segment Schulbau war der sonstige betriebliche Aufwand von Aufwand für juristische Beratung, verrechneten Sachkosten aus anderen Bereichen und für das Multiprojektmanagement geprägt.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr trotz zusätzlicher Darlehen für Investitionen in das Bestandswachstum um Mio. EUR 1,0 gesunken.

Das Ergebnis vor Steuern im Segment Schulbau entspricht im Wesentlichen der Planung, positive Jahresergebnisse sind erst nach Fertigstellung und Vermietung der Schulen zu erwarten.

Insgesamt erzielte der Konzern ein Gesamtergebnis mit Mio. EUR 368,3 (Vorjahr: Mio. EUR 759,0).

Eine zentrale Steuerungsgröße ist darüber hinaus das operative Ergebnis. Dieses setzt sich aus dem Ergebnis vor Abschreibungen und Zuschreibungen und den Gewinnen aus Veräußerungen, bereinigt um den Ergebniseinfluss aus Finanzanlagen sowie sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträgen zusammen. Das operative Ergebnis (HGB) liegt im Geschäftsjahr 2020 mit Mio. EUR 161,1 über der Plangröße für das Geschäftsjahr (Mio. EUR 150,7). Im Vergleich hierzu betrug das operative Ergebnis (IFRS) im Geschäftsjahr 2020 Mio.

EUR 176,3. Das im Vergleich nach IFRS höhere operative Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der nach IFRS zusätzlichen Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Bauvorbereitungskosten.

2.2.5 Finanzlage

Die Finanzlage der Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2020 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

in TEUR	2020			davon Wohnen	2019
	gesamt	davon Schulbau			
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	169.546	- 17.984	187.530		175.822
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 337.116	-	- 337.116		- 354.312
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	153.543	- 99	153.642		151.975
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 14.027	- 18.083	4.057		- 26.516
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	56.899	19.717	37.182		83.415
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	42.872	1.634	41.238		56.899

Der Finanzmittelfonds in 2020 besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 613).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von Mio. EUR 56,9 auf Mio. EUR 42,9 am 31. Dezember 2020 deutlich verringerte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (HGB) war 2020 eine wichtige Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern und betrug Mio. EUR 186,0. 2020 konnte die Plangröße für die Steuerungsgröße (Mio. EUR 172,0) somit um Mio. EUR 14,0 überschritten werden. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit (IFRS) betrug im Vergleich 2020 Mio. EUR 169,5. Der Unterschied ergibt sich aus der unterschiedlichen bilanziellen Behandlung der bauvorbereitenden Investitionen des Schulbaus, die nach IFRS in den Vorräten aktiviert und ausgewiesen werden.

2.2.6 Vermögenslage

Aktiva in TEUR	31.12.2020		davon		31.12.2019	
	gesamt	%	Schulbau	Wohnen	gesamt	%
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	541	0,0%	-	541	2.870	0,0%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.543.853	96,5%	-	10.543.853	9.898.134	96,7%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	79.296	0,7%	-	79.296	46.225	0,5%
Sachanlagen	32.912	0,3%	-	14.551	24.999	0,2%
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	11.530	0,1%	-	11.530	11.032	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	81.860	0,7%	-	81.860	77.189	0,8%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8	0,0%	-	8	9	0,0%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	163	0,0%	-	163	131	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	0	0,0%	-	0	11.097	0,1%
Summe langfristige Vermögenswerte	10.750.163	98,4%	-	10.750.163	10.071.685	98,4%
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	19.477	0,2%	18.361	1.117	1.305	0,0%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	21.523	0,2%	-	21.523	21.271	0,2%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	831	0,0%	178	653	333	0,0%
Vertragsvermögenswerte	47.946	0,4%	-	47.946	41.344	0,4%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.140	0,0%	178	3.962	4.686	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	36.594	0,3%	-	36.594	33.974	0,3%
Forderungen aus Ertragsteuern	1.779	0,0%	659	1.120	3.448	0,0%
Flüssige Mittel	43.485	0,4%	4.444	39.041	56.899	0,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	220	0,0%	-	220	-	0,0%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	175.995	1,6%	23.820	152.175	163.258	1,6%
Summe Aktiva	10.926.159	100,0%	23.820	10.902.339	10.234.944	100,0%

Passiva in TEUR	31.12.2020		davon		31.12.2019	
	gesamt	%	Schulbau	Wohnen	gesamt	%
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
(Andere) Kapitalrücklagen	311.565	2,9%	-	311.565	309.773	3,0%
Kumulierte Gewinnrücklagen	6.650.139	60,9%	- 1.823	6.651.962	5.890.646	57,6%
Konzernbilanzgewinn	367.144	3,4%	- 492	367.635	757.962	7,4%
Summe Eigenkapital	7.353.848	67,3%	- 2.314	7.356.162	6.983.381	68,2%
Langfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	1.250	0,0%	-	1.250	1.092	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.799.659	16,5%	25.049	1.774.610	1.580.713	15,4%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.407	0,0%	-	5.407	5.035	0,0%
Steuerverbindlichkeiten	1.961	0,0%	-	1.961	291	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	27.375	0,3%	-	27.375	28.137	0,3%
Passive latente Steuern	1.515.511	13,9%	447	1.515.064	1.417.572	13,9%
Summe langfristige Verbindlichkeiten	3.351.163	30,7%	25.495	3.325.668	3.032.840	29,6%
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	4.637	0,0%	75	4.562	2.408	0,0%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	8.797	0,1%	-	8.797	9.335	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.571	0,7%	336	72.235	74.171	0,7%
Vertragsverbindlichkeiten	55.717	0,5%	-	55.717	51.076	0,5%
Finanzielle Verbindlichkeiten	74.597	0,7%	-	74.597	77.846	0,8%
Steuerverbindlichkeiten	676	0,0%	-	676	672	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	4.153	0,0%	228	3.924	3.214	0,0%
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	221.148	2,0%	639	220.509	218.723	2,1%
Summe Verbindlichkeiten	3.572.311	32,7%	26.134	3.546.177	3.251.563	31,8%
				-		
Summe Passiva	10.926.159	100,0%	23.820	10.902.339	10.234.944	100,0%

Das Bilanzvolumen des Konzerns stieg im Berichtsjahr deutlich an.

Die Vermögenslage zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist weitgehend mit langfristigem Kapital finanziert.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind um Mio. EUR 645,7 im Wesentlichen durch Zukäufe, sonstige Zugänge und durch die Fair Value Anpassung gestiegen.

Die Zunahme des Sachanlagevermögens um Mio. EUR 7,9 resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Anlagen im Bau denen Abschreibungen von Mio. EUR 6,5 gegenüberstehen. Außerdem erhöhten sich die Aktivwerte der unter den Finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Lebensversicherungen um Mio. EUR 4,7.

Die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung werden zu ca. 60 % wertberichtigt. Durch intensives Mietforderungsmanagement wurden diese Forderungen im Geschäftsjahr auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten. Die Vertragsvermögenswerte werden zu ca. 2,7% wertberichtigt.

Die Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte im Segment Schulbau ergibt sich aus den bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung.

Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich leicht auf 67,3 % (Vorjahr: 68,2 %) der Bilanzsumme. Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um Mio. EUR 370,5 erhöht.

Die Verschuldung (IFRS) bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 215,7 auf Mio. EUR 1.874,2. Die steuerungsrelevante Kennzahl der Verschuldung (nach HGB) betrug 218,7. Zusätzliche Darlehen von Mio. EUR 334,4 (HGB) für die Finanzierung der Neubauhhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen von Mio. EUR 113,6 (HGB) gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse in Höhe von Mio. EUR 2,1 (HGB) gewährt.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von Mio. EUR 25,0 (zzgl. Zinsverbindlichkeiten).

Das Darlehensportfolio besteht überwiegend aus Annuitätendarlehen mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Der durchschnittliche gewichtete Zins zum Bilanzstichtag blieb im Geschäftsjahr auf einem niedrigen Niveau.

Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien in Höhe von Mio. EUR 100,0 zur Verfügung, von denen aus Vorsichtsgründen aufgrund der coronabedingt verlängerten Bearbeitungszeiten der langfristigen Darlehen, Terminkredite in Höhe von bis zu 40 Mio. € gezogen wurden. Zum Jahresende waren alle kurzfristigen Kredite zurückgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Saldo von Verbrauch, Auflösung und Zuführung um Mio. EUR 2,4 gestiegen.

Insgesamt ist die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 2020 als positiv anzusehen.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die HOWOGE betrachtet den Cashflow aus laufendem Geschäft (nach Abzug von Finanzierungszinsen) ermittelt nach HGB als wichtige Steuerungsgröße. 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.

2.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die HOWOGE positioniert sich mit ihrer Vision „Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt“ klar mit einer modernen, verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Unternehmensstrategie. Die Entwicklung von einem kommunalen Wohnungsverwalter zu einem Quartiers- und Stadtentwickler vollzieht sie mit einer durch Nachhaltigkeit geprägten Portfoliostrategie und durch sozialverträgliches Handeln. Insbesondere in ihren Neubauvorhaben setzt sie als kommunales und sozialverpflichtetes Unternehmen Maßstäbe in der Umsetzung innovativer und ressourcensparender Projekte.

Die Verleihung des Bundespreises „UMWELT & BAUEN – für nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen“ für das CO₂-neutrale Wohnquartier Sewanstraße in Berlin-Friedrichsfelde im Berichtsjahr ist eine weitere Anerkennung für diese Strategie. Die Berichterstattung über diesen Preis sowie das zu einem Teil in Holzhybridbauweise errichtete Neubauprojekt „Johannisingärten“ mit seinem innovativen Mobilitäts- und Energiekonzept wurden von der Öffentlichkeit positiv rezipiert und bildeten die Schwerpunkte einer auf Nachhaltigkeitsthemen ausgerichteten Öffentlichkeitsarbeit.

Die 2018 von der HOWOGE gegründete Stiftung Stadtkultur hat ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zur Revitalisierung des Theaters Karlshorst entwickelt. Ab 2021 soll das Gebäude sukzessive umgebaut und ab 2025 modular für unterschiedliche Veranstaltungen nutzbar gemacht werden. Für 2021 ist eine Interimsbespielung im Frühjahr und Herbst geplant, um den Standort zu reaktivieren, die Nachfrage beim Karlshorster und Berliner Publikum zu ermitteln, die räumlichen und akustischen Schnittstellen mit den bisherigen Mieter*innen auf mögliche Probleme hin abzuklopfen und Interesse bei Veranstaltern für die Anmietung ab 2025 zu wecken. Ein Bauantrag für den Umbau des Hauses wurde im Berichtsjahr gestellt.

Die HOWOGE hat sich aufgrund der Corona-Pandemie im Berichtsjahr nur in geringem Umfang an Fachmessen der Immobilienwirtschaft oder Ausbildungsmessen präsentieren können. Hingegen wurde die Arbeit in zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Netzwerken deutlich verstärkt und die Online-Kommunikation weiter ausgebaut. Auf der Unternehmenswebsite www.howoge.de informiert sie die Öffentlichkeit und ihre Kunden. Das Wohnungsangebot wird überwiegend online präsentiert, sowohl auf der eigenen Website als auch auf Immobilienportalen, der gemeinsamen Website der Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften www.inberlinwohnen.de und seit Anfang November 2020 über die Vermietungs-App „Meine HOWOGE“.

Der Vermietungsprozess erfolgt weitgehend digital und somit diskriminierungsfrei nach den Vorgaben des AGG, des Wohnraumversorgungsgesetzes, der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat unter Beachtung der vorgegebenen Quoten zur Vermietung an wohnberechtigte Haushalte und besondere Bedarfsgruppen. Die Mitarbeiter*innen der HOWOGE sind sich ihrer besonderen Verantwortung im sehr angespannten Berliner Wohnungsmarkt bewusst. Regelmäßige Schulungen zu Compliance- und Wertethemen sind bei der HOWOGE verpflichtend für alle Mitarbeiter*innen und Führungskräfte.

3. Chancen- und Risikobericht

Vor dem Hintergrund gesetzlicher Bestimmungen und der branchenspezifischen Geschäftstätigkeit zählt das präventive Management von Chancen und Risiken zu den originären Aufgaben der Unternehmensleitung. Den damit verbundenen Anforderungen trägt die Geschäftsführung des HOWOGE-Konzerns durch die Einrichtung, Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) Rechnung. Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet. Dies betrifft alle internen und externen Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz des Unternehmens darstellen sowie rechtliche Verfahren von grundsätzlicher Bedeutung. Um der konzernweiten Schlüsselposition des Risikomanagements gerecht zu werden, wurde das Risikomanagement gemeinsam mit der Koordination des Datenschutzes als Stabstelle organisatorisch neu aufgesetzt und ist damit direkt der Konzerngeschäftsführung unterstellt.

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 in einer ebenfalls halbjährlich stattfindenden Berichterstattung an den Aufsichtsrat kommuniziert. Die Meldeschwelle für spezifische Einzelrisiken wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates im Juni 2020 von 1 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR erhöht und damit an die geltenden Meldeschwellen des Gesellschafters angepasst. 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.

3.1 Chancen

Die Identifikation und Kommunikation von Chancen und Potenzialen ist grundsätzlich ein fester Bestandteil der verantwortungsvollen Unternehmensführung. Die sich aus der Strategie und laufenden Geschäftstätigkeit ergebenden Handlungsoptionen liegen zudem im Verantwortungsbereich der jeweiligen Akteure. Regelmäßige bereichsinterne und bereichsübergreifende Arbeitsberatungen bilden hierbei u.a. die Basis zur Aufnahme und Kommunikation etwaiger Potenziale.

Auf Basis der nachhaltigen Pflege, Instandhaltung und quartiersgerechten Entwicklung der Bestandsimmobilien ergeben sich für die HOWOGE im Rahmen des Wachstums auch deutliche Potenziale in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Im Zusammenhang mit den verstärkten Neubauaktivitäten bietet sich für die HOWOGE die große Chance, aktiv an nachhaltigen Konzepten zur Entwicklung und Gestaltung der Stadt mitzuwirken und damit im Auftrag des Gesellschafters einen entscheidenden Beitrag für die Zukunft Berlins leisten zu können. Die gesammelten Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Projekten bilden hierbei eine solide Basis, um die erkannten Potenziale auch weiterhin heben zu können.

Neben den neuen und anspruchsvollen Herausforderungen bietet die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung deutliche Potenziale für das Unternehmen, die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation zielgerichtet weiterzuentwickeln. Dazu tragen neben der Einführung eines neuen ERP-Systems u.a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mittlerweile re-zertifizierte Compliance- und Wertemanagement maßgeblich bei. Zur Sicherstellung einer fairen und diskriminierungsfreien Vermietung wird auch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses fortlaufend weiterentwickelt. Herausforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungen ergeben, wird in Form eines aktiven Kiezmanagements begegnet. Zur Hebung der Potenziale wurden der Bereich „Prozesse und Digitalisierung“ sowie für eine nachhaltige Quartiersweiterentwicklung die Abteilung „Neubau im Quartier“ geschaffen.

Zur Umsetzung der Anforderungen der am 25. Mai 2018 in Kraft gesetzten EU-Datenschutzgrundverordnung erfolgte Ende 2019 die Bestellung einer externen Datenschutzbeauftragten, welche mit Unterstützung der internen Datenschutzkoordinatorin die primären Handlungsbereich identifiziert, Maßnahmen ableitet sowie deren Umsetzung begleitet. Neu eingestellten Mitarbeiter*innen wird mit Hilfe eines webbasierten Schulungstools ein Grundverständnis für personenbezogene Daten, die Rechte und Freiheiten von natürlichen Personen sowie die Verarbeitung personenbezogener Daten vermittelt. Daneben finden regelmäßig fachspezifische Inhouse-Schulungen aller Mitarbeiter*innen des Konzerns statt.

Darüber hinaus ergeben sich Umsatz- und Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Erste Projekte wie z.B. die Bereitstellung von Mieterstrom oder die sukzessive Übernahme von Messdienstleistungen wurden bereits gestartet.

3.2 Risiken

Allgemeine Standardrisiken

Hinsichtlich der **Organisation und Prozesse** bestehen Risiken durch Ausfall kritischer Systeme und Kernanwendungen sowie Beeinträchtigung und Schäden durch Hacker-Angriffe, Virenbefall, Malware oder unberechtigte Zugriffe. Im Rahmen regelmäßiger Penetrationstests werden bestehende Schwachstellen identifiziert und beseitigt. Kritische Systeme werden redundant vorgehalten. Durch Inbetriebnahme eines modernen und skalierbaren Rechenzentrums im 2. Quartal 2021 werden diese Risiken weiter minimiert. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der technischen Sicherheit wird unterstützt durch entsprechende IT-Sicherheitskonzepte sowie Notfallhandbücher.

Risiken aufgrund von Schwachstellen in Prozessabläufen werden durch die kontinuierliche Digitalisierung der Geschäftsprozesse im Rahmen von Digitalisierungsprojekten reduziert. Eine neue organisatorische Einheit zur Initiierung und Priorisierung von Digitalisierungsprojekten sowie zur Unterstützung bei der Entwicklung digitaler Prozesse wurde geschaffen.

In der Kategorie **Personal und Führung** bestehen Risiken aus Verlust oder Abhängigkeit von Spezialisten und Know-how Trägern. Die Neueinstellung und Nachbesetzung spezialisierter Fachleute im Unternehmen ist eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang langjähriger Mitarbeiter ein. Das Risiko aus der demographischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten, besteht weiterhin das Risiko vorzeitiger Austritte. Für das Monitoring wurde der Altersstrukturbericht entwickelt, aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden. Weitere Maßnahmen zur Risikoreduzierung sind der Ausbau des Personalentwicklungs-Konzeptes (strukturierte Führungskräfte-Entwicklung, Talentmanagement etc.), die Weiterentwicklung des Onboardingprozesses zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit sowie die Entwicklung von KPI's zur Früherkennung betroffener Bereiche.

In Bezug auf die **Finanzen** bestehen Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, da die neu zu vereinbarenden Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko wird durch Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 15 – 20 Jahren minimiert. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt

die Überwachung und monatliche Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Zur Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vorgehalten.

In den Bereichen **Recht und Compliance** steht die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der HOWOGE und die diesbezügliche Sensibilisierung der Mitarbeiter und Führungskräfte im Vordergrund. Durch das sich weiter verknappende Angebot von bezahlbaren Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt rückt die Prävention von Vorteilsnahmen, Bestechungen, Zuwendungen und Geschenken sowie illegaler Absprachen jeglicher Form in den Fokus. Der Prozess der diskriminierungsfreien Vermietung wurde hierfür in 2020 weiterentwickelt. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit trägt das Compliance- und Wertemanagement dazu bei, das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen zu schärfen.

In Bezug auf den **Immobilienbestand** beabsichtigt die HOWOGE, die Bestände und Objekte stets in einem angemessenen Instandhaltungszustand zu halten und plant dafür entsprechende Budgets. Auf Basis einer kontinuierlichen Budgetüberwachung und systemgestützten Bestandspflege werden die damit zusammenhängenden Risiken, insbesondere eines möglichen Instandhaltungszustaus derzeit als gering angesehen. Die laufende Instandhaltung wurde 2019 für den kompletten Bestand auf ein Pauschaldienstleistermodell umgestellt. Die Instandhaltungsleistung und der Service der Dienstleister wurden im Rahmen von Service-Level-Agreements definiert und werden laufend überwacht.

Hinsichtlich **Markt und Standort** werden kontinuierlich Portfolioanalysen und Marktstudien durchgeführt, um mögliche Risiken 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 angesehen. In Bezug auf das Erreichen der gesetzten Wachstumsziele wird u.a. neben weiteren Development-Ankäufen mit einem niedrigeren Erstellungsrisiko insbesondere durch eine verstärkte Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter das Potenzial für eigene Neubauprojekte forciert. Nichtsdestotrotz besteht das Risiko, die Wachstumsziele aufgrund der angespannten Lage auf den Märkten für Grundstücke und Bauleistungen und der benannten komplizierten Prozesse zur Planungsrechtschaffung erst verzögert zu erreichen. Die Corona-Pandemie hat zu einer weiteren zeitlichen Verlängerung der behördlichen Genehmigungsverfahren geführt. Die dadurch freiwerdenden Finanzmittel wurde in 2020 für zusätzliche Bestandsakquisition von Wohneinheiten genutzt, um dennoch das angestrebte Mietwachstum erzielen zu 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 Anmahnung von etwaigen Mietrückständen. Im vergangenen Jahr wurde, auch vor dem Hintergrund der Covid 19 Pandemie 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. Dies belegt der moderate Anstieg der Mietforderungen (steuerungsrelevante Kennzahl, HGB) zum Ende 2020 gegenüber Ende 2019 um lediglich 350 T€ auf ca. 2,4 Mio. €. Bezogen auf den Neubau und die Zielvorgaben des Gesellschafters ergeben sich zunehmend auch Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Um die damit zusammenhängenden Investitions- und Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE neben einem engmaschigen Investitions- und Projektcontrolling auf eine frühe Planungs- und Baurechtssicherung sowie durch frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen auf eine bessere Preis- und Ressourcensicherung. Im Prozess der Planungs- und Baurechtschaffung kann es aufgrund andauernder Nachbarschaftsbeschwerden im Bebauungsplanverfahren zu terminlichen Verzögerungen bei Neubauprojekten kommen. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, werden u.a. verstärkt Partizipationsverfahren mit Bürgerbeteiligung durchgeführt und Bezirksämter eng in den Prozess eingebunden.

Spezifische Einzelrisiken

Das Jahr 2020 war geprägt durch den Ausbruch der Covid 19 Pandemie. Die Auswirkungen des noch anhaltenden Risikoereignisses wurden in einer Einzelrisikomeldung zusammengefasst und dem Aufsichtsrat in einer Ad-Hoc Risikomeldung zur Kenntnis gegeben. Rückblickend haben die unverzüglich eingeleiteten Maßnahmen sowie deren regelmäßige Überprüfung im und Kommunikation durch den Krisenstab dazu beigetragen, einen existenzbedrohenden Schaden trotz verschlechterter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bislang vom Unternehmen abzuwenden. Die wirtschaftlichen Auswirkungen für das Unternehmen lagen in 2020 unter 0,4 Mio. €. Im Rahmen der regelmäßigen Krisenstabssitzungen wird die Wirksamkeit der eingeleiteten Maßnahmen überprüft und angepasst.

Im Bereich der rechtlichen Risiken besteht ein Risiko aus einem früheren Grundstücksverkauf in Falkenberg und der damit verbundenen städtebaulichen Verpflichtung zur öffentlichen Erschließung, deren Kosten zwischenzeitlich im Fall einer Insolvenz des jetzigen Eigentümers teilweise durch eine Bankbürgschaft abgesichert wurden. Auf der betreffenden Fläche setzt der Käufer derzeit ein Development um, das bereits in Teilen von der HOWOGE erworben wurde. Die im Falle einer Insolvenz auf die HOWOGE zurückfallenden Erschließungskosten

betragen rund 6 Mio. € und reduzieren sich durch fortschreitende Erschließungstätigkeit sukzessive.

Gemäß der letzten Änderung der Bauordnung Berlin vom 17. Juni 2017 wurde der Einbau von Rauchwarnmeldern bis spätestens 31. Dezember 2020 verpflichtend. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten ist allerdings bundesweit umstritten. Die Landesgerichte haben hierzu divergierende Urteile getroffen. Sollte es zu einer für die HOWOGE nachteiligen höchstrichterlichen Entscheidung kommen, müssten die Betriebskosten als nicht umlagefähige Kosten durch die HOWOGE getragen werden. Die potenziellen wirtschaftlichen Auswirkungen liegen bei rd. 0,6 Mio. € p.a.

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt, woraufhin durch den Bundesrat in 2019 ein Gesetz zur Neuregelung der Grundsteuer verabschiedet wurde. Maßgebliche Erhebungsgröße ist der Immobilienwert, der anhand der Bodenrichtwerte und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete (sog. Mietniveaustufe) sowie der Grundstücksgröße, dem Baujahr, dem Alter und der Art der Immobilie ermittelt wird. Eine Mehrbelastung durch die neue Berechnungsmethodik wäre nach heutiger Rechtslage grundsätzlich umlagefähig, eine Änderung der Umlagefähigkeit wird aktuell öffentlich diskutiert und hätte für die HOWOGE erhebliche negative Ergebnisauswirkungen (Größenordnung 13 Mio. € p.a.) Der Gesetzesentwurf zur Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer wurde an die Fachausschüsse im Bundesrat verwiesen und ist dort „bis auf Wiederaufruf“ vertagt worden, sodass keine Plenarreife besteht. Ein Plenarbeschluss zur Weiterleitung des Gesetzentwurfes an den Bundestag wird als gering eingeschätzt.

Im Rahmen zweier Bauvorhaben wurden projektspezifische Einzelrisiken gemeldet. Zum einen bestehen Kosten- und Terminrisiken aufgrund einer kündigungsbedingten Auseinandersetzung, zum anderen Kosten- und Terminrisiken aufgrund diverser vorgefundener Altlasten und deren Entsorgung in einer Größenordnung von insgesamt rd. 2,5 Mio. €.

Gesamtrisikolage

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2020 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Insgesamt beurteilen wir die möglichen Auswirkungen auf den Konzern aus den oben genannten Risiken aufgrund deren geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder Schadenhöhe als gering. Vor diesem Hintergrund sind in Bezug auf die Gesamtrisikolage derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für den HOWOGE-Konzern zu benennen.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der HOWOGE wird auch weiterhin von dem strategischen Ziel des mit dem Gesellschafter vereinbarten Wachstumspfads bestimmt sein. Als Zieldimension strebt der HOWOGE-Konzern bis 2030 einen Gesamtbestand von rd. 80.000 Wohnungen an. Die HOWOGE wird deshalb ihre Wachstumsstrategie insbesondere durch Neubau, Grundstückskäufe sowie Ankäufe von Developments fortsetzen.

Die HOWOGE setzt auch in den nächsten Jahren auf eine Werterhaltung der Bestände durch regelmäßige Instandsetzung. Entsprechende Budgets sind in der langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt. Angesichts der Marktengpässe in der Baubranche ist das ein ambitioniertes Ziel. Die hohen Servicestandards sowie die wohnbegleitenden Dienstleistungen bleiben erhalten. Durch die kundennahe Betreuung vor Ort wird die hohe Mieterzufriedenheit sichergestellt. Die Unterstützung von Vereinen und Einrichtungen in den Quartieren zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung des soziokulturellen Umfeldes wird fortgesetzt und zukünftig durch den Einsatz von Sozialarbeitern verstärkt. Im Rahmen des Kiezmanagements werden Vereine und soziale Einrichtungen in den Wohnquartieren unterstützt.

Nach der erfolgreichen Umstellung des ERP-Systems auf SAP wird 2021 die IT-Infrastruktur auf den neuesten Stand der Technik gebracht. So wird im zweiten Quartal 2021 ein modernes und skalierbares neues Rechenzentrum in Betrieb genommen. Mit Blick auf den Umzug in die neue Unternehmenszentrale werden die Voraussetzungen für eine moderne Arbeitsweise mit durchgängiger IT-Unterstützung von dokumentenbasierten Prozessen und weiterer Performancesteigerung geschaffen.

Die Muster der Folgeverträge des Rahmenvertrages, die Projektvereinbarung sowie der Miet- und Erbbaurechtsvertrag wurden 2020 durch die Task Force Schulbau sowie den Aufsichtsrat in ihren Sitzungen beschlossen. Darauf aufbauend konnten im Dezember 2020 die Verträge für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ projektspezifisch verhandelt und beurkundet werden. Für drei weitere Projekte wurden die Verträge ebenfalls angepasst und sollten, beginnend im 1. Quartal 2021, mit den jeweiligen Bezirken verhandelt und danach zum Abschluss gebracht werden.

In den folgenden Jahren wird für die HOWOGE eine kontinuierlich positive Entwicklung erwartet, die keine wirtschaftlichen oder finanziellen Engpässe aufweist. Den Fortbestand der HOWOGE gefährdende Risiken sind nicht abzusehen. Für 2021 wird ein steuerungsrelevantes Jahresergebnis (HGB), bereinigt um Sondereffekte, in der Größenordnung der letzten drei Jahre und ein operativer Cashflow auf Vorjahresniveau erwartet. Das operative Ergebnis (HGB) – als eine zentrale Steuerungsgröße – ist für 2021 in einer Größenordnung von 154,9 Mio. EUR geplant.

Die tatsächliche Entwicklung kann auch wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen, wenn sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als nicht zutreffend erweisen.

Berlin, den 16. März 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, (HOWOGE) hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung zu beachten. Die folgende Erklärung wird auf Grundlage der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 abgegeben.

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen (eingeschaltete/hinzugezogene Dritte) wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt; die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Neben den Regelungen im Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Soll-/Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt; Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

Die abgeschlossenen D&O-Versicherungen sind mit unterschiedlichem Selbstbehalt für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat fortgeführt worden.

II. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschaftszweckes und des Unternehmens sowie dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und einem Geschäftsverteilungsplan geregelt. Es wurde kein/e Vorsitzende/r bzw. Sprecher/in der Geschäftsführung bestimmt.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahres-

abschluss ausgewiesen.

Die Vergütung der Geschäftsführung wurde mit einem Fixum und einem variablen Anteil festgelegt. Der variable Anteil wird auf Basis von Zielvereinbarungen jährlich vereinbart. Bei der Festlegung der Vergütung fanden die Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, die aktuelle und erwartete wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie Branchen- und Umfeldvergleiche eine angemessene Beachtung. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beraten und entschieden; sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Plenum des Aufsichtsrats nach Vorbefassung im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung festgelegt. Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; es wurden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Der Aufsichtsrat ist am 16.09.2020 zu einer konstituierenden Sitzung zusammengekommen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden für vier Jahre gewählt.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden 5 Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Es haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
- Personalausschuss
- Bauausschuss

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling sowie der Personalausschuss haben jeweils zweimal getagt. Der Bauausschuss hat 2020 dreimal getagt.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Die/der Aufsichtsratsvorsitzende war nicht Vorsitzende/r des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

Immobilienwirtschaftliche Bewertungsfragen wurden in der überwiegenden Zahl in den Sitzungen des Bauausschusses beraten.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling und der Bauausschuss haben gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrates Entscheidungskompetenzen übertragen bekommen. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Ein Aufsichtsratsmitglied übte unter der Maßgabe, dass eine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende/r doppelt zählt, insgesamt mehr als 10 Aufsichtsratsmandate aus.

Herr Hendrik Jellema ist Mitglied in folgendem Gremium:

- Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Herr Klaus Feiler, Staatssekretär a.D., hat den Aufsichtsrat am 31.08.2020 verlassen und war gleichzeitig Mitglied in folgendem Aufsichtsrat:

- Messe Berlin GmbH.

Herr Senator Sebastian Scheel hat den Aufsichtsrat am 30.09.2020 verlassen. Er war parallel Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- degewo AG
- Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) und Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA).

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- Wiener Stadtwerke GmbH, Wien
- ÖBB Holding AG, Wien
- Rail Cargo Austria AG, Wien

und war bis zum 30.09.2020 Aufsichtsratsmitglied sowie Prüfungsausschussvorsitzende der Bundestheater-Holding GmbH, Wien.

Herr Jörn Lorenz ist Mitglied im:

- Verwaltungsrat Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph ist seit 01.10.2020 Mitglied des Aufsichtsrats und in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- degewo AG
- Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) und Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des

Landes Berlin (SODA).

Frau Staatssekretärin Vera Junker ist seit 01.09.2020 Mitglied im Aufsichtsrat und in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Aufsichtsratsvorsitzende BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und des Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft sowie Aufsichtsratsmitglied im SODA gemäß Errichtungsgesetz
- Aufsichtsratsmitglied der degewo AG
- Aufsichtsratsmitglied der Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH
- Aufsichtsratsmitglied des Berliner Instituts für Gesundheitsforschung
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin.

Herr Staatssekretär Dr. Frank Nägele ist Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Tempelhof Projekt GmbH
- Tegel Projekt GmbH
- Digitalagentur Berlin GmbH

und war bis 31.08.2020 Mitglied im Aufsichtsrat der Versorgungsbetriebe Helgoland GmbH.

Herr Frank Sparmann und Frau Babett Buschmann hatten im Geschäftsjahr 2020 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Abwesenheitsbedingt konnte von Frau Wittke keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2020 abgegeben werden und es liegen somit keine Angaben zu Tätigkeiten vor.

Die Gesamtvergütung besteht aus einem Fixum. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurtei-

lung vorgelegt.

Ein amtierendes Aufsichtsratsmitglied hat abwesenheitsbedingt an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

- Delegierter des GdW-Verbandsausschusses (seit 24.11.2020)
- Beiratsmitglied bei SLHC Smart living & Health Center (seit 20.11.2020)
- Beiratsmitglied der Techem GmbH.

IV. Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführer/innen haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

Die Geschäftsführer wirkten im Rahmen ihrer Tätigkeit und in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Jellema in folgenden Gremien mit:

Herr Thomas Felgenhauer war im Geschäftsjahr 2020:

- Kooptiertes Mitglied im Verbandsausschuss des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e.V.
- Delegierter des GdW-Verbandsausschusses (bis 23.11.2020)
- Ersatzmitglied des GdW-Verbandsausschusses (seit 24.11.2020)
- Mitglied der GdW Bundesarbeitsgemeinschaft für kommunale Wohnungsunternehmen (seit 23.11.2020)
- Mitglied im Stiftungsrat der HOWOGE Stiftung Stadtkultur.

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2020:

Dem Aufsichtsrat sind keine Geschäfte mit dem Unternehmen durch die Geschäftsführung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt worden; der Aufsichtsrat hat somit von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen. Der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

V. Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.

Unternehmensinformationen werden auch über das Internet veröffentlicht.

VI. Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und werden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Die Zwischenberichte wurden im Aufsichtsrat und im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte führen die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

VII. Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – mit dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den

Berlin, den

Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare sind basierend auf dem Ergebnis einer 2018 durchgeführten Ausschreibung festgelegt worden.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Hendrik Jellema
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Felgenhauer
Geschäftsführer

Ulrich Schiller
Geschäftsführer

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
Konzern-Bilanz (Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)
zum 31. Dezember 2020

Aktiva in TEUR	31.12.2020 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2019 gesamt
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	541	-	541	2.870
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.543.853	-	10.543.853	9.898.134
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	79.296	-	79.296	46.225
Sachanlagen	32.912	-	32.912	24.999
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	11.530	-	11.530	11.032
Finanzielle Vermögenswerte	81.860	-	81.860	77.189
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8	-	8	9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	163	-	163	131
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-
Sonstige Vermögenswerte	0	-	0	11.097
Summe langfristige Vermögenswerte	10.750.163	-	10.750.163	10.071.685
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	19.477	18.361	1.117	1.305
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	21.523	-	21.523	21.271
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	831	178	653	333
Vertragsvermögenswerte	47.946	-	47.946	41.344
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.140	178	3.962	4.686
Sonstige Vermögenswerte	36.594	-	36.594	33.974
Forderungen aus Ertragsteuern	1.779	659	1.120	3.448
Flüssige Mittel	43.485	4.444	39.041	56.899
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	220	-	220	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte	175.995	23.820	152.175	163.258
Summe Aktiva	10.926.159	23.820	10.902.339	10.234.944
Passiva				
in TEUR	31.12.2020 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2019 gesamt
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	25.000	-	25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen	311.565	-	311.565	309.773
Kumulierte Gewinnrücklagen	6.650.139	1.823	6.651.962	5.890.646
Konzernbilanzgewinn	367.144	492	367.636	757.962
Summe Eigenkapital	7.353.848	2.314	7.356.162	6.983.381
Langfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	1.250	-	1.250	1.092
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.799.659	25.049	1.774.610	1.580.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.407	-	5.407	5.035
Steuerverbindlichkeiten	1.961	-	1.961	291
Sonstige Verbindlichkeiten	27.375	-	27.375	28.137
Passive latente Steuern	1.515.511	447	1.515.064	1.417.572
Summe langfristige Verbindlichkeiten	3.351.163	25.495	3.325.668	3.032.840
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	4.637	75	4.562	2.408
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	8.797	-	8.797	9.335
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.571	336	72.235	74.171
Vertragsverbindlichkeiten	55.717	-	55.717	51.076
Finanzielle Verbindlichkeiten	74.597	-	74.597	77.846
Steuerverbindlichkeiten	676	-	676	672
Sonstige Verbindlichkeiten	4.153	228	3.924	3.214
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	221.148	639	220.509	218.723
Summe Verbindlichkeiten	3.572.311	26.134	3.546.177	3.251.563
			-	
Summe Passiva	10.926.159	23.820	10.902.339	10.234.944

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

(Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulneubau)

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	2020 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2019 gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	303.748	-	303.748	292.761
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	21.734	-	21.734	19.784
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	325.482	-	325.482	312.545
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	20.353	-	20.353	18.531
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	35.582	-	35.582	31.782
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.158	-	4.158	3.148
Sonstige Erlöse	640	-	640	492
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	60.733	-	60.733	53.952
Summe Erlöse	386.215	-	386.215	366.498
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	67
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	294.165	-	294.165	794.571
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	17.807	17.807	-	-
Aktivierte Eigenleistungen	2.216	554	1.662	2.369
Materialaufwand	- 118.297	- 16.139	- 102.158	- 99.842
Personalaufwand	- 48.591	- 2.323	- 46.268	- 41.759
Abschreibungen und Wertminderungen	- 6.489	- -	- 6.489	- 6.625
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	1.200	-	1.200	4.367
Sonstige betriebliche Erträge	10.784	404	10.379	7.324
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 24.875	- 908	- 23.967	- 20.241
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	498	-	498	763
Finanzerträge	4.738	-	4.738	4.602
Finanzaufwendungen	- 28.830	- 99	- 28.731	- 29.823
Ergebnis vor Steuern	490.541	- 704	491.245	973.537
Ertragsteuern	- 109.146	212	- 109.359	- 201.949
Sonstige Steuern	- 13.100	0	- 13.100	- 12.595
Periodenergebnis	368.295	- 492	368.787	758.993
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-
Konzerngesamtergebnis	368.295	- 492	368.787	758.993

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin 43

Konzern-Kapitalflussrechnung (Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	2020 gesamt	davon Schulbau	davon KFR Wohnen	davon KFR	2019 gesamt
Ergebnis vor Steuern	490.541	-	45	490.586	973.537
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	- 295.164	75	-	295.239	- 803.464
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 294.165	-	-	294.165	- 794.571
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.489	-	-	6.489	6.625
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	2.386	75	-	2.311	- 807
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	- 9.376	-	-	9.376	- 13.947
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 498	-	-	498	- 763
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	- 29.634	-	18.113	- 11.521	1.319
(Abnahme)/Zunahme der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	- 7.383	-	-	7.383	- 1.797
(Abnahme)/Zunahme der Vorräte	- 18.172	-	17.807	- 365	- 490
Abnahme/(Zunahme) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	- 4.079	-	306	- 3.773	3.606
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	28.111	99	-	28.013	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	4.020	-	-	4.020	1.230
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	24.091	99	-	23.993	25.221
Gezahlte sonstige Steuern	- 13.100	-	-	13.100	- 12.595
Ertragsteuerzahlungen	- 11.208	-	-	11.208	- 9.359
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	169.546	-	17.984	187.530	175.822
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 275.819	-	-	275.819	- 346.846
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 61.338	-	-	61.338	- 7.508
- davon in Sachanlagevermögen	- 10.016	-	-	10.016	- 912
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	- 340	-	-	340	- 1.348
- davon in Finanzanlagevermögen	- 50.982	-	-	50.982	- 5.248
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-	-	-	-	-
- davon in Sachanlagevermögen	-	-	-	-	-
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-	-	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-	-	-	-	-
Erhaltene Zinsen	41	-	-	41	42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 337.116	-	-	337.116	- 354.312
in TEUR	2020 gesamt	davon Schulbau	davon KFR Wohnen	davon KFR	2019 gesamt
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	296.521	-	-	296.521	256.747
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 113.580	-	-	113.580	- 99.263
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-	-	-	-	25.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 592	-	-	592	- 583
Gezahlte Zinsen	- 28.806	-	99	- 28.707	- 29.926
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	153.543	-	99	153.642	151.975
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 14.027	-	18.083	4.057	- 26.516
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	56.899	19.717	-	37.182	83.415
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	42.872	1.634	-	41.238	56.899

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember 2020**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Bilanz

Zum 31. Dezember 2020

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.5	541	2.870
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.1	10.543.853	9.898.134
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		79.296	46.225
Sachanlagen	7.2	32.912	24.999
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	7.10	11.530	11.032
Finanzielle Vermögenswerte	7.6	81.860	77.189
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.13	8	9
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.13	163	131
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.6, 7.13	-	-
Sonstige Vermögenswerte	7.11	0	11.097
Summe langfristige Vermögenswerte		10.750.163	10.071.685
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	7.12	19.477	1.305
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.13	21.523	21.271
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.13	831	333
Vertragsvermögenswerte	6.1	47.946	41.344
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.6, 7.13	4.140	4.686
Sonstige Vermögenswerte	7.11	36.594	33.974
Forderungen aus Ertragsteuern		1.779	3.448
Flüssige Mittel	7.15	43.485	56.899
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.21	220	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte		175.995	163.258
Summe Aktiva		10.926.159	10.234.944

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen		311.565	309.773
Kumulierte Gewinnrücklagen		6.650.139	5.890.646
Konzernbilanzgewinn		367.144	757.962
Summe Eigenkapital	7.16	7.353.848	6.983.381
Langfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	7.17	1.250	1.092
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.14	1.799.659	1.580.713
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.14	5.407	5.035
Steuerverbindlichkeiten		1.961	291
Sonstige Verbindlichkeiten	7.18, 7.20	27.375	28.137
Passive latente Steuern	7.19	1.515.511	1.417.572
Summe langfristige Verbindlichkeiten		3.351.163	3.032.840
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	7.17	4.637	2.408
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	7.6, 7.14	8.797	9.335
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.6, 7.14	72.571	74.171
Vertragsverbindlichkeiten	7.6, 7.14	55.717	51.076
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.6, 7.14	74.597	77.846
Steuerverbindlichkeiten		676	672
Sonstige Verbindlichkeiten	7.18, 7.20	4.153	3.214
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		221.148	218.723
Summe Verbindlichkeiten		3.572.311	3.251.563
Summe Passiva		10.926.159	10.234.944

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		303.748	292.761
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		21.734	19.784
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	6.1	325.482	312.545
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		20.353	18.531
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		35.582	31.782
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		4.158	3.148
Sonstige Erlöse		640	492
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6.1, 7.20	60.733	53.952
Summe Erlöse		386.215	366.498
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6.3	-	67
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.2	294.165	794.571
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	7.12	17.807	-
Aktivierete Eigenleistungen		2.216	2.369
Materialaufwand	6.4 -	118.297 -	99.842
Personalaufwand	6.6 -	48.591 -	41.759
Abschreibungen und Wertminderungen	6.5 -	6.489 -	6.625
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	7.9	1.200 -	4.367
Sonstige betriebliche Erträge	6.7	10.784	7.324
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8 -	24.875 -	20.241
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7.10	498	763
Finanzerträge	6.9	4.738	4.602
Finanzaufwendungen	6.9 -	28.830 -	29.823
Ergebnis vor Steuern		490.541	973.537
Ertragsteuern	6.10 -	109.146 -	201.949
Sonstige Steuern	6.11 -	13.100 -	12.595
Periodenergebnis		368.295	758.993
Sonstiges Ergebnis		-	-
Konzerngesamtergebnis		368.295	758.993

In den Geschäftsjahren mit den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2020 beziehungsweise 31. Dezember 2019 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 mit beschränkter Haftung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

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 76.500 bewertungsrelevanten, eigenen Mieteinheiten, zum Bilanzstichtag 31.12.2020, 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 16. März 2021 von der Geschäftsführung der HOWOGE aufgestellt.

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 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.

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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1. Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards

Der Konzern hat bestimmte Standards und Änderungen, die für am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt. Er hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, vorzeitig angewandt.

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. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebs

Durch die Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substanzielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Für prospektive Transaktionen 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. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden sich voraussichtlich auch nicht in Zukunft auf den Konzern auswirken.

COVID-19 bezogene Mieterleichterungen (Änderungen an IFRS 16)

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Covid-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 Leases (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht. Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (*lease modifications*) aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine *lease modification* wäre. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.2. 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.

IFRS 17 Versicherungsverträge

Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB IFRS 17 *Versicherungsverträge*, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten IFRS 4 *Versicherungsverträge*. IFRS 17 ist, mit Änderungsentscheidung des IASB vom 17. März 2020, erstmals auf Geschäftsjahre

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

anzuwenden, die am oder nachdem 1. Januar 2023 beginnen und findet auf den Konzern keine Anwendung.

Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Im Januar 2020 hat das IASB Änderungen an den Paragraphen 69 bis 76 des IAS 1 Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, um die Vorschriften für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig zu präzisieren. Die Änderungen stellen Folgendes klar:

- Es wird das Recht, die Erfüllung einer Schuld zu verschieben, erläutert.
- Das Recht auf Verschiebung der Erfüllung einer Schuld muss zum Abschlussstichtag bestehen.
- Für die Klassifizierung ist es unerheblich, ob das Unternehmen erwartet, dass es dieses Recht auch tatsächlich ausüben wird.
- Nur wenn es sich bei einem Derivat, das in ein wandelbares Schuldinstrument eingebettet ist, um ein separat zu bilanzierendes Eigenkapitalinstrument handelt, müssen die Bedingungen des Schuldinstruments bei dessen Klassifizierung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind rückwirkend anzuwenden. Der Konzern prüft derzeit, welche Auswirkungen die Änderungen auf die aktuelle Bilanzierungspraxis haben werden.

Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern.

Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste entstehen.

Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind prospektiv anzuwenden.

Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet, veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu dem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden.

Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Die Änderung stellt auf Kosten ab, die sich direkt auf den Vertrag beziehen (*directly related cost approach*). Die Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen umfassen sowohl die direkt zurechenbaren (inkrementellen) Kosten der Vertragserfüllung als auch Gemeinkosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten, es sei denn, eine Weiterbelastung an den Kunden ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Der Konzern wird diese Änderungen auf Verträge anwenden, bei denen zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderungen erstmals anwendet, noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind.

Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. Durch die

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Dazu zählen nur solche Gebühren, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden.

Ein Unternehmen hat die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem das Unternehmen die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern wird die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 (Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16)

Am 27. August 2020 hat das IASB im Rahmen der Phase 2 seines Projekts zur IBOR-Reform Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Rechnungslegungsfragen im Zusammenhang mit der Einführung alternativer, risikofreier Referenzzinssätze für Finanzinstrumente, die bisher die Interbank Offered Rates (IBOR) als Referenzzinssatz zugrunde legen. Phase 2 konzentriert sich auf Sachverhalte, die sich zum Zeitpunkt der Ablösung eines bislang geltenden Benchmark-Zinssatzes durch einen alternativen, risikofreien Zinssatz auf die Finanzberichterstattung auswirken könnten. Diese Änderungen sind für Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Eine frühere Anwendung ist jedoch zulässig. HOWOGE erwartet keine Auswirkungen diese Änderungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8 zur Verbesserung der Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Klarstellung der Unterscheidung zwischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Schätzungen

Am 12. Februar 2021 hat das IASB Änderungen zur Verbesserung der Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Klarstellung der Unterscheidung zwischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Schätzungen veröffentlicht. Aufgrund von Rückmeldungen, dass mehr Leitlinien benötigt werden, um Unternehmen bei der Entscheidung zu helfen, welche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden offengelegt werden sollen, hat das Board Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statement 2 Wesentlichkeitsbeurteilungen

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 1 sehen vor, dass Unternehmen ihre wesentlichen (*material*) und nicht ihre bedeutenden (*significant*) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angeben müssen. Die Änderungen an IFRS Practice Statement 2 enthalten Leitlinien zur Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden.

Unabhängig davon hat das IASB auch Änderungen an IAS 8 "Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler" veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, wie Unternehmen zwischen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Änderungen von Schätzungen zu unterscheiden haben. Diese Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen nur prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und andere künftige Ereignisse angewendet werden, während Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Regel auch rückwirkend auf vergangene Geschäftsvorfälle und andere vergangene Ereignisse angewendet werden.

Die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. HOWOGE erwartet zurzeit Auswirkungen dieser Änderungen auf den Konzernabschluss, wobei diese prospektive, nach Inkrafttreten, berücksichtigt werden.

3. Konsolidierungsgrundsätze

3.1. Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

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.

Zum 28. Januar 2020 hat HOWOGE 100% der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., Bertrange (Luxemburg) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestr. 32-24 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll rechtlich 2021 auf die HOWOGE verschmolzen werden. Bilanziell stellte der Anteilserwerb einen „Asset Deal“ und keinen Unternehmenszusammenschluss dar, da die KW Goecke S.A.R.L. die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt.

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.

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 2020 und der Vergleichsperiode 31. Dezember 2019 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 Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln, sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität abgeleitet.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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. Instandhaltungsstau). 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 1.456 Wohneinheiten, für diesen geförderten Wohnungsbestand werden bis zum Auslauf der Nachwirkungsfrist der Bindung Kostenmieten bzw. die vereinbarten Miethöhen realisiert. Diese Werte liegen meist unterhalb marktüblicher Mieten, sodass sich hier entsprechend Mindererträge und somit Auswirkungen auf den Marktwert ergeben. Weitere 44 Einheiten unterliegen einer Preisbindung, aufgrund der Verpflichtung (gemäß Kaufvertrag) preisgünstigen Wohnraums für einen Zeitraum von fünf

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Jahren ab Baufertigstellung bereitzustellen. 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. Im Rahmen der Immobilienbewertung wurden für Wohnimmobilien in Berlin die Mietzahlungsströme analog des derzeit geltenden Berliner Mietendeckels berücksichtigt. Im Wesentlichen betrifft dies Annahmen zur Marktmiete sowie zu gedeckelten Bestandsmieten. Weiterhin wurde für diejenigen Wohneinheiten, welche dem Mietendeckel unterliegen, über den Zeitraum des Mietendeckels keine Marktmietsteigerung berücksichtigt.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 7.14 Finanzielle Verbindlichkeiten*.

b) Vorräte für Immobilien und sonstige 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:

- Wohnbauten: 25 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und anderen Bauten: 25 Jahre
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre.

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 mit beschränkter Haftung, 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 unter 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 Erstansatz 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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.

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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 7.1 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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 7.7 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 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 einen durchsetzbaren Anspruch auf Vergütung hat. In übrigen Fällen erfolgt die Umsatzrealisation zeitpunktbezogen, mit Abnahme der Leistung durch den Kunden. 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 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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 7.1 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 mit beschränkter Haftung, 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. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1. Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	303.748	292.761
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	21.734	19.784
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	325.482	312.545
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	20.353	18.531
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	35.582	31.782
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.158	3.148
Sonstige Erlöse	640	492
Andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	60.733	53.952
Summe Erlöse	386.215	366.498

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 303.748 TEUR (2019: 292.761 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 21.734 TEUR (2019: 19.784 TEUR).

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

Fälligkeitsanalyse der künftigen Leasingzahlungen (undiskontiert)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Fällig innerhalb eines Jahres	310.010	299.811
Länger als 1 Jahr und kürzer als 5 Jahre	1.380.843	1.322.671
länger als 5 Jahre	2.007.462	1.963.899

Andere Erlöse aus ImmobilienbewirtschaftungErlöse 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)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	18.464	14.877
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	30.837	29.387
Wertberichtigung (IFRS 9)	- 1.356	- 2.919
Summe Vertragsvermögenswerte	47.946	41.344
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	16.352	14.346
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	39.365	36.730
Summe Vertragsverbindlichkeiten	55.717	51.076

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 14.346 TEUR (1.1.2019: 13.970 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 14.877 TEUR (1.1.2019: 10.962 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2020 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 16.352 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 18.464 TEUR (brutto).

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 36.730 TEUR (1.1.2019: 34.555 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn Aktiva in Höhe von 29.387 TEUR (1.1.2019: 29.329 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2020 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 39.365 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 30.837 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 640 TEUR (2019: 492 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Angabe 7.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

6.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt 294.165 TEUR (2019: 794.571 TEUR). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg der Immobilienbewertung von 3,0 % (2019: 9,2 %).

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 294.165 TEUR (2019: 794.571 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 303.748 TEUR (2019: 292.761 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 41.324 TEUR (2019: 46.368 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

6.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Veräußerung von Immobilien. In 2019 wurde ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von 67 TEUR erzielt. Es handelte sich hierbei in 2019 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.

6.4. Materialaufwand

Materialaufwand in TEUR	2020	2019
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	101.527	98.764
<i>davon Betriebskosten</i>	58.921	54.671
<i>davon Instandhaltung und Modernisierung</i>	35.464	32.956
<i>davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	7.142	11.137
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2	1
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.769	1.078
	118.297	99.842

Der Anstieg der Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr steht im Zusammenhang mit Tätigkeiten, die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive übernimmt. Der Materialaufwand im Schulbau ergibt sich aus über das Grundmodell hinausgehender Tätigkeitsbereiche.

6.5. Abschreibungen und Wertminderungen

Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte in TEUR	2020	2019
Wertminderungen von Sachanlagen	3.820	3.843
Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte	2.669	2.781
	6.489	6.625

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 7.2 Sachanlagen* und *Angabe 7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 10,5 TEUR (2019: 6,8 TEUR).

6.6. Personalaufwand**Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer
in TEUR**

	2020	2019
Löhne und Gehälter	40.817	34.663
Soziale Abgaben	7.260	6.619
Aufwendungen für Altersversorgung	514	478
	48.591	41.759

Der Anstieg der Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen im Geschäftsjahr steht im Zusammenhang mit Tätigkeiten, die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive übernimmt. Der Personalaufwand im Segment Schulbau spiegelt die Kosten der in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter sowie die dem Bereich Schulbau zugeordneten Personalkosten aus anderen Bereichen wider.

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	556	518
Gewerbliche Arbeitnehmer	246	238
Auszubildende	27	26
Studierende	6	6
	837	790

Nach Gesellschaften untergliedert, stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019
HOWOGE	573	549
Servicegesellschaft	205	188
Kramer + Kramer	28	25
Wärme GmbH	31	28
	837	790

6.7. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2020	2019
Auflösung von Rückstellungen	2.205	4.461
Periodenfremde Erträge	368	629
Erträge aus Umlagen	495	615
Übrige sonstige Erträge	7.716	1.619
	10.784	7.324

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Die übrigen sonstigen Erträge waren in 2020 geprägt durch die erfolgswirksame Auflösung von im Voraus erhaltenen Erbpachtzinsen (7,0 Mio. Euro), da das Erbbaurecht im Geschäftsjahr zurückerworben wurde.

6.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2020	2019
IT- und EDV-Kosten	7.393	4.782
Prüfungs- und Beratungskosten	5.726	3.482
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	2.311	2.420
Versicherungsbeiträge	2.528	2.620
Sachkosten	2.643	2.337
Aus- und Weiterbildungskosten	1.541	1.721
Beiträge zu Verbänden	395	366
Bebauungsstudien	403	359
Spenden	656	221
Periodenfremde Aufwendungen	165	212
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.116	1.719
	24.875	20.241

6.9. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	2020	2019
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	41	42
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolice	4.694	4.558
sonstige Finanzerträge	3	2
Finanzerträge	4.738	4.602
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	- 28.123 -	28.336
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	- 474 -	470
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	- 64 -	63
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	594	320
sonstige Finanzaufwendungen	- 763 -	1.274
Finanzaufwendungen	- 28.830 -	29.823
Finanzergebnis	- 24.091 -	25.220

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 7.14 *Finanzielle Verbindlichkeiten* entnommen werden.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, 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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	4.694	4.558	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	- 206	- 218	-	-	1.815	1.198
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	- 28.718	- 29.554	-	-	60	48
	- 28.924	- 29.772	4.694	4.558	1.875	1.150

Die Nettoergebnisse der finanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, resultieren aus der Wertentwicklung der gehaltenen Lebensversicherungen (Aktivwerte gehaltener Versicherungspolice), 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).

Positive Nettoergebnisse aus Wertberichtigungen resultieren aus geringeren Forderungsausfällen im abgelaufenen Geschäftsjahr und daraus resultierend einem niedrigeren ECL-Prozentsatz.

6.10. Ertragsteuern

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

Ertragsteuern in TEUR	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	10.890	8.820
Aperiodische laufende Ertragsteuern	318	1.119
Latente Steuern	97.939	192.011
	109.146	201.949

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

in TEUR	2020	2019
IFRS Ergebnis vor Steuern	490.541	973.537
Konzernsteuersatz in %	30,18%	30,18%
Erwarteter Steueraufwand	148.021	293.765
Gewerbesteuerliche Effekte	- 31.152 -	90.696
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und außerbilanzielle Hinzurechnungen	9	80
Steuerfreies Einkommen und außerbilanzielle Kürzungen	- 6.430 -	4.820
Abzugsfähigkeit sonstige Steuern	- 4.271 -	4.919
Sonstige Steuereffekte	2.969	8.540
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	109.146	201.949
Effektiver Steuersatz in %	22,3%	20,7%

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%).

6.11. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 13.100 TEUR (2019: 12.595 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

7. Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 wie folgt entwickelt:

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 in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-
Umgliederung zwischen Kategorien	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
in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2020	9.566.208	164.320	161.530	6.076	9.898.134
Zukäufe	165.450	13.701	1.118	-	180.270
Sonstige Zugänge	25.048	25.651	120.806	-	171.504
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	- -	220	-	- -	220
Umgliederung zwischen Kategorien	72.070 -	47.632 -	20.079 -	4.360	-
Umbuchung in das Sachanlagevermögen Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-
Fair Value Anpassung	295.944	14.430 -	16.255	47	294.165
31.12.2020	10.124.720	170.250	247.120	1.763	10.543.853

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, da der Nutzen-/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 im Sinne des IFRS 3 ergeben. Das bezifferbare Bestellobligo für Bauleistungen und Developments beträgt zum 31.12.2020 319 Mio. Euro (31.12.2019: 467 Mio. Euro).

Sonstige Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungskosten, insbesondere in Bezug auf Projektentwicklungen, sowie aktivierte Aufwendungen in Zusammenhang mit aktivierungsfähigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. In 2019 enthalten sind Effekte auf bilanzierte Nutzungsrechte aus der Anpassung (Erhöhung) der indexierten Mietzahlungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen erhaltenen Erbbaurechten in Höhe von 451 TEUR (im Geschäftsjahr: 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 2020 und 2019 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 mit beschränkter Haftung, Berlin

In den Geschäftsjahren 2020 und 2019 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.

Folgende Objekte werden in 2021 einer komplexen Instandsetzung unterzogen:

- Grevesmühlener Straße 16 – 20
- Hendrichplatz 2 – 10, Ruschestraße 22 – 33b
- Kienhorststraße 97, 99/Lienemannstraße 30 - 36
- Leopoldstraße 18, 18a, 19, 19a, 20
- Rosenfelder Straße 1, 1a/Skandinavische Straße 10 – 13a
- Turmstraße 45.

Der verabschiedeten Strategie 2035 entsprechend wird sich die HOWOGE in den nächsten Jahren insbesondere der energetischen Ertüchtigung widmen. Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, wird es notwendig sein, den CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren. Dies wird nur durch technische Neuerungen und Innovationen gemeinsam mit der Wärme GmbH gelingen. Entsprechende Untersuchungen und Planungen werden derzeit für die Rhinstraße 2, 4 und die Zerbster Straße 80-84 durchgeführt. Des Weiteren werden alle Neubauvorhaben zukünftig mindestens mit dem Standard KfW40 errichtet.

Die HOWOGE hat für eine Vielzahl von landeseigenen Grundstücken Interessenbekundungen zur Einbringung angemeldet. 2019 ist die Einbringung folgender Grundstücke erfolgt:

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden darüber hinaus folgende Grundstücke durch den Gesellschafter einbracht:

- Wittenberger Str. 40
- Ernst-Barlach-Str. 1-6

Zur Erreichung der Wachstumsziele ist HOWOGE auch im Ankauf von Developments aktiv. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie hat die HOWOGE seit 2015 bereits 15 Developments

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

in den bewertungsrelevanten Bestand überführt. In 2020 ist das Development Goeckestraße 32-34e mit insgesamt 264 Wohnungen fertiggestellt und an HOWOGE übergeben (2019: drei Developments mit insgesamt 494 Wohnungen) worden.

Darüber hinaus wurden durch den Ankauf von bewertungsrelevanten Bestandsobjekten im Geschäftsjahr ca. 723 Wohnungen in den Bestand übernommen (2019: ca. 600 Wohnungen). Diese resultieren durch Ankäufe bzw. Einbringungen von Rhinstraße 129-135, Grenadierstraße 13-16 und 18, Zerbster Straße 80-104, Eitelstraße 81, 82/Margaretenstraße 30, Dolgenseestraße 1a-m/Sewanstraße 168-180a, Franz-Mett-Straße 12-16 und Ernst-Barlach-Straße 1-6.

Ebenso erhöhte sich der bewertungsrelevante Wohnungsbestand durch eigene Neubauten um 803 Wohnungen (Rathausstraße 14-17, Matenzeile 20,22 / Rüdickenstraße 33-33b, Glasbläserallee und Frankfurter Allee 218).

Die Abgänge im Vorjahr 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.

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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind daher die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gemäß IAS 40.77 zu addieren:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	10.519.916	9.874.089
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	23.937	24.045
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	10.543.853	9.898.134

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 p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
Wohn- immobilien	9.542.163	DCF	-	-	-	0,00% / 0,49% / 3,00%
Wohnen Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)			2,21 / 6,20 / 15,00	7,00 / 9,96 / 15,00	200,00 / 213,18 / 450,00	-
Garagen Außenstellplätze			0,25 / 6,19 / 18,00	1,90 / 9,87 / 15,00	3,00%	-
			12,50 / 58,26 / 132,50	14,00 / 65,86 / 70,00	37,00	-
			10,00 / 25,78 / 60,00	6,00 / 29,95 / 30,00	37,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte Projekt- entwicklungen	170.396	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
	161.530	Residualwert	-	-	-	-
Wohnen Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)			7,80 / 8,24 / 9,44	9,00	-	-
Garagen Außenstellplätze			12,50 / 17,01 / 18,32	7,50	-	-
			50,00 / 65,34 / 100,00	50,00	-	-
			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 %
Wohnimmobilien	min/ Ø /max 3,05% / 4,29% / 6,70%	min/ Ø /max 1,25% / 2,29% / 4,90%	min/ Ø /max 0,00% / 0,38% / 3,30%	min/ Ø /max 1,00% / 1,99% / 2,20%
Unbebaute Grundstücke / Projekt- entwicklungen	-	1,25% / 1,79% / 2,25%	-	-

Zum 31. Dezember 2020 sowie für die Vergleichsperiode ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2020

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	9.273.805	(826.978)	-8,19%	11.138.174	1.037.391	10,27%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916		9.692.938	(826.978)	-7,86%	11.557.307	1.037.391	9,86%

Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	9.883.080	(217.703)	-2,16%	10.322.391	221.608	2,19%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916		10.302.213	(217.703)	-2,07%	10.741.524	221.608	2,11%

Sensitivität Marktmiete

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	10.182.720	81.937	0,81%	10.020.982	(79.801)	-0,79%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916		10.601.853	81.937	0,78%	10.440.115	(79.801)	-0,76%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2019

Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
		+0,25%			-0,25%		
		Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	DCF	8.780.547	(761.617)	-7,98%	10.497.862	955.699	10,02%
	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-
Projektentwicklungen	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)		9.112.473	(761.617)	-7,71%	10.829.788	955.699	9,68%

Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
		+0,25%			-0,25%		
		Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	DCF	9.340.115	(202.048)	-2,12%	9.750.544	208.380	2,18%
	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-
Projektentwicklungen	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)		9.672.041	(202.048)	-2,05%	10.082.470	208.380	2,11%

Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
		+2,00%			-2,00%		
		Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	DCF	9.617.133	74.970	0,79%	9.471.984	(70.180)	-0,74%
	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	170.396	-	-	170.396	-	-
Projektentwicklungen	Residualwert	161.530	-	-	161.530	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)		9.949.059	74.970	0,76%	9.803.910	(70.180)	-0,71%

7.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	Anlagen im Bau	Bauvorberei- tungskosten	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten								
01.01.2019	6.586	8.846	3.365	-	1.765	8.765	18	29.345
Zugänge	-	-	-	7.961	222	929	1	9.113
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-	246	-	246
31.12.2019	6.586	8.846	3.365	7.961	1.986	9.448	19	38.212
Zugänge	-	-	-	10.016	-	1.703	19	11.738
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-	-	178	-	178
Umbuchung	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2020	6.586	8.846	3.365	17.978	1.986	10.973	38	49.771
Abschreibungen und Wertminderungen								
01.01.2019	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
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	2.503	-	-	-	1.070	11	3.820
Abgänge	-	-	-	-	-	171	-	171
31.12.2020	711	7.509	-	-	-	8.620	22	16.861
Nettobuchwert								
31.12.2020	5.874	1.337	3.365	17.978	1.986	2.353	16	32.912
31.12.2019	6.111	3.840	3.365	7.961	1.986	1.727	7	24.999

Die Zugänge für Anlagen im Bau entfallen auf den voraussichtlich selbstgenutzten Anteil des Neubauvorhabens Frankfurter Alle 135 (Verwaltungsbau) zuzuordnen sind. In diesem Zusammenhang sind keine wesentlichen Fremdkapitalkosten angefallen.

7.3. 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	2020	2019
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	11	7
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	474	470
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	58	49
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	542	526

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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe 650 TEUR (2019: 632 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte wird in *Angabe 7.2 Sachanlagen* offengelegt.

Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert)		
in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
<i>innerhalb 12 Monate</i>	588	589
<i>ein bis drei Jahre</i>	1.167	1.168
<i>drei bis fünf Jahre</i>	1.163	1.163
<i>mehr als fünf Jahre</i>	46.967	47.586
	49.885	50.506

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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	2020	2019
Stand 1. Januar	24.056	23.717
Zugänge	11	452
Zinszuwachs	474	470
Zahlungen	- 592	- 583
Stand. 31. Dezember	23.948	24.056
	31.12.2020	31.12.2019
davon kurzfristig	98	96
davon langfristig	23.850	23.960

7.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Als Finanzinvestitionen 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 6.1. *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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Fälligkeit der undiskontierten Leasingforderungen (Nettoinvestition) aus Untermietverhältnissen:

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
<i>innerhalb 12 Monate</i>	64	64
<i>ein bis zwei Jahre</i>	59	64
<i>zwei bis drei Jahre</i>	54	59
<i>drei bis vier Jahre</i>	54	54
<i>vier bis fünf Jahre</i>	54	54
<i>mehr als fünf Jahre</i>	3.638	3.692
	3.924	3.988

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in *Angabe 6.9 Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

7.5. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
01.01.2019	13.519	357	13.876
Zugänge	1.348	-	1.348
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-
Abgänge	-	-	-
31.12.2019	14.867	357	15.224
Zugänge	340	-	340
Erwerb eines Tochterunternehmens	-	-	-
Abgänge	-	-	-
31.12.2020	15.208	357	15.564
Abschreibungen und Wertminderungen			
01.01.2019	9.218	357	9.575
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2.781	-	2.781
Abgänge	-	-	-
31.12.2019	11.998	357	12.355
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2.669	-	2.669
Abgänge	-	-	-
31.12.2020	14.667	357	15.024
Nettobuchwert			
31.12.2020	541	-	541
31.12.2019	2.870	-	2.870

7.6. 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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Bewertungskategorien zum 31.12.2020

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2020	Fair Value 31.12.2020	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		81.860		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	79.788	79.788	79.788
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	21.531	21.531	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	994	994	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.140	4.140	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	43.485	43.485	-
		149.938	149.938	79.788
<hr/>				
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.874.256		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.825.259	2.048.672	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	25.049	25.262	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	8.797	8.797	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	77.978	77.978	-
Sonstige Verbindlichkeiten		31.528		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	5.980	6.018	
		1.974.591	2.166.727	-
<hr/>				
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		79.788		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		70.150		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.974.591		

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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		

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, 7.4 Leasingverhältnisse als Leasinggeber, bzw. 6.1 Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung) verwiesen.

7.7. 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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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.

7.8. Sicherheiten

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2020 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 79.788 TEUR (31.12.2019: 75.094 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 (75,5 Mio. Euro) als Sicherheit abgetreten worden.

7.9. 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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 Erfassung 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 21.956 TEUR (2019: 14.550 TEUR) besichert.

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

Entwicklung der Wertberichtigung

in TEUR	2020	2019
Stand 1. Januar	2.903	1.705
Zuführung	7.752	5.777
Auflösung	- 8.776	- 4.579
Änderung der Kalkulationsparameter	768	524
Inanspruchnahme	- 431	- 524
Stand. 31. Dezember	2.216	2.903

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Entwicklung der Wertberichtigung

in TEUR	2020	2019
Stand 1. Januar	2.919	773
Zuführung	1.356	2.919
Auflösung	- 2.919	- 773
Änderung der Kalkulationsparameter	-	-
Inanspruchnahme	-	-
Stand. 31. Dezember	1.356	2.919

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

In dem Geschäftsjahr 2020 lag die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60% (31.12.2019: 60%) sowie für Vertragsvermögenswerte bei ca. 2,7% (31.12.2019: 6,6%). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei ca. 64% (31.12.2019: 70,3%). 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 2020 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 43.485 TEUR (31.12.2019: 56.899) auf.

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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

31.12.2020

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.658	436.357	1.588.787	2.131.802
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-	25.284	25.284
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	8.797	-	-	8.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.571	5.407	-	77.978
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.240	4.740	-	5.980
				2.249.841

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

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 und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 7.6 *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.

7.10. 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 Finanzinvestitionen 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	31.12.2020	31.12.2019
<i>Kurzfristige Vermögenswerte, einschl. Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten i.H.v. TEUR 1.561 (2019: TEUR 1.584)</i>	14.809	14.832
<i>Langfristige Vermögenswerte</i>	-	-
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten, einschl. Steuerverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,1 (2019: TEUR 0,2)</i>	25	20
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>	0	0
Eigenkapital	14.784	14.812
<i>Anteil von HOWOGE am Eigenkapital: 50% (2019 50%)</i>	7.392	7.406
Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung	7.392	7.406
<i>Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks</i>	4.138	3.626
Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung	11.530	11.032

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form)	2020	2019
<i>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</i>	25	21
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>	0	1
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>	-28	-31
<i>Abschreibungen auf Sachanlagen</i>	-	-
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>	-25	-39
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-28	-48
Anteil des Konzerns am Ergebnis (50%) vor Anpassung	-14	-24
<i>Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks</i>	513	788
Bilanzierter Anteils des Konzerns am Ergebnis nach Anpassung	498	763

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31. Dezember 2020 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.

7.11. Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 1 Euro (2019: 1 Euro) enthalten den Beteiligungsbuchwert der HOWOGE an der GbR Dolgenseestraße (2020: 0,4%; 2019: 0,4%). Die im Vorjahr enthaltene Anzahlung auf einen Beteiligungserwerb Goeckestraße in Höhe von 11.097 TEUR wurde aufgrund des Zugangs im Geschäftsjahr umgebucht. Das bebaute Grundstück wird als Finanzinvestition gehalten und nach IAS 40 bilanziert und unter Wohnimmobilien ausgewiesen.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 36.594 TEUR (31.12.2019: 33.974 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 35.369 TEUR (31.12.2019: 32.798 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten zu Anschaffungskosten bewertet. Daneben enthalten sonstige kurzfristige

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

7.12. 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. Darüber hinaus enthalten sind aktivierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin.

Vorräte

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Aktivierte Leistungen (Schulbau)	18.361	-
Unfertige Leistungen (Planung, Projektierung)	1.117	1.305
Sonstige	-	-
	19.477	1.305

Aktivierte Leistungen (Schulbau) beziehen sich auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind. Diesen sind Veränderungen des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte in Höhe von 17.807 TEUR und aktivierte Eigenleistungen in Höhe von 554 TEUR in der Gewinn- und Verlustrechnung zuzurechnen.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr und Vorjahr wurden keine Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Vorräten im Aufwand erfasst.

7.13. 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).

Forderungen aus Vermietung und Verpachtung - Fälligkeit und Wertminderung					
in TEUR	Bruttoforderungen kurzfristig	Bruttoforderungen langfristig	Bruttoforderungen gesamt	davon überfällig	davon wertberichtigt
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	24.160	23	24.183	2.449	2.903
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	333	131	464	130	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.686	-	4.686	-	-
Vertragsvermögenswerte	44.264	-	44.264	-	2.919
Stand zum 31. Dezember 2019	73.443	154	73.596	2.579	5.822
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	23.726	20	23.746	2.730	2.216
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	831	163	994	163	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.140	-	4.140		
Vertragsvermögenswerte	49.302	-	49.302		1.356
Stand zum 31. Dezember 2020	77.999	183	78.182	2.892	3.571

7.14. Finanzielle Verbindlichkeiten**Fälligkeit finanzielle Verbindlichkeiten****31.12.2020**

in TEUR	<i>kurzfristig</i>	<i>langfristig</i>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.499	1.750.760
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	25.049
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	98	23.850
Finanzielle Verbindlichkeiten	74.597	1.799.659
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	8.797	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.571	5.407
Vertragsverbindlichkeiten	55.717	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.240	4.740
Summe	212.922	1.809.806

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 1.799.551 TEUR (2019: 1.556.245 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 46.211 TEUR (2019: 70.828 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr zinsvergünstigte Darlehen in Höhe von 33.411 TEUR erhalten (2019: 33.026 TEUR).

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch Angabe 7.18 *Sonstige Verbindlichkeiten*.

7.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	43.485	56.899
- davon unbeschränkt verfügbar	42.872	56.284
Flüssige Mittel	43.485	56.899

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (flüssige Mittel) 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 613 TEUR (2019: 615 TEUR).

Flüssige Mittel werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

7.16. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr 25 TEUR (2019: 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 zwei Liegenschaften (2019: fünf 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 (anderen) Kapitalrücklagen, 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.

7.17. 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 4.637 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2019: 2.408 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind längerfristig.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Entwicklung Sonstige Rückstellungen

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 Jahresabschlusskosten	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

in TEUR	01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2020
Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen	-	-	-	-	-
Prozesskostenrückstellung	67	12	13	343	385
Sonstige Rückstellungen	557	530	33	2.108	2.103
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	112	101	0	149	160
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	127	13	-	19	132
Rückstellung Werbefonds	66	7	-	7	65
Gewährleistungsrückstellung	135	-	-	32	166
Rückstellung für Beraterkosten	28	16	0	18	30
Übrige sonstige Rückstellungen	1.091	679	47	2.676	3.042
Jubiläumsrückstellung	822	51	-	153	924
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.587	1.320	84	1.736	1.920
Rückstellung für Mitarbeiter	2.409	1.371	84	1.890	2.844
Summe sonstige Rückstellungen	3.500	2.049	131	4.566	5.886
<i>davon kurzfristig</i>	2.408				4.637
<i>davon langfristig</i>	1.092				1.250

7.18. Sonstige Verbindlichkeiten

Sonstige Verbindlichkeiten		
in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige Verbindlichkeiten	31.528	31.351
<i>davon finanziell (Angabe 7.6, 7.14)</i>	5.980	6.124
<i>davon nicht-finanziell</i>	25.548	25.227
Mietvorauszahlung Erbpacht	-	6.949
Verbindlichkeit gegenüber Arbeitnehmer	359	547
Zuwendungen der öffentlichen Hand	23.846	16.571
Sonstige	1.343	1.159
nicht-finanzielle sonstige Verbindlichkeiten	25.548	25.227
<i>davon kurzfristig</i>	2.913	2.740
<i>davon langfristig</i>	22.635	22.487

In 2019, entfielen die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen auf im Voraus erhaltene Erbbauzinsen für ein vergebenes Erbbaurecht, welches im Geschäftsjahr durch HOWOGE zurück erworben wurde.

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 359 TEUR (2019: 547 TEUR).

Die Position finanzielle sonstige Verbindlichkeiten steht in Verbindung mit der verbindlichen Zusage einer Spende an die Stiftung Stadtkultur in Höhe von rund 6.000 TEUR, welche in 2018 erfolgt ist und im Geschäftsjahr noch nicht vollständig abgerufen wurde.

Für Zuwendungen öffentlicher Hand aus zins- bzw. tilgungsbegünstigter Darlehen siehe Angabe 7.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

7.19. 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	31.12.2020		31.12.2019	
	<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	-	1.538.058	-	1.452.328
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	1.157	-	1.007
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	625	-	632
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, und sonstige Lieferung und Leistung	57	-	64	-
Vertragsvermögenswerte	409	-	880	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	7	-	7
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	54	-	54	-
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	23	-	-
Sonstige Rückstellungen	225	-	2.100	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.197	-	7.230	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30	-	29	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	29	-	29	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	291	-	-
	8.001	1.540.160	10.386	1.453.973
Steuerliche Verlustvorträge	16.649	-	26.015	-
Summe latenter Steuern	24.650	1.540.160	36.401	1.453.973
Saldierung	- 24.650	- 24.650	- 36.401	- 36.401
Bilanzausweis	-	1.515.511	-	1.417.572

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

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	31.12.2020	31.12.2019
Steuerliche Verlustvorträge	16.666	26.257
davon Gewerbesteuer	18	242
davon Körperschaftsteuer	16.649	26.015
Nicht nutzbare Verlustvorträge	-	242
	16.649	26.015

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 124 TEUR (nicht angesetzte aktive latente Steuer in Höhe von 18 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 267 TEUR (2019: 248 TEUR) keine passiven latenten Steuern angesetzt.

Entwicklung der latenten Steuern

in TEUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	<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	-	1.417.572	-	1.225.562
Latente Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	97.939	-	192.011
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	-	1.515.511	-	1.417.572

7.20. 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 mit beschränkter Haftung, Berlin

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

In TEUR	2020	2019
Stand 1. Januar	16.571	7.554
Im Geschäftsjahr erhalten	8.509	9.829
Erfolgswirksam aufgelöst	1.234	812
Stand 31. Dezember	23.846	16.571
	31.12.2020	31.12.2019
<i>davon kurzfristig</i>	1.211	904
<i>davon langfristig</i>	22.635	15.666

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 640 TEUR (2019: 492 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 594 TEUR (2019: 320 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr Tilgungszuschüsse in Höhe von 2.065 TEUR (2019: 1.425 TEUR) als Investitionszuschuss als Reduktion der korrespondierenden Anschaffungskosten vereinnahmt.

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

7.21. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum Geschäftsjahresende 2020 bilanziert HOWOGE ein als Finanzinvestition gehaltenes, zum Verkauf bestimmtes Grundstück (Straße 9 Nr. 17) zum beizulegenden Zeitwert (220 TEUR). Es handelte sich hierbei um ein unbebautes Grundstück ohne wirtschaftliche Nutzungsverwendung für HOWOGE. Der Kaufvertrag wurde bereits in 2020 beurkundet; der Nutzen/Lastenwechsel erfolgt jedoch erst zu Beginn 2021.

8. 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 verfügbare Finanzmittelfonds im Rahmen der Kapitalflussrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	43.485	56.899
- davon unbeschränkt verfügbar	42.872	56.284
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung	42.872	56.899

Die Veränderung zum Vorjahr beträgt minus 14.027 TEUR (2019: minus 26.516 TEUR).

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 75.000 und bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 25.000. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden 11.208 TEUR Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (2019: 9.359 TEUR). Weiterhin wurden Zinsen gezahlt in Höhe von 28.806 TEUR, davon Leasing 474 TEUR (2019: 29.926 TEUR, davon Leasing: 417 TEUR) bzw. Zinsen vereinnahmt in Höhe von 41 TEUR (2019: TEUR 42).

Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit

in TEUR	31.12.2019	Cashflows	Veränderung beizulegender Zeitwertes	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2020
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	77.750	- 77.750			74.499	74.499
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	96	- 96		6	92	98
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	1.556.753	- 64.162			283.218	1.775.809
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.960	- 496		5	381	23.850
Summe	1.658.559	- 142.504			358.190	1.874.256

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

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

a) Tochtergesellschaften

Beteiligung %	Wesentliche Geschäftstätigkeit	31.12.2020	31.12.2019
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung	Besitzgesellschaft	100	100
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Wohnbegleitende Dienstleistungen	100	100
HOWOGE Wärme GmbH	Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser.	100	100
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Projektsteuerungsleistungen	100	100
KW Goecke S.A.R.L.	Zweckgesellschaft	100	0

Zum 28. Januar 2020 hat HOWOGE 100% der Anteile der KW Goecke S.A.R.L. übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestr. 32-24 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll rechtlich 2021 auf die HOWOGE verschmolzen werden. Bilanziell stellte der Anteilserwerb einen „Asset Deal“ und keinen Unternehmenszusammenschluss dar, da die KW Goecke S.A.R.L. die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt.

Alle oben aufgelisteten Tochterunternehmen haben ihren Sitz in Berlin, Deutschland, mit Ausnahme der KW Goecke S.A.R.L. deren Sitz in Bertrange, Luxemburg ist.

b) Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2020) folgende zu berichtende Sachverhalte:

- Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 1.792 TEUR in 2020 aus der Einbringung (Sacheinlage) des Gesellschafters, sowie in 2019 um 7.390 TEUR.

Zudem hatten sich in 2019 folgende zu berichtende Sachverhalte ergeben:

- 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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Folgejahren aufgestockt werden kann. Die Verzinsung erfolgt zu für Kommunalkredite marktüblichen Konditionen.

- 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
- Thomas Felgenhauer

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Herr Hendrik Jellema (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Klaus Feiler (stellv. Vorsitzender, Austritt 31.08.2020)
- Herr Sebastian Scheel (Austritt 30.09.2020)
- Herr Dr. Frank Nägele (stellv. Vorsitzender ab 16.09.2020)
- Frau Elfriede Baumann
- Frau Vera Junker (Eintritt 01.09.2020)
- Frau Wenke Christoph (Eintritt 01.10.2020)

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

- Frau Babette Buschmann
- Herr Jörn Lorenz
- Frau Kerstin Wittke
- Herr Frank Sparmann

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>	2020	2019
Kurzfristige fällige Leistungen	561	578
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne andere langfristige Leistungen	54	47
Gesamtvergütung	615	625

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.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

Berlin, den 16. März 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in TEUR	Gezeichnet es Kapital	(Andere) Kapital- rücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2020	25.000	309.773	5.868.146	22.500	5.890.646	757.962	6.983.381
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	1.792	-	-	-	-	1.792
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	759.342	-	759.342	759.342	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	229	-	229	229	-
Sonstige Veränderungen	-	-	380	-	380	-	380
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	368.295	368.295
31.12.2020	25.000	311.565	6.627.639	22.500	6.650.139	367.144	7.353.848

in TEUR	Gezeichnet es 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	229	-
Sonstige Veränderungen	-	-	343	-	343	-	343
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	758.993	758.993
31.12.2019	25.000	309.773	5.868.146	22.500	5.890.646	757.962	6.983.381

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Kapitalflussrechnung

in TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Steuern	490.541	973.537
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	- 295.164 -	803.464
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 294.165 -	794.571
Abreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.489	6.625
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	2.386 -	807
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	- 9.376 -	13.947
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 498 -	763
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	- 29.634	1.319
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	- 7.383 -	1.797
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	- 18.172 -	490
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	- 4.079	3.606
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	28.111	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	4.020	1.230
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	24.091	25.221
Gezahlte sonstige Steuern	- 13.100 -	12.595
Ertragsteuerzahlungen	- 11.208 -	9.359
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	169.546	175.822
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 275.819 -	346.846
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 61.338 -	7.508
- davon in Sachanlagevermögen	- 10.016 -	912
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	- 340 -	1.348
- davon in Finanzanlagevermögen	- 50.982 -	5.248
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-	-
- davon in Sachanlagevermögen	-	-
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-	-
Erhaltene Zinsen	41	42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 337.116 -	354.312
in TEUR	2020	2019
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	296.521	256.747
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 113.580 -	99.263
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-	25.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 592 -	583
Gezahlte Zinsen	- 28.806 -	29.926
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	153.543	151.975
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 14.027 -	26.516
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	56.899	83.415
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	42.872	56.899