

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung IFRS Konzernabschluss und Konzernlage- bericht für das Geschäftsjahr 2022**



- I. Konzernlagebericht**  
**Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**
  
- II. Konzernabschluss**  
**Konzern-Bilanz**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-**  
**Gesamtergebnisrechnung**  
**Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**  
**Konzern-Kapitalflussrechnung**  
**Anhang zum Konzernabschluss**
  
- III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

I. Konzernlagebericht

31. Dezember 2022

# I. Konzernlagebericht

## Inhaltsverzeichnis

I. Konzernlagebericht.....	2
1. Grundlagen des Konzerns.....	3
1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie.....	3
1.2 Konzernstruktur.....	4
1.3 Steuerungssystem.....	5
1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen.....	6
2. Wirtschaftsbericht.....	6
2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	6
2.2 Geschäftsverlauf.....	9
2.2.1 Immobilienportfolio.....	9
2.2.2 Personal.....	11
2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung.....	12
2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	15
2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage.....	24
2.3 Nichtfinanzieller Bericht.....	24
3. Chancen- und Risikobericht.....	25
3.1 Chancen.....	25
3.2 Risiken.....	26
3.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken.....	26
3.2.2 Risikoberichterstattung.....	32
3.2.3 Gesamteinschätzung.....	47
4. Prognosebericht.....	48
4.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2022.....	48
4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2023.....	49



# 1. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gehört mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „HOWOGE“ oder „Konzern“ bezeichnet) gemessen am Wohnungsbestand zu den größten Vermietern deutschlandweit. Der Immobilienbestand von rund 75.400 Wohnungen (Stand 31.12.2022) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.000 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat einen aktuellen Marktwert von ca. 13,4 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

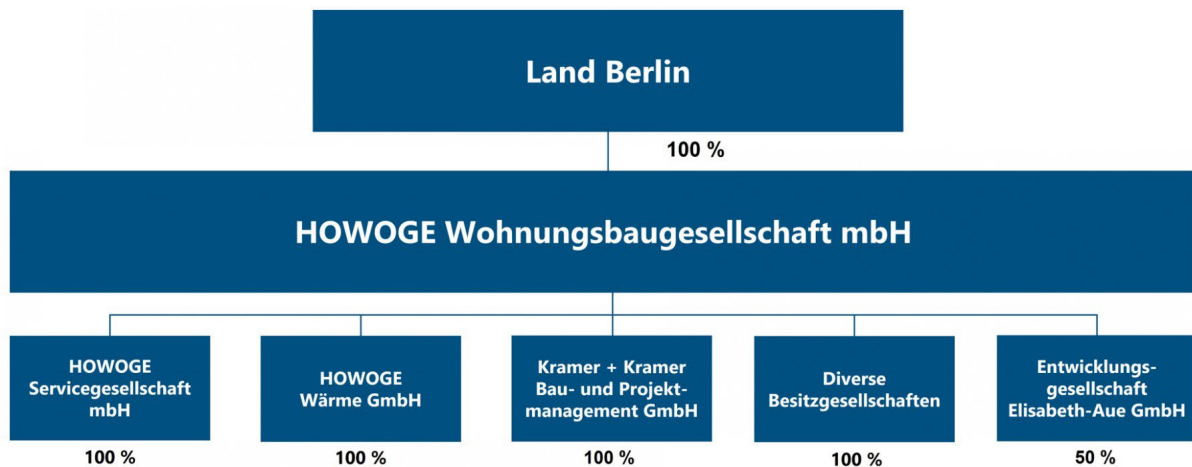
Als eines von sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen des Landes Berlin nimmt die HOWOGE dabei einen sozialen Auftrag in der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wahr.

Mittel- bis langfristig will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Mit vielfältigen Angeboten rund ums Wohnen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepten schafft das Wohnungsbauunternehmen langfristig stabile Quartiere. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubau und Großsanierungen von Schulen, wobei dieses Geschäftsfeld wirtschaftlich getrennt vom Kerngeschäft betrachtet wird.

Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer robusten Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten. Neben dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Instrument der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittentenrating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten (Stand: 01.08.2022). Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value) von maximal 50% als Obergrenze gesetzt.

## 1.2 Konzernstruktur

Übersicht des HOWOGE Konzerns:



Die HOWOGE steht als kommunales Wohnungsunternehmen zu 100% im Eigentum des Landes Berlin. Der Konzern ist als klassische Holding strukturiert. Dabei ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für die Verwaltung und Betreuung der eigenen Wohnungsbestände zuständig und nimmt die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Darüber hinaus übernimmt sie die strategischen Aufgaben sowie die Investitionsentscheidungen für das Bestandsmanagement und die begleitenden Dienstleistungen für alle Konzerngesellschaften. Zwischen der HOWOGE und den Konzerngesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Drei Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Energiemanagement sowie Bausteuerung zuständig:

Die HOWOGE Servicegesellschaft mbH erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, wie zum Beispiel Concierge-, Hausmeister- sowie Kiezhelferdienste. Darüber hinaus gehören auch Empfangs- und Sekretariatsdienstleistungen, Anlagenbetreuung und Bauqualitätssicherung zum Leistungsspektrum der HOWOGE Servicegesellschaft mbH.

Die HOWOGE Wärme GmbH ist für die Versorgung der Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser zuständig. 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 CO<sub>2</sub>-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:innen.

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH unterstützt die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie bei der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin. Zu den Aufgaben gehören zahlreiche Leistungen aus dem Bereich der Bausteuerung und dem Projektmanagement sowie Beratungsleistungen bei Bauvorhaben.

Sämtliche Mieteinheiten des Konzerns werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten. Davon stammen 11 Besitzgesellschaften aus dem Bestandsankauf von rund 8.300 Wohneinheiten mit wirtschaftlichem Übergang im Jahr 2022. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) ist mit einem Bestand von rund 41.000 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern.

Zudem ist die HOWOGE mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH 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, dessen Wohnungsbaupotential laut Koalitionsvereinbarung im Rahmen der Überarbeitung des „Stadtentwicklungsplanes Wohnen“ ausgelotet und mit konkreten Zahlen untersetzt werden soll.

### **1.3 Steuerungssystem**

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen zur operativen Steuerung der Segmente Schulbau und Wohnen. Die Steuerung erfolgt mit Hilfe eines integrierten Planungs- und Controllingsystems, das auf die zentralen Steuerkennzahlen ausgerichtet ist. Basierend auf der Unternehmensstrategie wird eine integrierte Langfristplanung für einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt, die jährlich überprüft und angepasst wird. Diese umfasst neben der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflowplanung auch nicht-finanzielle Werttreiber des Unternehmens und erfolgt objekt- und projektscharf. Im Rahmen des Forecast-Prozesses erfolgt für das laufende Geschäftsjahr eine regelmäßige Aktualisierung auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung. Zur zielgerichteten Steuerung wird im Rahmen eines monatlichen, standardisierten Berichtswesens ein kontinuierlicher Abgleich der steuerungsrelevanten Kennzahlen mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und den aktuellen Prozessen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

### **1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen**

Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit des Konzerns werden die nachfolgend dargestellten Kennzahlen auf Monatsbasis ermittelt und bewertet.

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cash-flow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen und Tilgungspolizen addiert. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen, werden entsprechend bereinigt. Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch den laufenden Zinsaufwand dividiert. Eine Kennzahl zur Steuerung von Investitionen und Verschuldung ist der Verschuldungsgrad (LTV – Loan to Value). Der Verschuldungsgrad ergibt sich, indem die Nettofinanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ins Verhältnis gesetzt werden. Das Jahresergebnis ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

Für das Segment Wohnen werden zusätzlich die folgenden nichtfinanziellen Steuerungsgrößen verwendet:

Die operative Steuerung erfolgt primär über die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS- (Wohnberechtigungsschein-)Wohnberechtigte, im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63% WBS-Quote erreicht werden.

Im Segment Schulbau erfolgt die Steuerung nach dem Segmentergebnis und dem Investitionsvolumen.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Konjunkturprognose Winter 2022 des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) konstatiert für die deutsche Wirtschaft eine Rezession. Nachdem die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 noch um mehr als 1,5 % gewachsen ist, wird für 2023 ein Absinken des realen BIP um 0,75 % prognostiziert. Durch das nicht absehbare Ende der russischen Invasion in der Ukraine ergeben sich Risiken hinsichtlich einer umfassenden Energieversorgung in Deutschland und hohe Energiekosten für die gesamte Volkswirtschaft, auch wenn sich die Gefahr einer Gasmangellage für den Winter 2022/2023 zuletzt verringert hat. Die Preise für Energie haben sich seit den Rekordständen vom Sommer 2022 etwas reduziert, verbleiben



jedoch auf einem hohen Niveau. Das gleiche gilt auch für Materialengpässe in der Industrie und Bauwirtschaft. Die Kostenschocks und eine Inflationsrate von 7,9 % (für 2022) belasten die Kaufkraft der Privathaushalte und auch Unternehmen halten sich angesichts der unsicheren Wirtschaftsperspektiven mit Investitionen zurück. Von staatlicher Seite kommen jedoch signifikante Hilfsprogramme zum Einsatz, um die Auswirkungen der Energiekrise abzumildern. <sup>1</sup>

Auf den Arbeitsmarkt hat der konjunkturelle Abschwung vorerst wohl keine stärkeren Auswirkungen. Im kommenden Jahr wird die Beschäftigtenzahl voraussichtlich weitgehend konstant bleiben. Sinken dürfte allerdings die durchschnittliche Arbeitszeit, weil Unternehmen wieder verstärkt zur Kurzarbeit greifen. Für die längerfristige Entwicklung am Arbeitsmarkt wird es darauf ankommen, ob Wirtschaft und Politik den gegenwärtigen Herausforderungen (z. B. Lieferketten, Energiepreise) entscheidend entgegenwirken können. <sup>2</sup>

Auf den Wirtschaftsstandort Berlin wirken sich die verschlechterten externen Rahmenbedingungen ebenfalls negativ aus. Während die Berliner Wirtschaft im ersten Halbjahr mit 3,7 % noch überdurchschnittlich gewachsen ist (Vergleich Deutschland 2,8 %), führt die Energiekrise, mit Steigerungen der Energiepreise im September um 36 % gegenüber dem Vorjahresmonat, zu einer Schwächung der gesamtgesellschaftlichen Kaufkraft. Das Berliner Wirtschaftswachstum dürfte daher im zweiten Halbjahr 2022 schwächer ausfallen, insgesamt jedoch noch ein positives Wachstum von 2,3 % (Vergleich Deutschland 1,5 %) erreichen. Im Jahr 2023 wird Deutschland wahrscheinlich auf eine Rezession zusteuern (-0,9 %), die Berliner Wirtschaft dagegen könnte im besten Fall noch ein Nullwachstum erreichen. Dazu trägt eine vergleichsweise geringere Industriedichte in Berlin bei, die den Abschwung abfedert sowie ein äußerst dynamischer Arbeitsmarkt. Berlin liegt 2022 mit einem Beschäftigungszuwachs von 4,2 % an der ersten Stelle aller Bundesländer und mehr als doppelt so hoch wie der deutsche Schnitt (+1,8 %). In fast allen Branchen werden noch offene Stellen gemeldet, die meisten im Verkehrsbereich, Logistik und Sicherheitsberufen, Handel, Vertrieb und Tourismus sowie in Gesundheits-, Erziehungs- und Sozialberufen. <sup>3</sup>

Der dynamische Arbeitsmarkt hat seine Ursache auch am unverändert dynamischen Wachstum der Stadt. Der Senat von Berlin gibt im Bericht zur Bevölkerungsprognose ein Wachstum auf 3,963 Millionen Einwohner im Jahr 2040 an. Die Einwohnerzahlen steigen bis 2040 kontinuierlich, im Vergleich zu 2021 wird die Bevölkerung Berlins um 5,0 % steigen. Etwa 50 % des Bevölkerungsanstieges entfällt dabei auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025. <sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> IW-Konjunkturprognose Winter 2022, 14.12.2022

<sup>2</sup> Informationsdienst des IW, 28.09.2022

<sup>3</sup> Berlin Konjunktur der IBB, Oktober 2022

<sup>4</sup> Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeisterin vom 04.10.2022

Zusätzlich zu der bereits jetzt angespannten Marktlage erfordert das prognostizierte Bevölkerungswachstum weiterhin die Schaffung von ausreichend Wohnraum. Gemessen an der Nachfrage müssten im Zeitraum 2019 bis 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen in Berlin entstehen, darunter im Zeitraum 2019 bis 2021 jeweils 20.000 Wohneinheiten pro Jahr und in den Jahren 2022 bis 2030 rund 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Dank eines kontinuierlichen Anstiegs der Bautätigkeit wurde dieses Volumen im Jahr 2019 beinahe erreicht. 2020 und 2021 lagen die Fertigstellungszahlen mit etwa 16.000 Wohneinheiten berlinweit pro Jahr dann deutlich unter diesem Niveau.<sup>5</sup>

Ein großes Problem für den Neubau von Wohnungen stellen die steigenden Baukosten dar. Zu wenig geeignetes Bauland, Widerstand gegen neue Bauvorhaben und zu hohe Auflagen bzw. zu lange Baugenehmigungsverfahren sowie Materialknappheit und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft sind weitere Hemmnisse für den Wohnungsbau.<sup>6</sup>

Ein weiteres Problem sind die gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite. In Deutschland gibt es bereits einen Anstieg um rund zwei Prozentpunkte. Daher kann es in der nächsten Zukunft zu Preiskorrekturen kommen, wobei mit einem drastischen Einbruch der Preise jedoch nicht zu rechnen ist (<10 %).<sup>7</sup>

Der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt dürfte weiter zunehmen. Seit 2006 steigen sowohl die Angebotspreise für Eigentumswohnungen als auch die Angebotsmieten (nettokalt) fast kontinuierlich an. Bei den Mieten gab es in Folge des höheren Neubauvolumens, des geringen Bevölkerungswachstum und des im Februar 2020 eingeführten sogenannten Mietendeckels im Jahr 2020 einen leichten Rückgang (-2 %). Im Jahr 2021 stieg die mittlere Angebotsmiete allerdings wieder deutlich um mehr als 6 % an.

Im Jahr 2021 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin im Neubau für mindestens rund 17,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten, die mittleren 80 % zwischen 10,80 und 23,90 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Median-Angebotsmiete um rund 7 % (Vorjahr: +10 %). Der Angebotskaufpreis im Median für neue Eigentumswohnungen lag im gleichen Zeitraum bei rd. 7.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spannweite von 5.200 bis rd. 10.500 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

Die kommunalen Gesellschaften sollen im Rahmen ihrer Vermietungsaktivitäten dafür den Gegenpol bilden und mietdämpfend einwirken. Neben den Regelungen zu u. a. Mietpreisen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, verzichten die kommunalen Gesellschaften bis 31.12.2023 auf Mieterhöhungen.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup> Markt- und Bestandsanalyse durch empirica, November 2022

<sup>6</sup> IBB Wohnungsbarometer 2022, September 2022

<sup>7</sup> DIW Wochenbericht 47/2022, November 2022.

<sup>8</sup> Markt- und Bestandsanalyse durch empirica, November 2022

<sup>9</sup> Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Dezember 2022

Die damit verbundene Entlastung der Mieterinnen und Mieter der kommunalen Gesellschaften führt in Anbetracht der massiv gestiegenen Energie- und Baukosten und des steigenden Zinsniveaus zu Herausforderungen für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen. Das stark limitierte Mietwachstum bei den kommunalen Gesellschaften führt bei höheren Aufwendungen zu Einschränkungen in der Profitabilität und Investitionsfähigkeit.

## **2.2 Geschäftsverlauf**

### **2.2.1 Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2022 umfasste 75.419 Wohneinheiten, 1.141 Gewerbeeinheiten sowie 17.115 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Im Jahr 2022 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,5%. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hat der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass bis zum 31.12.2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften ausgesprochen werden können.

Zum Stichtag 31.12.2022 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,41 EUR/m<sup>2</sup> (31.12.2021: 6,27 EUR/m<sup>2</sup>) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,6 % (31.12.2021: 1,2 %). Im Jahresdurchschnitt 2022 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 6,36 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahresdurchschnitt: 6,25 EUR/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete und des Leerstandes zum Stichtag in den letzten 12 Monaten ist hauptsächlich auf den Ankauf von ca. 8.300 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen und Vonovia zurückzuführen, die über dem Portfoliodurchschnitt der HOWOGE lagen.

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2022:

Stichtag	Einheiten <sup>1)</sup>	Fläche	Nettokalt- miete	Nettokalt- miete (mtl.)	Leerstand (Fläche)
31.12.2022	Anzahl	m <sup>2</sup>	Mio. EUR p.a.	EUR/m <sup>2</sup>	%
Wohnen	75.419	4.656.110	357,9	6,41	1,6
Gewerbe	1.141	179.928	18,7	8,66	9,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>76.560</b>	<b>4.836.038</b>	<b>376,6</b>	<b>6,49</b>	<b>1,9</b>
Sonstige	17.115	303.463	10,7		
<b>Gesamt</b>	<b>93.675</b>	<b>5.139.501</b>	<b>387,4</b>		

<sup>1)</sup> ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

## Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf eines großen Wohnungsportfolios von Deutsche Wohnen und Vonovia beurkundet und seit dem Nutzen-Lasten-Wechsel Anfang Januar 2022 gehören die rund 8.300 Wohnungen und mehr als 200 Gewerbeeinheiten zur HOWOGE. Die Wohnungen liegen in mehreren Berliner Stadtbezirken, was die Präsenz der HOWOGE am Berliner Wohnungsmarkt erhöht. Größere Siedlungen der angekauften Bestände befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Kottbusser Tor, in Steglitz-Zehlendorf mit der Thermometer Siedlung und in Neukölln mit der High-Deck-Siedlung. Durch Ankäufe und Fertigstellungen von Neubauvorhaben hat die HOWOGE den Immobilienbestand innerhalb eines Jahres um mehr als 15% auf 75.419 Wohnungen vergrößert und sichert bezahlbaren Wohnraum für weitere rund 20.000 Mieter:innen in Berlin.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 die CO<sub>2</sub> Emissionen im Gebäudebestand auf einen Wert von 7 kg pro m<sup>2</sup> pro Jahr zu reduzieren. Zum 31.12.2021 betrug der Wert 17,10 kg pro m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Wert zum 31.12.2022 lag zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht vor, da die Berechnung auf den Abrechnungen der Energieversorger basiert. Aktuell wird die Klimastrategie der HOWOGE zur Umsetzung dieses Ziels erarbeitet. Zu den betrachteten Maßnahmen gehören beispielsweise der Ausbau weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Installation von Wärmepumpen.

## Neubau/ Projektentwicklung

Ein wesentlicher Bestandteil der Portfoliostrategie der HOWOGE ist die Schaffung von neuem Wohnraum durch Neubau, Nachverdichtung, Dachaufstockungen und den Ankauf von Projektentwicklungen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die HOWOGE rund 1.600 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählten das Bauprojekt in der Hermann-Dorner Allee mit 612 Wohnungen und das Wohnhochhaus LIESE in der Frankfurter Allee mit 394 Wohnungen zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2022 in die Vermietung gehen konnten. Für das Geschäftsjahr 2023 ist die Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen geplant.

## Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 31.12.2022 führte insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung zu einer leichten Abnahme der Fair Values im Vorjahresvergleich.

Für weitere Einzelheiten zur Immobilienbewertung verweisen wir auf den Konzernanhang.

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands (ohne unbebaute Grundstücke, Developments und Anlagen im Bau) zum 31.12.2022:

<b>Stichtag</b> <b>31.12.2022</b>	<b>Einheiten<sup>1)</sup></b> <b>Anzahl</b>	<b>Fair Value</b> <b>Mrd. EUR</b>	<b>Fair Value</b> <b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>Mutiplikator</b> <b>Ist-Miete</b>	<b>Mutiplikator</b> <b>Markt-Miete</b>
<b>Wohnen, Gewerbe und Sonstige</b>	<b>93.675</b>	<b>12,9</b>	<b>2.667</b>	<b>34,3</b>	<b>28,3</b>

<sup>1)</sup> ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

## Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 25 Schulen (7 Holzmodulbausschulen) sowie die Sanierung von 13 Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich 3 Schulen im Bau und eine weitere Schule steht kurz vor dem Baubeginn. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

### 2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	1	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	664	621
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	292	275
Auszubildende	32	29
Studierende	4	6
	<b>993</b>	<b>933</b>



Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	663	629
HOWOGE Service GmbH	261	235
HOWOGE Wärme GmbH	44	40
Kramer + Kramer Bauprojektmanagement GmbH	25	29
	<b>993</b>	<b>933</b>

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2022 um 60 Mitarbeiter:innen (MA) erhöht (HOWOGE +34 MA, Servicegesellschaft + 26 MA, Wärme +4 MA, Kramer + Kramer - 4 MA).

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2022 621 (Vorjahr: 576) Angestellte, 41 (Vorjahr: 51) gewerbliche Mitarbeiter:innen sowie einen Geschäftsführer. Die Erhöhung des Personalbestands ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen.

### **2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung<sup>10</sup>**

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung iSd. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im Lagebericht 2022 der HOWOGE. An dieser Stelle erfolgt darüber hinaus freiwillig die Angabe entsprechender Konzernangaben in Bezug auf den Anteil von Frauen in Führungspositionen in Bezug auf den HOWOGE-Konzern.

#### **Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen**

Die Besetzung von Aufsichtsräten und Geschäftsführungspositionen bei Landesbeteiligungen des Landes Berlin unterliegen dem Landesgleichstellungsgesetz (LGG). Die Berufung der Aufsichtsräte (Kapitalseite) erfolgt durch den Gesellschafter, die Bestellung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Beide sind den Bestimmungen des LGG sowie den Bestimmungen des Führungspositionengesetzes (FüPoG II) unterworfen.

Die HOWOGE ist gemäß § 36 GmbHG verpflichtet, Zielgrößen für einen Frauenanteil und eine Frist zur Erreichung festzulegen.

Ziel des FüPoG II ist es, den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen und dahingehend verbindliche Vorgaben festzulegen.

Das LGG sieht eine geschlechtssparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

---

<sup>10</sup> Ungeprüfte Angabe

### **Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der HOWOGE setzt sich gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages der HOWOGE zusammen aus sechs von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz und drei von den Arbeitnehmer:innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand per 31.12.2022 aus zwei Frauen und sieben Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 22,2 %.

Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % ist auf drei Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafters, der Arbeitnehmer:innenvertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

Der Gesellschafter hat sich im Berichtsjahr entschieden, für die Fachaufsicht (SenSBW) eine männliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden, nachdem das vorherige weibliche Mitglied das Mandat niedergelegt hat. Ferner wurde, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer:innenvertretung das Mandat krankheitsbedingt niedergelegt hatte, der bereits gewählte Ersatzkandidat in den Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus hat sich im Berichtsjahr 2022 der Mieterrat neu konstituiert und sich entschlossen eine männliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden.

### **Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen**

Der Aufsichtsrat der HOWOGE hat mit Beschluss vom 05.03.2021 im Zielbild der HOWOGE gesellschaftspolitische Zielmarken zur Kenntnis genommen. Neben anderen Zielen wurde u.a. für das Jahr 2024 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 % hierarchieübergreifend für alle drei Führungsebenen (erste bis dritte Leitungsebene) festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Die Geschäftsführung hat im September 2022 unter Beachtung der Regelungen aus FüPoG II sowohl für die erste und zweite Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung (zweite und dritte Leitungsebene) eine Zielgröße von jeweils mindestens 40 % Frauen je Führungsebene mit sofortiger Gültigkeit festgelegt.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2022 bei 51,67 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Führungsebene</b>	<b>Frauen</b>		<b>Männer</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil %</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil %</b>
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	1	33,33	2	66,67
Zweite Leitungsebene (Stabstellen- und Bereichsleitung)	7	43,75	9	56,25
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung)	23	56,10	18	43,90

Die oberste Führungsebene war bis zum 31.10.2022 durch die Herren Thomas Felgenhauer und Ulrich Schiller besetzt, seit dem 01.11.2022 ist Herr Schiller alleiniger Geschäftsführer. Ab dem 01.04.2023 wird Frau Katharina Greis die Position der kaufmännischen Geschäftsführerin, an der Seite von Herrn Ulrich Schiller, übernehmen. Die jeweiligen Besetzungsverfahren wurden bereits unter dem Fokus der Zielmarke und der Anwendung des LGG durchgeführt.

Die HOWOGE hat eine freigestellte Frauenvertreterin, die über die Anwendung sowie Einhaltung des LGG wacht. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) konzernweit beteiligt.

## 2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	2022 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2021 gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	372.446	-	372.446	309.508
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	30.055	-	30.055	22.857
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>402.501</b>	<b>-</b>	<b>402.501</b>	<b>332.365</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	43.552	-	43.552	21.959
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	62.554	-	62.554	35.596
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.290	-	5.290	7.002
Sonstige Erlöse	1.399	-	1.399	638
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>112.795</b>	<b>-</b>	<b>112.795</b>	<b>65.195</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>515.296</b>	<b>-</b>	<b>515.296</b>	<b>397.560</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-	-	107
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-198.603	-	-198.603	671.274
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	89.692	101.967	-12.274	1.961
Aktivierete Eigenleistungen	3.837	1.455	2.382	2.882
Materialaufwand	-239.862	-75.404	-164.458	-102.003
Personalaufwand	-54.636	-	-54.636	-50.004
Abschreibungen und Wertminderungen	-3.295	-	-3.295	-1.119
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-3.869	-	-3.869	-721
Sonstige betriebliche Erträge	12.902	368	12.534	3.722
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.910	-965	-29.946	-39.276
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.375	-	2.375	2.033
Finanzerträge	5.513	-	5.513	4.933
Finanzaufwendungen	-41.459	-	-41.459	-33.738
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>56.981</b>	<b>27.421</b>	<b>29.559</b>	<b>857.611</b>
Ertragsteuern	41.627	608	41.019	-175.844
Sonstige Steuern	-16.394	-0	-16.394	-13.393
<b>Periodenergebnis</b>	<b>82.214</b>	<b>28.029</b>	<b>54.184</b>	<b>668.375</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>82.214</b>	<b>28.029</b>	<b>54.184</b>	<b>668.375</b>

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 515,3 Mio. EUR (Vorjahr: 397,6 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert insbesondere aus dem Bestandswachstum im Immobilienportfolio. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Marktwert bewertet und das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausgeübt. Die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst (IAS 40.35). Im

Geschäftsjahr 2022 ergab sich auf Basis des CBRE Gutachtens nach IFRS ein Bewertungsverlust von ca. 198,6 Mio. EUR. Dieser ist zurückzuführen auf verschiedene Faktoren, u.a. auf die gestiegenen Zinsen im Zusammenspiel mit gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten im Allgemeinen. Die Mietpreise konnten 2022 nicht im gleichen Maße steigen wie die Kosten.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung ergab sich im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch unter der Berücksichtigung der neu übernommenen Objektgesellschaften. Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus getätigten Bestandsankäufen, der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in 2022 führte dies zu einer Abwertung der Immobilien, welche auch die elf neu einbezogenen Gesellschaften betrifft.

Die Anpassungen bei den Projektentwicklungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen, dem Baubeginn neuer Projektentwicklungen und dem individuellen Baufortschritt der Projektentwicklungen. Die Projekte werden zum Stichtag mit dem Residualwertverfahren berechnet. Hierbei wird der Verkaufserlös nach Fertigstellung mit Hilfe des direkten Kapitalisierungsverfahrens zu jedem Stichtag neu berechnet und in Relation zu den Kosten gesetzt.

Der Anstieg der Materialaufwendungen resultiert insbesondere aus den gestiegenen Heiz- und Instandhaltungskosten u.a. aufgrund des zusätzlich übernommenen Immobilienbestandes zum 3. Januar 2022 sowie einer Nachzahlung für das 4. Quartal 2021. Weitere Faktoren für die gestiegenen Heizkosten sind allgemeine Kosteninflationen, insbesondere bei Brennstoffen.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund des Personalwachstums in 2022 um ca. 4,6 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 8,4 Mio. EUR. Die im Vorjahr deutlich höheren Beratungskosten sind auf den Beratungsbedarf im Rahmen des Bestandsankaufs zum 3. Januar 2022 zurückzuführen. Gegenläufig im Vergleich zum Vorjahr sind erhöhte IT-Kosten von 3,4 Mio. EUR, sowie auf die zum 3. Januar 2022 neu einbezogenen Gesellschaften zurückzuführen.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr durch zusätzliche Fremdmittel zur Finanzierung des Bestandswachstum um insgesamt 7,7 Mio. EUR gestiegen.

Der Steuerertrag im Geschäftsjahr 2022 resultiert im Wesentlichen aus latenten Steuererträgen aus der Fair-Value Bewertung des Immobilienbestandes sowie gegenläufig Aufwendungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 5,5 Mio. EUR sowie 3,6 Mio. EUR aus Gewerbesteuer. Dagegen war der Vorjahresaufwand für Ertragsteuern durch Einmaleffekte aus den Ergebnissen einer steuerlichen Außenprüfung belastet.



Insgesamt erzielte der Konzern ein Gesamtergebnis von 82,2 Mio. EUR (Vorjahr: 668,4 Mio. EUR).

Das IFRS-Jahresergebnis für das Segment Schulbau in Höhe von 28,0 Mio. EUR liegt über dem Vorjahresergebnis von -521 TEUR. Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 25 Schulen (7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von 13 Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich drei Schulen im Bau und eine weitere Schule steht kurz vor dem Baubeginn. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

Der um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte FFO (Funds from operations) zeigt die normalisierte Ergebnisentwicklung und stellt sich nach IFRS wie folgt dar:

	<b>01. Januar - 31. Dezember</b>	
<b>Mio. EUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>515,3</b>	<b>397,6</b>
Bestandsveränderungen an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	89,7	2,0
Aktivierte Eigenleistungen	3,8	2,9
Materialaufwand	-239,9	-102,0
Personalaufwand	-54,6	-50,0
Sonstige betriebliche Erträge	12,9	3,7
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-3,9	-0,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30,9	-39,3
Finanzerträge <sup>1</sup>	5,1	4,9
Sonstige Steuern	-16,4	-13,4
Einmaleffekte <sup>2</sup>	-13,0	10,4
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>268,1</b>	<b>216,1</b>
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand <sup>3</sup>	-10,5	-8,7
Zahlungswirksamer Zinsaufwand <sup>4</sup>	-41,5	-29,2
Tilgungspolizen	-2,7	2,4
Zahlungswirksamer Aufwand aus dem Verkauf von Anlagevermögen <sup>5</sup>	0,2	-0,1
<b>FFO (Funds from operations)</b>	<b>213,6</b>	<b>180,5</b>

<sup>1</sup>Entspricht Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen

<sup>2</sup>Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit dem Ankauf von Wohneinheiten sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

<sup>3</sup>Der zahlungswirksame Ertragsteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern.

<sup>4</sup>Der zahlungswirksame Zinsaufwand enthält um Einmalaufwendungen bereinigte Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG.

<sup>5</sup>Der zahlungswirksame Aufwand aus dem Verkauf von Anlagevermögen entspricht den Verlust aus Anlagenverkäufen

Der FFO in Höhe von 213,6 Mio. EUR liegt über dem Vorjahresniveau von 180,5 Mio. EUR. Der Anstieg liegt insbesondere im ankaufsbedingt größeren Immobilienbestand begründet.

Der Deckungsgrad (ICR) der laufenden Zinsaufwendungen im Verhältnis zum Bereinigten EBITDA stellt sich wie folgt dar:

<b>Mio. EUR</b>	<b>01. Januar - 31. Dezember</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bereinigtes EBITDA	268,1	216,1
Zahlungswirksamer Zinsaufwand	-41,5	-29,2
<b>Zinsdeckungsgrad (ICR)</b>	<b>6,5x</b>	<b>7,4x</b>

Der Zinsdeckungsgrad ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Effekt ist auf die Begebung der Anleihe in der zweiten Jahreshälfte 2021 zurückzuführen, wodurch die gezahlten Zinsen nur einen Teil des Jahres betreffen. Im Geschäftsjahr 2022 entspricht der zahlungswirksame Zinsaufwand in Bezug auf die Anleihe das gesamte Jahr.

Das IFRS-Jahresergebnis für das Segment Schulbau in Höhe von 28,0 Mio. EUR entspricht im Wesentlichen der Nachaktivierung der Allee der Kosmonauten mit 26,7 Mio. EUR. Bereinigt um diesen Effekt liegt das Ergebnis auf dem Vorjahresniveau und entspricht im Wesentlichen den aktivierten Eigenleistungen.

## Vermögens- und Finanzlage

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.12.2022 gesamt</b>	<b>%</b>	<b>davon Schulbau</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>31.12.2021 gesamt</b>	<b>%</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögenswerte	1.291	0,0%	-	1.291	948	0,0%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	13.281.094	95,4%	-	13.281.094	11.666.622	86,2%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	62.648	0,4%	-	62.648	120.559	0,9%
Sachanlagen	58.645	0,4%	-	58.645	34.936	0,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	15.925	0,1%	-	15.925	13.550	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	91.790	0,7%	-	91.790	86.722	0,6%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	13	0,0%	-	13	7	0,0%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39	0,0%	-	39	43	0,0%
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.511.444</b>	<b>97,0%</b>	<b>-</b>	<b>13.511.444</b>	<b>11.923.388</b>	<b>88,1%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	111.131	0,8%	147.968	-36.838	21.438	0,2%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	32.072	0,2%	-	32.072	23.197	0,2%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	486	0,0%	34	452	1.871	0,0%
Vertragsvermögenswerte	42.560	0,3%	-	42.560	1.947	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.482	0,0%	1.760	2.722	2.703	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	55.252	0,4%	-	55.252	41.316	0,3%
Forderungen aus Ertragsteuern	2.069	0,0%	-	2.069	1.372	0,0%
Flüssige Mittel	158.255	1,1%	30.062	128.193	1.511.207	11,2%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.800	0,1%	-	10.800	-	0,0%
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>417.105</b>	<b>3,0%</b>	<b>179.824</b>	<b>237.281</b>	<b>1.605.051</b>	<b>11,9%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.928.549</b>	<b>100,0%</b>	<b>179.824</b>	<b>13.748.725</b>	<b>13.528.439</b>	<b>100,0%</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>		<b>davon</b>		<b>31.12.2021</b>	
	<b>gesamt</b>	<b>%</b>	<b>Schulbau</b>	<b>Wohnen</b>	<b>gesamt</b>	<b>%</b>
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
(Andere) Kapitalrücklagen	317.901	2,3%	-	317.901	317.901	2,3%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.693.957	55,2%	-2.637	7.696.594	7.024.062	51,9%
Konzernbilanzgewinn	79.804	0,6%	28.029	51.775	666.218	4,9%
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8.116.662</b>	<b>58,3%</b>	<b>25.392</b>	<b>8.091.270</b>	<b>8.033.181</b>	<b>59,4%</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	1.182	0,0%	-	1.182	1.373	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.913.790	28,1%	153.648	3.760.143	3.608.936	26,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	0,0%	-	-	5.509	0,0%
Steuerverbindlichkeiten	-	0,0%	-	-	2.199	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	39.195	0,3%	-	39.195	22.644	0,2%
Passive latente Steuern	1.611.888	11,6%	-	1.611.888	1.662.622	12,3%
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.566.055</b>	<b>40,0%</b>	<b>153.648</b>	<b>5.412.408</b>	<b>5.303.282</b>	<b>39,2%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	15.947	0,1%	70	15.878	7.078	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	13.570	0,1%	-	13.570	9.888	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	112.102	0,8%	508	111.593	77.582	0,6%
Vertragsverbindlichkeiten	43.946	0,3%	-	43.946	11.592	0,1%
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.713	0,0%	-	4.713	75.311	0,6%
Steuerverbindlichkeiten	3.478	0,0%	-	3.478	559	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	52.076	0,4%	206	51.870	9.965	0,1%
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>245.832</b>	<b>1,8%</b>	<b>784</b>	<b>245.048</b>	<b>191.975</b>	<b>1,4%</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>5.811.887</b>	<b>41,7%</b>	<b>154.431</b>	<b>5.657.456</b>	<b>5.495.258</b>	<b>40,6%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.928.549</b>	<b>100,0%</b>	<b>179.824</b>	<b>13.748.726</b>	<b>13.528.439</b>	<b>100,0%</b>

Die Vermögenslage zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist vollständig mit langfristigen Kapital finanziert.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 95,4 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Zukäufe des vergangenen Jahres, mit Nutzen-Lasten-Wechsel im 1. Quartal 2022, im Vergleich zum 31. Dezember 2021 deutlich erhöht.

Gegenläufig ist der Fair-Value Verlust in 2022 zu sehen. In diesem Zusammenhang haben sich gegenläufig die Flüssigen Mittel aufgrund der Kaufpreiszahlungen Anfang 2022 deutlich um 1,4 Mrd. EUR reduziert.

Die Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte im Segment Schulbau ergeben sich aus den bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung. Im Dezember 2022 konnte mit dem Bau von einem Projekt (zwei Schulen an einem Standort) begonnen werden, weitere 27 Schulen befinden sich in der Planung für Neubau bzw. Sanierung. Das Investitionsprogramm umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich leicht auf 58,3 % (Vorjahr: 59,4 %) der Bilanzsumme. Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um 83,5 Mio. EUR erhöht.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value:

<b>Mio. EUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital	8.116,7	8.033,2
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.626,1	1.672,4
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>9.742,8</b>	<b>9.705,6</b>

Im Geschäftsjahr 2022 wurden zur Finanzierung der Neubauvorhaben und für den Erwerb von zusätzlichen Wohnungsbeständen weitere Darlehen aufgenommen. Für den Erwerb von zusätzlichen Wohnungsbeständen wurden insgesamt 327,8 Mio. EUR aufgenommen, davon entfallen 243,3 Mio. EUR auf die Aufnahme neuer Darlehen sowie 84,5 Mio. EUR auf die Konsolidierung der elf neu erworbenen Gesellschaften. Demgegenüber stehen Tilgungszahlungen von 165,5 Mio. EUR. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2022 Teilschulderlasse in Höhe von 7,0 Mio. EUR gewährt.

Die Nominalverschuldung bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 157,1 Mio. EUR auf 2.085,9 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 60,0 Mio. EUR (Vorjahr 40,0 Mio. EUR) und zweier durch Landesgarantie gesicherten Darlehen in Höhe von 93,3 Mio. EUR (Vorjahr 27,3 Mio. EUR).

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2022 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

## **Finanzierung**

Zur Sicherung der finanziellen Unabhängigkeit und des defensiven Risikoprofils verfügt die HOWOGE über eine langfristige und diversifizierte Finanzierungsstruktur. Zur Risikobegrenzung werden unter anderem eine vollständige Zinssicherung, langfristige Zinsbindungen, eine Diversifizierung der Kreditgeber



und ein ausgewogenes Prolongationsprofil angestrebt. Potenzielle Auswirkungen von Veränderungen der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die HOWOGE werden laufend überprüft und es erfolgt ein monatliches Reporting. Durch aktives Beleihungsmanagement wird die optimale Steuerung der Sicherheitenstrukturen und die Bereitstellung von Sicherheitsreserven gewährleistet. Somit wird die nachhaltige Einhaltung der unbelasteten Vermögenswerte (unencumbered asset ratio) gesichert. Um eine ausgewogene Streuung und Unabhängigkeit von Finanzierungspartnern zu gewährleisten, soll im Regelfall ein Gesamtvolumen von 20% pro Kreditgeber nicht überschritten werden. Die Finanzierung der Investitionen im Segment Schulbau erfolgt grundsätzlich getrennt vom Kerngeschäft der HOWOGE. Hierbei wird sichergestellt, dass eine Besicherung der Schulbaufinanzierungen über Bestandsobjekte der HOWOGE ausgeschlossen ist.

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag aus dinglich gesicherten, langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen, ungesicherten Unternehmensanleihen sowie kurzfristigen Kreditlinien und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein Emittentenrating der beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch), mit jeweils einem stabilen Ausblick. Die Ratings wurden zuletzt im Sommer 2022 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Bilanzstichtag rund 9 Jahre und für das Geschäftsjahr 2023 stehen keine wesentlichen Refinanzierungen an. Die nächste wesentliche Kreditfälligkeit besteht im vierten Quartal 2024, wenn die Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0% verzinst wird, zur Refinanzierung ansteht.

Im Geschäftsjahr 2022 gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1% auf einem niedrigen Niveau und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen.

Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien zur Verfügung, die am Ende des Jahres nicht in Anspruch genommen wurden. Es wurden keine derivativen Finanzinstrumente eingesetzt.

Die HOWOGE hat im Jahr 2021 ein Anleihenrahmenprogramm (DIP) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, kurzfristig Unternehmensanleihen emittieren zu können. Aus dem insgesamt auf 4 Mrd. EUR lautenden Programm wurden im Oktober 2021 Unternehmensanleihen mit einem Volumen von 1,7 Mrd. EUR emittiert, um den Ankauf von 8.300 Wohnungen zu finanzieren.

Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) und die Emission der Unternehmensanleihen hat sich die HOWOGE verpflichtet die folgenden Covenants einzuhalten:

- Beschränkungen für das Eingehen von Finanzverbindlichkeiten
- Relevanter konsolidierter Zinsdeckungsgrad
- Gesamtbetrag des relevanten unbelasteten Vermögens

Die Covenants werden bei jeder Kreditaufnahme geprüft und wurden zu jeder Zeit eingehalten.

Nachfolgend wird der Loan-to-Value des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

Mio. EUR	31.12.2022	davon		davon	
		Wohnen	31.12.2021	Wohnen	
Finanzielle Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	3.918,5	3.764,9	3.684,2	3.617,0	
Flüssige Mittel	-158,3	-128,2	-1.511,2	-1.493,5	
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.760,2</b>	<b>3.636,7</b>	<b>2.173,0</b>	<b>2.123,5</b>	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.281,1	13.281,1	11.666,6	11.666,6	
<b>Net LTV-Ratio (in%)</b>	<b>28,3%</b>	<b>27,4%</b>	<b>18,4%</b>	<b>18,2%</b>	

<sup>1</sup>Finanzielle Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Summe der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 auf rund 28,3 % und liegt damit deutlich unterhalb der selbst gesetzten Obergrenze von 50%. Der Anstieg ist hauptsächlich auf Bestandsankäufe des Vorjahres zurückzuführen, die mit Fremdkapital finanziert wurden. Der Verschuldungsgrad unter Abzug der Finanzverbindlichkeiten für den Schulbau in Höhe von 153,6 Mio. EUR betrug zum Bilanzstichtag 27,4%.

## Cashflow Rechnung

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

in TEUR	2022	davon		2021
	gesamt	Schulbau	Wohnen	gesamt
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	221.178	- 73.912	295.090	173.602
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.694.685	-	-1.694.685	- 494.199
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	120.564	86.299	34.265	1.788.326
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-1.352.943</b>	<b>12.387</b>	<b>-1.365.331</b>	<b>1.467.729</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>1.510.601</b>	<b>17.674</b>	<b>1.492.927</b>	<b>42.872</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>157.657</b>	<b>30.061</b>	<b>127.596</b>	<b>1.510.601</b>

Der Finanzmittelfonds in 2022 besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 1.510,6 Mio. EUR in 2021 auf 157,7 Mio. EUR deutlich reduziert hat. Dies ist auf den Sondereffekt im Vorjahr mit der Ausgabe der Anleihe zu begründen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um 47,6 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf ein gestiegenes EBITDA zurückzuführen ist (+ 75,4 Mio. EUR).

Im Geschäftsjahr 2022 ergibt sich ein hoher negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind die getätigten Investitionen für den Kauf von elf Gesellschaften und dem Kauf von insgesamt 5 bebauten Erbbaurechten sowie 30 bebauten Grundstücken.

In den Cashflow aus der Investitionstätigkeit fließen die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.141,9 Mio. EUR und der Kaufpreis für den Erwerb der neuen Gesellschaften in Höhe von 533 Mio. EUR ein.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von 327,8 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 165,5 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 41,5 Mio. zusammen.

### **2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage**

Gemäß der Unternehmensstrategie prüft die HOWOGE neben dem eigenen Neubau sich bietende Opportunitäten aus dem Wohnungsankauf. Im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden dem Land Berlin rund 20.000 Wohnungen angeboten, von denen die HOWOGE im Geschäftsjahr zusätzlich zum geplanten Wachstum rund 8.300 Wohnungen sowie mehr als 200 Gewerbeeinheiten erworben hat (Nutzen-Lasten-Wechsel war zum 3. Januar 2022). Hieraus ergaben sich wesentliche Sondereffekte für das Geschäftsjahr.

## **2.3 Nichtfinanzieller Bericht**

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB i. V. mit § 289b HGB erstellt die HOWOGE für das Geschäftsjahr 2022 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der auf der Internetseite des Unternehmens unter [www.howoge.de](http://www.howoge.de) für zehn Jahre verfügbar ist.

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 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. Durch das angestiegene Zinsniveau ist zu erwarten, dass es in den nächsten Jahren zu sinkenden Preisen und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt kommt. Daraus können sich Opportunitäten für den Ankauf von Beständen bieten. Mit den beiden Ratings, A von Standard & Poor's und AA- von Fitch, aktuell jeweils mit stabilem Ausblick, gehört die HOWOGE mit zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Deutschland. Durch das Anleihenrahmenprogramm und den Zugang zum Kapitalmarkt bieten sich zusätzliche Chancen zur Finanzierung zukünftigen Wachstums. 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. Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und von Maßnahmen zum Klimaschutz verbessern.

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 einem effektiven ERP-Systems u.a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mehrfach rezertifizierte 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 Optimierung der Beschaffungsprozesse bei der HOWOGE wird der Einkauf zukünftig zentralisiert. Durch das Projekt „Zentraler Einkauf“ besteht im Zusammenspiel mit der Digitalisierung das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Darüber hinaus ergeben sich Umsatz- und Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Durch den

Aufbau der Eigenleistungen im Facility Management und die Digitalisierung in der Immobilienbewirtschaftung sollen Effizienz und Kundenzufriedenheit gesteigert werden. Projekte wie z.B. die Bereitstellung von Mieterstrom oder die sukzessive Übernahme von Messdienstleistungen wurden bereits in den zurückliegenden Jahren gestartet.

## **3.2 Risiken**

### **3.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken**

Die HOWOGE prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken wurde eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS) und das interne Kontrollsystem (IKS).

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.

### **Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess**

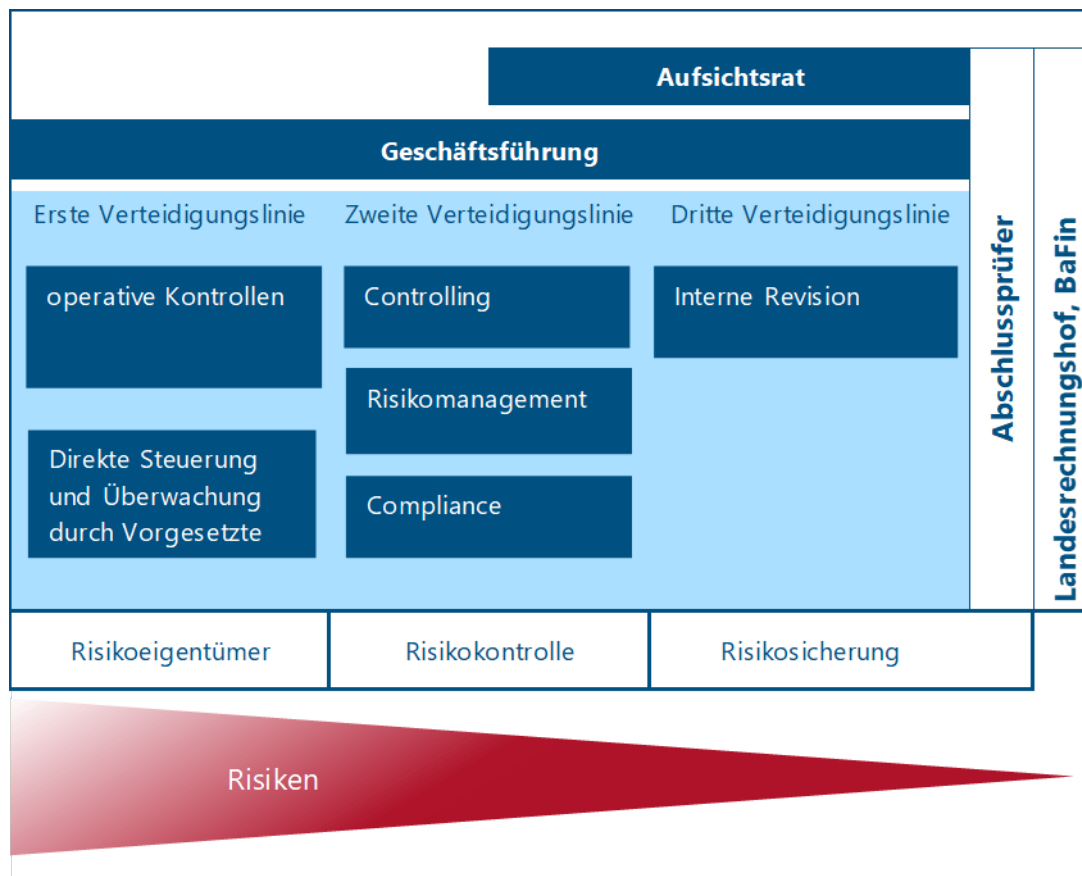
Um die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicherzustellen, ist ein effektives internes Kontrollsystem (IKS) notwendig. Das übergeordnete Ziel des IKS liegt darin, als integraler Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements alle wesentlichen operativen und finanziellen Unternehmensrisiken auf ein für das Unternehmen tragbares Niveau zu reduzieren.

Die HOWOGE hat unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Prozessdurchführung und Rechnungslegung umfasst. In diesem Kontext wurde 2022 eine entsprechende IKS-Konzernrichtlinie vom Management verabschiedet.

Das sogenannte Three-Lines-of-Defense-Modell, auch Modell der drei Verteidigungslinien genannt, bildet in der HOWOGE den Ordnungsrahmen eines ganzheitlichen Governance-, Risk- und Compliance-Managements (GRC-Management) zur Steuerung der Unternehmensrisiken. Gesamtheitlich betrachtet



basiert das Modell der HOWOGE auf einem integrierten Ansatz. Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Prozesse, die sich grundlegend in Wertschöpfungs-/ und Rechnungslegungsprozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

Das interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele und Aufgaben:

- Erfüllung und Einhaltung der für die HOWOGE maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse

- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das IKS stetig ausgebaut und optimiert. Prozesse werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet oder ergänzt.

Die wesentlichen Merkmale im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess werden wie folgt zusammengefasst:

Die HOWOGE verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur, welche im Intranet sowie in der Konzernrichtlinie KR-12 Internes Kontrollsystem und weiteren Konzernrichtlinien dokumentiert ist. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen.

Funktionstrennung, Mehraugenprinzip und auch Selbstkontrolle sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess. Zudem unterzieht die interne Revision den Rechnungslegungsprozess regelmäßig analytischen Prüfungshandlungen.

- Der Rechnungslegungsprozess wird durch SAP-Standard-Software und den digitalen Rechnungsworkflow unterstützt.
- IT-Berechtigungen, die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden, gewährleisten die systemseitige Kontrolle.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

## **Risikomanagement**

Die HOWOGE verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Das RMS umfasst alle Maßnahmen, die die frühzeitige Identifikation, Bewertung sowie die gezielte Steuerung, Überwachung und Dokumentation aller für den Konzern relevanten Risiken sicherstellt. Es ist zentraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung und stellt sicher, dass die wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken abgedeckt sind.

Kernelement des RMS ist die Risikostrategie der HOWOGE, in welcher klare Risikoziele sowie die Risikokultur im Unternehmen festgelegt sind. Die Risikostrategie orientiert sich an der Gesamtunter-

nehmensstrategie und ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Dabei setzt unternehmerischer Erfolg voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung zu erzielen ist. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Die Koordination und Überwachung des RMS, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabstelle RISK. Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung mit Fachbereichen, Compliance, Revision und Controlling ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation von Risiken geschaffen.

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen.

In 2022 erfolgte die Überarbeitung der konzernweiten Risikoricthlinie sowie eine Spezifizierung des konzernweiten Risikotragfähigkeitskonzeptes.

Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken regelmäßig diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und Maßnahmen umgesetzt. Neben den halbjährlichen Risikoberichten an die Geschäftsführung besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen

Nettoschadenshöhe von 2,5 Mio. EUR eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Aufsichtsrat sowie den Gesellschafter.

Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf den folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

### **Bewertungsinhalt/-schema**

In einer einheitlichen Systematik eines Standardrisikokataloges – getrennt nach 8 Risikokategorien (Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen sowie seit 2021 neu Kapitalmarktrisiken) – werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, Risikomanagement und Compliance gemeinsam analysiert, überprüft und bewertet. Zwecks

Konkretisierung und Priorisierung werden bei der HOWOGE die Risiken sowohl hinsichtlich ihrer Bruttoauswirkung als auch, nach Beschreibung der bestehenden risikominimierenden Gegenmaßnahmen, hinsichtlich der Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit in einem Betrachtungshorizont von fünf Jahren. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Aufsichtsrat verabschiedete entsprechende Wirtschaftsplanung.

Bei der HOWOGE wird zur Bewertung der Risiken die im 2. Halbjahr 2022 erweiterte Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken nunmehr fünf (VJ vier) Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet worden. Eine Überarbeitung des Bewertungsschemas erfolgte im Geschäftsjahr 2022 im Zuge der Überarbeitung der Risikorichtlinie.

Im Einzelnen werden die Gruppen für die Auswirkung auf Wirtschaftlichkeit und Liquidität wie folgt definiert:

- Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0 Mio. EUR und 0,5 Mio. EUR
- Mittel: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. EUR und 2,5 Mio. EUR
- Hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,5 Mio. EUR und 5 Mio. EUR
- Sehr hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 5 Mio. EUR und 15 Mio. EUR
- Neu: Extrem hoch: Nettoauswirkung ab 15 Mio. EUR

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr wahrscheinlich  $75 \% \leq x < 100 \%$
- Wahrscheinlich  $50 \% \leq x < 75 \%$
- Möglich  $25 \% \leq x < 50 \%$
- Unwahrscheinlich  $0 \% < x < 25 \%$

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

		Schadenshöhe Mio. €					Risikoklassen / Gefährdungspotential
		Gering 0 < 0,5 Mio	Mittel 0,5 < 2,5	Hoch 2,5 < 5	Sehr Hoch ≥ 5	extrem Hoch ≥ 15	
Eintrittswahrscheinlichkeit %	sehr wahr- schein- lich > 75						sehr hoch
	wahr- schein- lich 50-75						Hoch
	mög- lich 25-50						Mittelhoch
	unwahr- schein- lich bis 25						mittelgering
							gering

Als kommunales Wohnungsunternehmen zeigt die HOWOGE eine geringe bis mittlere Risikobereitschaft. Risiken, die mit einem hohen oder sehr hohen Gefährdungspotenzial verbunden sind, sollten vermieden werden. Im Einzelfall sind diese einer Chancen- und Risikoabwägung zu unterziehen. Als besonders relevant gelten Risiken, die im Betrachtungszeitraum von fünf Jahren hohe bis sehr hohe Gefährdungspotenziale aufweisen.

### **3.2.2 Risikoberichterstattung**

Grundsätzlich nimmt die Gesellschaft eine Quantifizierung der Risiken auf Konzernebene vor. Eine Quantifizierung auf Ebene ihrer Gesellschaften erfolgt nur im Einzelfall. Aus den insgesamt ermittelten Risiken wird hier auf die, aus Sicht der Gesellschaft und des Konzerns, besonders relevanten Risiken im Betrachtungszeitraum und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Hierbei werden zunächst die makroökonomischen Risiken sowie die wesentlichen Standardrisiken, die das Risikoinventar der HOWOGE abbilden, erläutert und in ihrer Nettoauswirkung und -Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt. Im Anschluss werden die wesentlichen Risikoereignisse (Einzelrisiken) beschrieben.

#### **Makroökonomische Risiken**

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der HOWOGE nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der HOWOGE entstehen.

Durch das nicht absehbare Ende der russischen Invasion in der Ukraine ergeben sich Risiken hinsichtlich einer umfassenden Energieversorgung in Deutschland und hohe Energiekosten für die gesamte Volkswirtschaft, auch wenn sich die Gefahr einer Gasmangellage für den Winter 2022/2023 zuletzt verringert hat. Darüber hinaus leidet das gesamte globale Liefernetzwerk noch immer unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Allerdings haben sich die immensen Materialengpässe in der deutschen Industrie – als Folge der weltweit gestörten Produktions- und Logistikprozesse aufgrund der Pandemie – in den letzten Monaten merklich zurückgebildet (Ifo Institut 2022). Hohe Inflationsraten belasten die Kaufkraft der Privathaushalte und auch Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück, angesichts der unsicheren Wirtschaftsperspektiven. Die Maßnahmen der Bundesregierung aus dem Entlastungspaket III werden diesem Rückgang zwar etwas entgegenwirken, ihn aber bei weitem nicht ausgleichen.

Auch die kommunalen Gesellschaften sollen im Rahmen ihrer Vermietungsaktivitäten dafür den Gegenpol bilden und mietdämpfend einwirken. Neben den Regelungen zu u. a. Mietpreisen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, verzichten die kommunalen Wohnungsgesellschaften des Landes Berlin bis zum 31.12.2023 auf Mieterhöhungen.

Die damit verbundene Entlastung der Mieterinnen und Mieter der kommunalen Gesellschaften führt in Anbetracht der massiv gestiegenen Energie- und Baukosten und des steigenden Zinsniveaus zu Herausforderungen für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen. Das stark limitierte Mietwachstum bei den kommunalen Gesellschaften führt bei höheren Aufwendungen zu Einschränkungen in der Profitabilität und Investitionsfähigkeit. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die deutlich erhöhten Energiekosten

zu weiteren Ausfällen bei den kommunalen Gesellschaften führen, wenn die Mieter nicht in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

## **Standardrisiken**

Im Standardrisikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken – den acht Risikokategorien, Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen sowie seit 2021 neu Kapitalmarktrisiken zugeordnet.

### Organisation- und Prozesse

Im Zuge der Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der HOWOGE bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung.

### Cyber-Risiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Ein Ausfall der im HOWOGE-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Auch das Risiko von Cyber-Angriffen hat im Zuge des Ukraine Konfliktes zugenommen. Unberechtigte Zugriffe auf vertrauliche oder personenbezogene Daten oder die Verschlüsselung von Geschäftsdaten durch Ransomware können schwerwiegende Schäden nach sich ziehen. Die HOWOGE hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, um das Cyber-Risiko zu verringern.

Das Risiko ist durch die Full Service Auslagerung des IT-Betriebs zu einem ISO 27001 zertifizierten Dienstleister und Auslagerung des RZ-Betriebes erheblich minimiert. Durch die im Geschäftsjahr nunmehr intern besetzte Position der Informationssicherheitsbeauftragten ist daneben sichergestellt, dass Schwachstellen frühzeitig identifiziert werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Daneben werden jährlich PEN-Tests zur Schwachstellenidentifikation durchgeführt.

## Projektrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Die HOWOGE verfügt über ein umfangreiches Projektportfolio. Risiken bedrohen Projekte aus verschiedenen Richtungen. Insbesondere Termine, Kosten und Ressourcen sowie eine unzureichende Kommunikation können den Erfolg von Projekten gefährden und zu ungeplanten Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen. Zur Reduzierung der Risiken und Koordination der Unternehmensprojekte wurde der in 2020 gegründete Bereich Prozesse – und Digitalisierung weiter ausgebaut. Multiprojektmanager unterstützen die Projektverantwortlichen von der Projektinitiierung bis zum Projektabschluss. Über ein zentrales Projektbüro erfolgt die Erfassung/Priorisierung der Projekte in der Konzernsicht. Daneben erfolgt bei Bedarf Unterstützung durch externe Ressourcen zur Sicherstellung des Projekterfolges.

## Personal- und Führung

Der demographische Wandel und die damit verbundene Veränderung der Alterszusammensetzung, also eine Verschiebung in der Altersstruktur, durch die es mehr ältere Menschen und weniger jüngere gibt, wird in Zukunft einen Fachkräftemangel nach sich ziehen.

## Engpass-/Austrittsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: gering)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist unverändert eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang von langjährigen Mitarbeitenden ein. Das Risiko aus der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten ergeben sich Nachbesetzungen aufgrund vorzeitiger Renteneintritte, bei denen die Herausforderung besteht, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidat:innen zu finden. Zur Reduzierung der Risiken wird stetig an einer qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung gearbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfte-Entwicklung sowie dem Talentmanagement weiter professionalisiert. Der vorhandene Onboarding-Prozess zur guten Integration ins Unternehmen und damit zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit wurde weiterentwickelt. Das Thema „Demografie“ wurde neben den vorgenannten Sachverhalten als Schwerpunktthema der Personalstrategie aufgenommen. Für das Monitoring existiert ein Altersstrukturbericht, der stetig aktualisiert wird und aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden.



Die Positionierung der HOWOGE als attraktive Arbeitgeberin ist ein wichtiger Baustein zur Rekrutierung von geeignetem Personal im hart umkämpften Arbeitsmarkt. Hierzu wurde eine umfangreiche Employer-Branding-Kampagne aufgesetzt, die kontinuierlich weiterentwickelt wird. Um die qualifizierten Mitarbeitenden und Führungskräfte zudem langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden, bietet die HOWOGE eine moderne, angenehme und familienfreundliche Arbeitsumgebung, ein attraktives Vergütungspaket und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei der HOWOGE eine wichtige Rolle.

Zur Mitarbeitendenbindung werden regelmäßige Mitarbeitendenbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeitendenzufriedenheit zu ermitteln und Verbesserungspotentiale aufzudecken und zu nutzen. Darüber hinaus erfolgen Marktbeobachtungen, um das vorhandene Angebot an Sozialleistungen abzugleichen und die Attraktivität nach außen zu überprüfen.

## Finanzen

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie die jederzeitige Verfügbarkeit von zinsgünstigen Finanzierungsmitteln ist maßgeblich für Geschäftsentwicklung und Zielerreichung der HOWOGE. Als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist zudem auch der Zugang zu Fördermitteln maßgeblich zur Sicherstellung der Neubauziele.

## Zinsänderungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

In der Kategorie Finanzen sind die Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, erfasst, da die neu zu vereinbarenden Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko hat sich im Geschäftsjahr aufgrund des Zinsanstiegs deutlich erhöht. Anhand von Szenarioanalysen werden die Auswirkungen einer veränderten Zinslandschaft auf Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit ermittelt und Handlungsoptionen erarbeitet. Durch die Einstellung der angepassten Zinssätze in die langfristigen Unternehmensplanung wurde dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos werden in der Regel Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 – 20 Jahren abgeschlossen. Dabei ist in der aktuellen Marktsituation festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (>15 Jahre) zurückgegangen ist. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen

Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

### Liquiditätsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer Liquiditätsplanung laufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen der HOWOGE zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen. Zur Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven und Kreditlinien in ausreichender Höhe vorgehalten.

### Verstöße gegen Vertragsbestimmungen (Covenant Breaches)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten sowie die Forderung von Nachbesicherungen resultieren.

Die Covenants der erstmalig emittierten Unternehmensanleihen sind alle ergebnisbezogen und stellen dementsprechend „abgeschwächte“ Covenants dar. Diese werden nur bei der Neuaufnahme von Schulden getestet und entsprechend dokumentiert. Sollte die HOWOGE lediglich zu einem Berichtszeitpunkt (z. B. Jahresabschluss) einen der vereinbarten Covenants „reißen“, stellt dies keine Vertragsverletzung („covenant breach“) im Sinn der Anleihedokumentation dar.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen und im Anleihenrahmenprogramm vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

## Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die HOWOGE plant auch künftig mit einer konservativen Verschuldungsquote, weiterhin wird eine stabile Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

## Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Änderungen bzw. die Nichteinhaltung der Steuergesetzgebung kann zu hoher Steuerbelastung, Haftungsfragen und Bußgeldern führen. Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Bei steuerlichen Fragestellungen wird ein externes Steuerbüro herangezogen.

## Recht- und Compliance

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die HOWOGE können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. Fachspezifische Änderungen/ Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden

## Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

So wurde im Geschäftsjahr das Einzelrisiko möglicher Auswirkungen aus der geplanten Änderung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffVO) aufgenommen, welches bei Umsetzung hohen finanziellen Aufwand für zusätzlich erforderliche Beprobungen im Vorfeld sowie durch weitergehende anlassbezogene Asbest-Erkundungen von baulichen Maßnahmen zur Folge haben.

Eine Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer stellt mit aktuell rd. 14 Mio. p.a. umlagefähiges Grundsteuervolumen ein extrem hohes finanzielles Risiko dar. Aktuell stellt die Grundsteuer als umlagefähige Betriebskostenart kein erhöhtes Risiko dar. Sollte die Grundsteuer aufgrund der bevorstehenden Reform erheblich ansteigen, würde dies den Druck verschärfen, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen, da eine Erhöhung der Mietnebenkosten sozialpolitisch nicht gewollt ist.

Das im Berichtsjahr beschlossene Mietmoratorium, welches ausschließlich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet bis 31.12.2023 keine Mieterhöhungen vorzunehmen, stellt ebenfalls eine große Herausforderung dar, da aufgrund der stetig steigenden Kosten im Wohnungsneubau, Sanierung und Instandhaltung keine Kompensation durch Mietzinsanpassungen erzielt werden kann. Die wirtschaftlichen Folgen des Moratoriums wurden ohne Berücksichtigung möglicher Kompensationszahlungen bereits in der Langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt.

Daneben zeichnet sich ein politischer Rahmen ab, der u.a. von klimapolitischen Zielverschärfungen gekennzeichnet ist sowie Änderungen von Förderregelungen und insgesamt wenig notwendige Planungssicherheit bietet. Im Einklang mit dem Klimaziel des Landes Berlin, hat sich die HOWOGE verpflichtet, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen.

Dementsprechend kann sich ein finanzielles Risiko ergeben da Handlungsoptionen zur Erreichung der Klimaneutralität mit signifikanten Investitionserfordernissen einhergehen, welche die aktuellen Annahmen in der Unternehmensplanung voraussichtlich überschreiten. Um Möglichkeiten zum Erreichen des Klimaziels für die HOWOGE zu erarbeiten, wurde im Oktober 2022 die Erarbeitung einer Klimastrategie gestartet. In Workshops mit Fachbereichen der HOWOGE sollen bis März 2023 Handlungsoptionen erarbeitet werden.

Klassische Rechtsgebiete und allgemeine Veränderungen in der Gesetzeslage werden vom Bereich Recht beobachtet. Bei umfangreichen Änderungen werden Schulungsmaßnahmen angestoßen und die betreffenden Bereiche im Rahmen von Workshops einbezogen. Fachzeitschriften (Anwaltsinformationen), Pressemitteilungen werden fortlaufend berücksichtigt.

### Korruption, Bestechung, Interessenskonflikte

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitenden der HOWOGE und externen Personen bestehen. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen

entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über Provisionsfreiheit von HOWOGE-Wohnungen. Im Bereich Compliance und Werte steht die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der HOWOGE und die diesbezügliche Sensibilisierung der Mitarbeitenden und Führungskräfte im Vordergrund. 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.

Zur Reduzierung möglicher Risiken aus Interessenkonflikten bei der Vergabe oder in Verbindung mit (nicht angezeigten) Nebentätigkeiten, Vermengung privater und dienstlicher Kontakte sowie ungenehmigte Nutzung oder Missbrauch von Firmeneigentum werden durch entsprechende Aufklärungen sowie Schulungen im Bereich Compliance sowie die Einbindung der Vergabestelle im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen auf ein mögliches reduziert. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle HOWOGE-Mitarbeiter:innen verbindlich ist, sowie ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt worden.

## Immobilien

### Wertänderungsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Unter dem Wertänderungsrisiko werden mögliche Abwertung des Immobilienbestandes sowie einzelner Grundstücke/ Objekte aufgrund der Marktentwicklung erfasst. Dies schließt Vorratsgrundstücke bis zur Herstellung der Planungsreife im Neubau ein. Das Risiko hat vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und steigender Zinsen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht ist aber aufgrund eines konservativen Bewertungsansatzes unverändert unkritisch. Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands zum beizulegenden Marktwert erfolgt unabhängig durch einen renommierten Immobiliendienstleister.

Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte werden daneben die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der Howoge, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt.

## Klimawandel

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Innerhalb der Risikokategorie, Immobilienrisiken, wurde die Unterkategorie „Klimawandel“ ergänzt und bewertet. Die Auswirkungen des Klimawandels sind mittlerweile auch in Deutschland allgegenwärtig. Wir müssen uns darauf einstellen, dass „Extremwetter“ zukünftig häufiger auftreten werden. Veränderungen durch mildere und feuchtere Winter sowie heißere und trockenere Sommer sind bereits zu beobachten. Aufgrund klimatischer Veränderungen besteht das Risiko, dass Extremwetter wie Starkregen, Dürre und Hitze und Belastungen mit Ultraviolettstrahlung die Unfallgefahr und die Gesundheitsbelastung auf Baustellen erhöhen und aus Gründen des Arbeitsschutzes zu Bauunterbrechungen führen. Baukosten und die Kosten zum Erhalt oder Widerstandsfähigkeit der Neubauten können steigen. Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr eine standortspezifische Klimarisikoanalyse (Klimavulnerabilitätsbewertung) durchgeführt. Mit Hilfe von wissenschaftlichen Daten wurden potenzielle Klimarisiken für unsere Gebäude analysiert. Um diesen Risiken entgegenzuwirken und unsere Gebäude gegen die jetzt schon spürbaren Auswirkungen des Klimawandels zu rüsten, setzen wir bereits verschiedene Maßnahmen um. Um Starkregeneignisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Das Versickern von Regenwasser fördern wir beispielsweise durch die Integration von Versickerungsmulden in die Außenanlagengestaltung. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen, wo möglich, begrünen.

## Markt- und Standort

### Baukostenrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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. Das Risiko hat sich im Geschäftsjahr durch den andauernden Ukraine Konflikt und der daraus folgenden Energiekrise weiter verschärft. Dies wirkt sich unmittelbar auf die künftigen Baumaßnahmen der HOWOGE aus. Aufgrund massiver Baupreissteigerungen besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen unwirtschaftlich werden und infolgedessen pausieren oder gestoppt werden.

Ebenso bestehen bei Instandhaltungsmaßnahmen Kostenrisiken aufgrund gestiegener Materialpreise und Energiekosten. Um die 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.

### Insolvenz-, Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken von Vertragspartnern

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Grundsätzlich besteht das Risiko einer mangelhaften bzw. Nichterfüllung insbesondere von vertraglich geschuldeten Bauleistungen. Infolgedessen können sich Kostensteigerung aufgrund neuer Ausschreibung, Verzögerung der Fertigstellung und verspätete Mieteinnahmen materialisieren.

### Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die regionale Ausrichtung des Konzerns auf Berlin kann ein Pauschalrisiko darstellen. Ungünstige wirtschaftliche, demografische und politische Entwicklungen in Berlin und den umliegenden Regionen könnten negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das operative Ergebnis des Konzerns haben.

Vor dem Hintergrund der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin sind Leerstands- und Ertragsrisiken aus den Standorten der HOWOGE weiterhin gering. Investitionsentscheidungen werden interdisziplinär anhand umfangreicher Analysen zum Markt, zu Mieten, zu Kosten, zu Wohnbedarfen und Zielgruppen getroffen. Die Herleitung der Beschlussempfehlung wird bei größeren Investitionen in einer Geschäftsführungs-Vorlage dokumentiert. Ansonsten werden alle baulichen Investitionen im Rahmen des Planungsprozesses durch regelmäßige Quality Gates und während der Umsetzung durch eine „Quartierscontrollingrunde“ evaluiert. Investitionen sind nach oben durch die Einhaltung der Budgets begrenzt.

### Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

Risiken, die aus einem stärker als geplanten Anstieg der Marktpreise resultieren, wie bspw. höhere Ankaufpreise für Bestandsimmobilien. Preissteigerungen können daneben zu geringerem Wachstum (Verfügbarkeit) oder höheren Kosten als geplant führen.

Analog zu anderen Branchen unterliegt auch die Immobilienwirtschaft einem Zyklus, der sich durch die langfristigen Investitionszeiträume in einem längeren Zeitraum abspielt. Somit kann die dynamische

Preisentwicklung der Vergangenheit nicht vorbehaltlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der HOWOGE, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt werden.

### Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

Ankäufe durchlaufen den strukturierten Ankaufsprozess. Interne und externe Experten werden in den Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zu der Qualität der Bestände. Des Weiteren ermöglicht dieses Vorgehen die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-)Entwicklung. Die Ermittlung von benötigten Personalressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten wird zudem durch die Prüfungen gewährleistet.

Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Hier besteht das Risiko, dass diese Informationen die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und/oder deren Profitabilität haben. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der HOWOGE besser entwickeln als erwartet.

### Operative Leistung

#### Mietausfall

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die HOWOGE unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen getroffen.

Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Im Zuge der Energiekrise und den daraus folgenden Steigerungen der Betriebskosten hat sich die Ausfallwahrscheinlichkeit erhöht. Es ist davon auszugehen, dass durch eine anhaltend hohe Inflation und der massiv steigenden Energiekosten die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden kurzfristig deutlich beeinträchtigt wird, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann.



Die Bundesregierung hat zur finanziellen Unterstützung Entlastungspakete auf den Weg gebracht. Dazu zählen umfassende steuerliche Entlastungen sowie weitere unterstützende Maßnahmen wie Einmalzahlungen einer Energiepauschale, Heizkostenzuschuss für Wohngeldbezieher, Gas- und Strompreispbremse.

Zur Reduzierung der Nachzahlungsverpflichtung und zur Vermeidung von Liquiditätsausfällen hat die HOWOGE bei ihren Mietenden die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst.

### Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Der Wandel in der gesellschaftlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft der HOWOGE hin zu einem deutlichen Überhang sozial schwächerer Personengruppen kann zu Kostenrisiken für präventive Maßnahmen und zu Reputationsrisiken führen. Nur mit entsprechend finanziellem und personellem Aufwand in den Quartieren können Vandalismus, größere Spannungen in der Mieterschaft und geringere Kundenzufriedenheit aktuell aufgefangen werden.

Zur Stabilisierung werden nach Einzelfallbetrachtung in den betroffenen Quartieren Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt. Im Bereich des operativen Bestandsmanagements übernimmt neben der Kundenbetreuung die Fachabteilung Soziales Management die Aufgabe, Haushalten mit Unterstützungsbedarf zu helfen und so Zahlungsausfälle und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Im Rahmen des Kiezmanagements werden Vereine und soziale Einrichtungen durch die HOWOGE finanziell unterstützt, da diese stabilisierend auf die Quartiere wirken. Weiterbildungsmaßnahmen für HOWOGE-Mitarbeitende vor Ort unter anderem zum Thema Konfliktmanagement wurden etabliert. Ein soziales Scoring-Modell zu bedarfsgerechter Mittelverteilung wurde etabliert und wird weiter ausgebaut.

Hier arbeitet man eng mit der Abteilung „Neubau im Quartier“ zusammen. Diese ist im Bereich Neubau für die vorbereitende, steuernde und begleitende Projektentwicklung neuer Wohnungsneubauprojekte in den großen Bestandsquartieren der HOWOGE zuständig und ergänzt den Bereich Neubau im Hinblick auf städtebauliche und soziale Aspekte. Ziel ist es, die Neubauvorhaben bestmöglich in den Bestand zu integrieren und mit ihnen einen Mehrwert für die Umgebung und die HOWOGE zu schaffen. Aufbauend auf den Bedarfen im Quartier sollten Angebote im Wohnumfeld und zur Versorgung im Neubau mitgedacht und entwickelt werden. So wird die Chance genutzt, mit dem Wohnungsbau die Quartiere weiterzuentwickeln und somit für einen attraktiven Lebensraum für Mieter:innen der HOWOGE und funktionierende Nachbarschaften zu sorgen.

## Reputationsrisiko (Schulbauoffensive)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Eine mangelhafte Umsetzung oder erhebliche Verzögerungen bei den schulbezogenen Entwicklungsprojekten könnten dem Ruf der HOWOGE schaden und von der Umsetzung anderer Projekte und/oder der Strategie ablenken oder zu Verzögerungen führen. In diesem Zusammenhang könnten die Folgen dieser Risiken, wenn sie eintreten, dadurch noch verschärft werden, dass auch Schulbauprojekte von der Öffentlichkeit genau beobachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Kommunikationskonzept in Zusammenarbeit mit der Pressestelle entwickelt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Weitere, für das Segment Schulbau relevante Risiken, wurden nicht identifiziert. Aufgrund der bestehenden Verträge mit dem Land Berlin bestehen in diesem Segment derzeit keine Risiken, die eine Auswirkung auf die Finanz- und Ertragslage oder die Liquidität der HOWOGE haben.

## Kapitalmarktrisiken

### Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Pflichtwidrige Unterlassung der rechtzeitigen Offenlegung von Jahresabschlüssen und anderen Rechnungslegungsunterlagen bei kapitalmarktorientierten Gesellschaften können Bußgelder nach sich ziehen. Entsprechend wurden geeignete Prozesse einschließlich Terminübersichten zur (IFRS) Abschlusserstellung implementiert. Die Erstellung des IFRS Abschlusses erfolgt durch einen externen Wirtschaftsprüfer.

### Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitenden und Organen der HOWOGE einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der HOWOGE; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die HOWOGE. Hieraus kann für die HOWOGE ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über den HOWOGE-Konzern werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für den HOWOGE-Konzern analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen.

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt.

### **Risikoereignisse (Einzelrisiken)**

Insgesamt wurde im Berichtszeitraum ein neues Einzelrisiko gemeldet und vier Risiken abgemeldet. Daneben erfolgte zu den potenziellen negativen Auswirkungen aus dem Ukraine Krieg im Juni 2022 eine Ad Hoc Information. Die Auswirkungen sind bei der Bewertung der Standardrisiken eingeflossen.

#### Einzelrisiken

##### **Kosten- und Prozessrisiken durch geplante Novelle der Gefahrstoff-VO**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe (rd. 7 Mio. EUR))

Die Bundesregierung hat am 15.03.2022 einen Referentenentwurf zur Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und anderer Arbeitsschutzverordnungen herausgegeben. Insbesondere die geplante Anpassung des §5 GefStoffV birgt nicht unerhebliche Kostenrisiken für die HOWOGE. Die Änderungen betreffen Informations- und Mitwirkungspflichten von Wohnungseigentümern für den Fall, dass „Tätigkeiten an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst werden, die Gefahrstoffe enthalten können, die durch diese Tätigkeiten freigesetzt werden können und zu besonderen Gesundheitsgefahren führen können.“

Zu den Mitwirkungspflichten zählt vor Aufnahme der Tätigkeiten die Erkundung, ob entsprechend der Bau- oder Nutzungsgeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu vermuten sind, die durch die Tätigkeiten freigesetzt und zu einer Gefährdung führen können. Die erforderlichen Beprobungen sowie daraus folgende Maßnahmen bergen nicht unerhebliche Kostenrisiken.

##### **Umlagefähigkeit Grundsteuer**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 70 Mio. EUR))

Die Grundsteuer zählt zu den öffentlichen Lasten eines Grundstücks. Es handelt sich grundsätzlich um eine umlagefähige Betriebskostenart nach § 2 Nr. 1 BetrKV. Eine Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die Investitionsfähigkeit der HOWOGE dramatisch schwächen und geplante Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährden.

## Rückfall von Erschließungsverpflichtungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 6 Mio. EUR))

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 im Fall einer Insolvenz des jetzigen Eigentümers auf die HOWOGE zurückfallen.

## Projektspezifische Einzelrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr unwahrscheinlich (3 %), Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 23 Mio. EUR))

Bei einem Bauvorhaben haben Nachbarn die uns erteilte Baugenehmigung vor den Verwaltungsgerichten angegriffen. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren wurden ihre Anträge zurückgewiesen. Ein Antrag auf Zulassung der Berufung beim Oberverwaltungsgericht wurde eingereicht. Dieser wird aktuell geprüft.

## Abgemeldete Einzelrisiken

### Begrenzung der Umlagefähigkeit der Kosten für CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG) wurde nunmehr im Bundestag genehmigt und tritt mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft. Das Gesetz ist nunmehr auch auf Wärmelieferungen anzuwenden, die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen (Fernwärme). Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß bzw. nach der zugrunde zu legenden Wohnfläche. Die HOWOGE hat den auf sie entfallenden Anteil im Geschäftsjahr ermittelt und in die langfristige Unternehmensplanung eingestellt.

### Potenzielle Auswirkungen der Corona Pandemie

Insgesamt sind die Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit im Geschäftsjahr 2022 gering. Nach Aufheben der bundesweiten strengen Schutzmaßnahmen gelten in der HOWOGE nunmehr Basischutzmaßnahmen, die in einem Basishygienekonzept festgeschrieben und veröffentlicht wurden. Vor dem Hintergrund der stabilen Infektionslage und dass Corona bedingt kein erhöhtes Risiko für die Geschäftstätigkeit der HOWOGE mehr besteht, wurde das Einzelrisiko „Corona Pandemie“ zum 31.12.22 abgemeldet. Das Risiko einer „Epidemie/Pandemie“ wurde im Standardrisikokatalog aufgenommen.

### Umlagefähigkeit der Anmietungskosten für Rauchwarnmelder

Der BGH hat die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten abgelehnt. Die erforderliche Umstellung der Betriebskostenabrechnungen wurde daraufhin veranlasst. Bereits geleistete Zahlungen werden den Mietenden im Rahmen der kommenden Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben. Für den Erwerb der Rauchwarnmelder wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung gebildet.

### Projektspezifische Einzelrisiken

Im Rahmen zweier Bauvorhaben wurden projektspezifische Einzelrisiken gemeldet. Diese konnten im Geschäftsjahr abgemeldet werden. Eine kündigungsbedingte Auseinandersetzung wurde durch Abschluss eines Vergleichs beendet. Für die aufgrund von Altlasten verursachten Mehrkosten eines Bauvorhabens wurde die Budgetanpassung vom Aufsichtsrat genehmigt.

### 3.2.3 Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2022 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. Die bestehenden Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikowertung derzeit keine existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2023 und 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Chancen- und Risikolage ist insbesondere aufgrund der makroökonomischen Einflussfaktoren gegenüber dem Vorjahr leicht eingetrübt. Chancen und Risiken werden aber insgesamt weiterhin als ausgeglichen angesehen.

## 4. Prognosebericht

### 4.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2022

Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2022 trotz des schwierigen Marktumfeldes sehr erfolgreich und die HOWOGE konnte die gesetzten Ziele (weitgehend) erreichen.

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2022 mit 75.419 Wohneinheiten, leicht über dem prognostizierten Wert von 75.150. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen mit 1,6% beziehungsweise 4,6% innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,36 EUR/m<sup>2</sup> (Prognose 2022: 6,35 EUR/m<sup>2</sup>) und die WBS Wiedervermietungsquote lag mit 64,5% leicht über dem Zielwert von min. 63%. Die Baubeginne lagen im Jahr 2022 mit rund 1.600 über der Prognose von 1.500 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.612 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose von 1.900 Wohnungen unterschritten. Ursache waren Verzögerungen aufgrund von Störungen in der Lieferkette sowie zeitliche Verschiebungen.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2022 mit 369 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von 367,1 Mio. EUR.

Für das Segment Schulbau wurden die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von 200 Mio. EUR und eine anteilige Verschuldung zum 31.12.2022 von 269 Mio. EUR angenommen. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr nur 86 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen und die Verschuldung lag zum Jahresende bei 154 Mio. EUR. Es wurden drei neue Projektvereinbarungen abgeschlossen und damit die Prognose von zwei Projektvereinbarungen leicht übertroffen. Zudem erfolgten drei Projektabrufe im Berichtsjahr. Der FFO Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -1 Mio. EUR in etwa auf dem Prognoseniveau.

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein EBITDA von 281,1 Mio. EUR (Prognose 2022: 230 Mio. EUR) und ein FFO von 213,6 Mio. EUR (Prognose 2022: 186 Mio. EUR) erreicht. Auch der operative Cashflow überschritt mit 221,2 Mio. EUR den geplanten Wert von 188 Mio. EUR für das Jahr 2022. Das Überschreiten der Prognose resultierte im Wesentlichen aus geringeren Kosten, insbesondere für Personal und Sachkosten, als in der Ursprungsplanung angenommen. Das Jahresergebnis von 82,2 Mio. EUR lag deutlich unter dem Prognosewert von 280 Mio. EUR, was sich im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zurückführen lässt.

Der Verschuldungsgrad (LTV) der HOWOGE lag zum 31.12.2022 bei 28,3% und damit leicht unter dem Planwert von 29% sowie deutlich unterhalb der maximalen Obergrenze von 50%.

## 4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2023 basiert auf der für den HOWOGE-Konzern erstellten Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung, wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Faktoren und der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Die Planung wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten für 2023 Auswirkungen aus der Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der hohen Inflation insbesondere für Energiepreise. Die Auswirkungen sind abhängig von der dynamischen Entwicklung, konkrete Folgen lassen sich derzeit nicht umfänglich abschätzen. Die Auswirkungen werden fortlaufend evaluiert, um etwaige Maßnahmen treffen zu können. Bei Bedarf wird hier gegengesteuert und es erfolgt ggf. eine Prognose-Anpassung. Aufgrund der veränderten Marktparameter rechnen wir mit einer geringfügigen Abwertung unserer Immobilienbestände und einem Anstieg der Mietrückstände und – ausfälle. Hinsichtlich des Leerstands rechnen wir mit einer konstanten Entwicklung auf niedrigem Niveau.

Das Jahresergebnis des Konzerns für 2023 wird aufgrund der erwarteten Abwertung des Portfolios vor dem Hintergrund des veränderten Marktumfelds in einer Größenordnung von -300 Mio. EUR prognostiziert. Wir erwarten einen leichten Rückgang des FFO von 214 Mio. EUR in 2022 auf eine Größenordnung von 180 – 200 Mio. in 2023. Hauptgrund für den Rückgang des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2022 nach 2023.

Im geplanten FFO in Höhe von 180-200 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2023 um 13 Mio. EUR auf rund 382 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2022 enthalten. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.23 mit einem Wohnungsbestand von rund 76.650 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,36 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,42 EUR/m<sup>2</sup>. Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen durch Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand, welche jedoch durch den Beschluss des Berliner Senats zum Mietenstopp deutlich eingeschränkt worden sind. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2022. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % sowie einer Fluktuation von rund 6 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2023 rechnen wir mit einer Leerstandsquote 1,7 % welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2023 planen wir mit Baubeginnen von mehr als 600 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung einer leichten Abwertung der Immobilienbestände mit einem Netto-LTV (Verschuldungsquote) in Höhe von 31 % sowie mit einem bereinigten EBITDA in Höhe von 240 - 260 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von - 1,0 Mio. EUR sowie eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel in der Größenordnung unter 300 Mio. EUR gegenüber dem Ist-Wert 2022 für das Jahr 2023. Für 2023 wird mit weiteren Baubeginnen gerechnet.

Des Weiteren plant die Gesellschaft bis spätestens 2045 die Erreichung einer gesamten Emissionsreduktion im Immobilienbestand auf 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr. Zudem strebt die HOWOGE bei der Errichtung aller Neubauten an, dass diese in der Nutzung nicht mehr als 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr erzeugen.

Dazu wird aktuell die Klimastrategie der HOWOGE erarbeitet mit einem Umsetzungsplan. Zu den konkreten Maßnahmen gehört der Ausbau weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Installation von Wärmepumpen.

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 21. März 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Ulrich Schiller



## Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (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 28. April 2022 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 abgegeben.

### Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Personen, die weder dem Aufsichtsrat noch der Geschäftsführung angehören (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 dem Aufsichtsrat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Neben den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben .

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in Form der erforderlichen Dokumente nachgekommen. Der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war fristgemäß i. S. v. § 13 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages.

Für fortlaufende Geschäfte wurden Soll-/Ist-Vergleiche 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.

## **Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022**

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

### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschaftszweckes und des Unternehmens sowie dessen nachhaltiger Wertsteigerung gehandelt; das Unternehmen übte keine benachteiligenden Tätigkeiten aus. 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.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahresabschluss 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 Vergütung hat der Aufsichtsrat beraten und entschieden; sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vollumfänglich 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 Aufsichtsrat 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.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden vier Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Es haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss (PrA)  
ehemals Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
- Personalausschuss (PA)
- Bauausschuss (BA)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling tagte zweimal. Es haben zwei ordentliche und eine außerordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden. Der Bauausschuss tagte viermal.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Am 20. September 2022 erfolgte die zeitgemäße Umfirmierung des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling in den Prüfungsausschuss. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

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

Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten und Vorstandsfunktionen:

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

Frau Staatssekretärin Jana Borkamp (seit 01.02.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten und Funktionen tätig:

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin AöR

Frau Babett Buschmann (bis 25.07.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/ Vorstandsfunktionen.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph (bis 25.01.2022) hat keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 abgegeben und es liegen somit keine Angaben zur Tätigkeit vor.

Herr Staatssekretär Christian Gaebler (seit 26.01.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- degewo AG
- berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Tegel Projekt GmbH
- Berlin Energie Netzholding GmbH
- Stromnetz Berlin GmbH
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo)
- Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)

Herr Hendrik Jellema hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Frau Staatssekretärin a. D. Vera Junker (bis 31.01.2022) war Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (AR-Vorsitzende)
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) (AR-Vorsitzende)
- Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)
- degewo AG
- Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH
- Berliner Institut für Gesundheitsforschung
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin AöR
- Verwaltungsrat Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Herr Dr. Jochen Lang (seit 14.03.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH
- Stadt und Land Wohnbauten GmbH

Herr Sebastian Lange (seit 07.09.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Herr Jörn Lorenz hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Staatssekretär a. D. Dr. Frank Nägele (bis 28.02.2022) hatte im Geschäftsjahr keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Frank Sparmann hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Michael Schiller (seit 01.07.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Frau Kerstin Wittke konnte abwesenheitsbedingt keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 abgeben und es liegen somit keine Angaben zur Tätigkeit vor. Zudem legte sie ihr Aufsichtsratsmandat zum 30.06.2022 nieder.

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 Beurteilung vorgelegt.

### Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführer 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.

Die Geschäftsführung und der 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 vom 01.01. bis 31.10.2022 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Kooptiertes Mitglied im Verbandsausschuss des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e. V.
- Delegierter des GdW-Verbandsausschusses
- Mitglied der GdW Bundesarbeitsgemeinschaft für kommunale Wohnungsunternehmen
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2022 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Delegierter des GdW-Verbandstag
- Beiratsmitglied bei Smart living & Health Center e. V.
- Mitglied im Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V.
- Beiratsmitglied der Techem GmbH
- Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), Arbeitskreis Digitalisierung und Technische Fachkommission
- Mitglied Zentraler Immobilien Ausschuss Wohnen und Digitalisierung e. V.
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur (seit 01.11.2022)

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.

## 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.

## Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen nach HGB aufgestellt und werden in den vorgesehenen

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erstellt pflichtgemäß den Einzelabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS sowie zudem einen freiwilligen Konzernabschluss nach HGB.

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.

## 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 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 in dem Geschäftsjahr 2022 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 Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Berlin, den 12. Januar 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Hendrik Jellema  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ulrich Schiller  
Geschäftsführer

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

II. Konzernabschluss

31. Dezember 2022



## II. Konzernabschluss

### Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz	2
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung	4
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	5
Konzern-Kapitalflussrechnung	6
Anhang zum Konzernabschluss	8

## Konzern-Bilanz

Zum 31. Dezember 2022

### Aktiva

in TEUR

Anhang 31.12.2022 31.12.2021

#### Langfristige Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte	8.5	1.291	948
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.1	13.281.094	11.666.622
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		62.648	120.559
Sachanlagen	8.2	58.645	34.936
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	8.10	15.925	13.550
Finanzielle Vermögenswerte	8.6	91.790	86.722
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		13	7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		39	43
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>13.511.444</b>	<b>11.923.388</b>

#### Kurzfristige Vermögenswerte

Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	8.12	111.131	21.438
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8.13	32.072	23.197
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.13	486	1.871
Vertragsvermögenswerte	7.1	42.560	1.947
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.13	4.482	2.703
Sonstige Vermögenswerte	8.11	55.252	41.316
Forderungen aus Ertragsteuern		2.069	1.372
Flüssige Mittel	8.15	158.255	1.511.207
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		10.800	0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>417.105</b>	<b>1.605.051</b>

**Summe Aktiva**

**13.928.549 13.528.439**

**Passiva**

in TEUR

Anhang

31.12.2022

31.12.2021

**Eigenkapital**

Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen		317.901	317.901
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.693.957	7.024.062
Konzernbilanzgewinn		79.804	666.218
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8.16</b>	<b>8.116.662</b>	<b>8.033.181</b>

**Langfristige Verbindlichkeiten**

Sonstige Rückstellungen	8.17	1.182	1.373
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.14	3.913.790	3.608.936
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0	5.509
Steuerverbindlichkeiten		0	2.199
Sonstige Verbindlichkeiten	8.18	39.195	22.644
Passive latente Steuern	8.19	1.611.888	1.662.622
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.566.055</b>	<b>5.303.282</b>

**Kurzfristige Verbindlichkeiten**

Sonstige Rückstellungen	8.17	15.947	7.078
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung		13.570	9.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		112.102	77.582
Vertragsverbindlichkeiten	7.1	43.946	11.592
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.14	4.713	75.311
Steuerverbindlichkeiten		3.478	559
Sonstige Verbindlichkeiten	8.18	52.076	9.965
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>245.832</b>	<b>191.975</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>5.811.887</b>	<b>5.495.258</b>

**Summe Passiva**

13.928.549

13.528.439

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Anhang	2022	2021
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		372.446	309.508
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		30.055	22.857
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>7.1</b>	<b>402.501</b>	<b>332.365</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		43.552	21.959
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		62.554	35.596
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		5.290	7.002
Sonstige Erlöse		1.399	638
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>7.1</b>	<b>112.795</b>	<b>65.195</b>
<b>Summe Erlöse</b>		<b>515.296</b>	<b>397.560</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-	107
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.2	-198.603	671.274
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte		89.692	1.961
Aktivierete Eigenleistungen		3.837	2.882
Materialaufwand	7.3	-239.862	-102.003
Personalaufwand	7.5	-54.636	-50.004
Abschreibungen und Wertminderungen	7.4	-3.295	-1.119
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	8.9	-3.869	-721
Sonstige betriebliche Erträge	7.6	12.902	3.722
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.7	-30.910	-39.276
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8.10	2.375	2.033
Finanzerträge	7.8	5.513	4.933
Finanzaufwendungen	7.8	-41.459	-33.738
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>56.981</b>	<b>857.611</b>
Ertragsteuern	7.9	41.627	-175.844
Sonstige Steuern	7.10	-16.394	-13.393
<b>Periodenergebnis</b>		<b>82.214</b>	<b>668.375</b>
Sonstiges Ergebnis		-	-
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>82.214</b>	<b>668.375</b>

In den Berichtszeiträumen mit den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2022 beziehungsweise 31. Dezember 2021 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapital- rücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2022	25.000	317.901	7.001.563	22.500	7.024.062	666.218	8.033.181
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	666.218	-	666.218	-668.857	-2.639
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-	-	229	229
Sonstige Veränderungen	-	-	3.678	-	3.678	-	3.678
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	82.214	82.214
<b>31.12.2022</b>	<b>25.000</b>	<b>317.901</b>	<b>7.671.458</b>	<b>22.500</b>	<b>7.693.957</b>	<b>79.804</b>	<b>8.116.662</b>

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapital- rücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2021	25.000	311.565	6.627.639	22.500	6.650.139	367.144	7.353.848
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	6.336	-	-	-	-	6.336
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	369.530	-	369.530	-369.530	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-229	-	-229	229	-
Sonstige Veränderungen	-	-	4.623	-	4.623	-	4.623
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	668.375	668.375
<b>31.12.2021</b>	<b>25.000</b>	<b>317.901</b>	<b>7.001.563</b>	<b>22.500</b>	<b>7.024.062</b>	<b>666.218</b>	<b>8.033.181</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

in TEUR	2022	2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>56.981</b>	<b>857.611</b>
<b>Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge</b>	<b>214.298</b>	<b>-673.417</b>
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	198.603	-671.274
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.295	1.119
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	8.679	2.565
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	6.096	-3.793
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	-2.375	-2.033
<b>Veränderungen des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-59.260</b>	<b>2.908</b>
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	-65.112	43.404
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-100.492	-1.961
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	106.345	-38.536
<b>Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen</b>	<b>36.096</b>	<b>28.625</b>
(Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-107
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	150	-73
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	35.946	28.805
Gezahlte sonstige Steuern	-16.394	-13.393
Ertragsteuerzahlungen	-10.542	-28.733
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>221.178</b>	<b>173.602</b>

Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.141.873	-487.025
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-553.073	-7.247
- davon in Sachanlagevermögen	2.272	4.023
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-838
- davon in Finanzanlagevermögen	-555.345	-2.386
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-150	73
- davon in Sachanlagevermögen	-150	73
Erhaltene Zinsen	410	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.694.685</b>	<b>-494.199</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	307.619	2.024.127
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-165.492	-216.892
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	20.225	15.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-316	-604
Gezahlte Zinsen	-41.473	-33.305
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>120.564</b>	<b>1.788.326</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-1.352.943</b>	<b>1.467.729</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>1.510.601</b>	<b>42.872</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>157.657</b>	<b>1.510.601</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss .....	11
1.1.	Grundlagen des Konzerns .....	11
1.2.	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses.....	11
2.	Neue und geänderte Standards und Interpretationen.....	12
2.1.	Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards.....	12
2.2.	Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards.....	14
3.	Unternehmenserwerb .....	17
4.	Konsolidierungsgrundsätze .....	18
4.1.	Tochterunternehmen .....	18
4.2.	Gemeinschaftsunternehmen .....	19
5.	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	19
6.	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen .....	38
6.1.	Wahlrechts- und Ermessensausübungen.....	38
6.2.	Schätzungen und Annahmen.....	38
7.	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	41
7.1.	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	41
7.2.	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien .....	43
7.3.	Materialaufwand .....	44
7.4.	Abschreibungen und Wertminderungen .....	45
7.5.	Personalaufwand.....	45



7.6. Sonstige betriebliche Erträge.....	46
7.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	46
7.8. Finanzerträge und -aufwendungen.....	47
7.9. Ertragsteuern.....	48
7.10. Sonstige Steuern.....	49
8. Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	50
8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	50
8.2. Sachanlagen.....	59
8.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer.....	59
8.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber.....	61
8.5. Immaterielle Vermögenswerte.....	62
8.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten.....	62
8.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten.....	64
8.8. Sicherheiten.....	65
8.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten.....	65
8.10. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen.....	70
8.11. Sonstige Vermögenswerte.....	72
8.12. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte.....	72
8.13. Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	73
8.14. Finanzielle Verbindlichkeiten.....	74
8.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	76
8.16. Eigenkapital.....	76

8.17. Sonstige Rückstellungen .....	77
8.18. Sonstige Verbindlichkeiten.....	79
8.19. Aktive und passive latente Steuern .....	79
8.20. Zuwendungen der öffentlichen Hand .....	81
9. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	82
10. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	84
11. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen .....	88
12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	91

# **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 Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit über 75.400 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 31.12.2022, 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 21. März 2023 von der Geschäftsführung der HOWOGE aufgestellt.

## **1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der Europäischen Union (EU) anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) herausgegebenen Interpretationen erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 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 niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem 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.

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 2022 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 an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept (Unternehmenszusammenschlüsse)

Die Verweise in IFRS 3 auf das Rahmenkonzept wurden in den am 14.05.2020 veröffentlichten Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept aktualisiert. Um zu vermeiden, dass es aufgrund der veränderten Definition von Vermögenswerten und Schulden zu einer sofortigen erfolgswirksamen Ausbuchung erworbener Vermögenswerte und Schulden kommt (Day 2 gain or loss), änderte der IASB den IFRS dergestalt, dass für Rückstellungen oder Eventualverbindlichkeiten, welche in den Anwendungsbereich des IAS 37 fallen, die Regelungen in IAS 37.15 – 22 bei der Beurteilung, ob zum Erwerbszeitpunkt eine gegenwärtige Verpflichtung aus früheren Ereignissen besteht, anzuwenden sind. Für Abgaben im Anwendungsbereich des IFRIC 21 ist diese Interpretation für die Beurteilung heranzuziehen, ob das Ereignis, das eine Verpflichtung zur Entrichtung einer Abgabe auslöst, bis zum Erwerbszeitpunkt eingetreten ist.

Die Änderungen an IFRS 3 sind prospektiv auf Unternehmenszusammenschlüsse in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2022 beginnen.

Die Änderung an IFRS 3 führten im Geschäftsjahr zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Änderungen an IAS 16: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung

Die vom IASB am 14.05.2020 veröffentlichten Änderung an IAS 16: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung ändern die Bilanzierung von Erträgen aus dem Verkauf produzierter Gegenstände, bevor die Sachanlage im betriebsbereiten Zustand ist.

Während Kosten für Testläufe, mit denen überprüft wird, ob der Vermögenswert ordentlich funktioniert, weiterhin als direkt zurechenbare Kosten in den Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu berücksichtigen sind, sind Erträge aus dem Verkauf aller produzierten Gegenstände und die Kosten für deren Produktion während des Zeitraums, in dem die Sachanlage zum Standort gebracht und in einen

betriebsbereiten Zustand versetzt wird, künftig erfolgswirksam zu erfassen. Ein Abzug der Nettoerträge von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Sachanlage ist nicht mehr zulässig.

Des Weiteren wurden die Kosten für Testläufe spezifiziert. Es handelt sich um solche Kosten, die bei der Beurteilung, ob der Vermögenswert technisch und physisch so beschaffen ist, dass er für die Produktion oder Lieferung von Gütern oder Dienstleistungen, zur Vermietung an andere oder zu Verwaltungszwecken verwendet werden kann, anfallen.

Die Änderungen an IAS 16 sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2022 beginnen. Die Änderungen sind retrospektiv auf Vermögenswerte anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Periode zu ihrem Standort und in den betriebsbereiten Zustand gebracht werden.

Die Änderungen des IAS 16 führten im Geschäftsjahr zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### [Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge](#)

Am 14.05.2020 veröffentlichte der IASB die Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge, mit denen klargestellt wird, welche Kosten als Erfüllungskosten anzusehen sind. Ein Vertrag ist nach IAS 37 als belastend einzustufen, wenn die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung den erwarteten wirtschaftlichen Nutzen übersteigen. Die unvermeidbaren Kosten stellen den niedrigeren Betrag von Erfüllungskosten und etwaigen aus der Nichterfüllung resultierenden Entschädigungszahlungen oder Strafgeldern dar.

Die Änderungen stellen klar, dass die Erfüllungskosten die Kosten umfassen, die direkt mit dem Vertrag zusammenhängen. Diese bestehen zum einen aus den Kosten, die einem Unternehmen durch den Vertrag zusätzlich entstehen (incremental cost), wie direkte Lohn- und Materialkosten, und zum anderen aus dem Vertrag direkt zurechenbaren sonstigen Kosten, wie anteilige Abschreibungen von Sachanlagen.

Die Änderungen an IAS 37 sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2022 beginnen. Die Übergangsvorschriften sehen vor, dass die Änderungen auf alle Verträge anzuwenden sind, die zum Erstanwendungszeitpunkt noch nicht vollständig erfüllt sind. Die Vergleichsperiode soll

nicht angepasst werden und der Effekt der erstmaligen Anwendung ist zum Erstanwendungszeitpunkt in den Gewinnrücklagen zu erfassen.

Die Veränderungen des IAS 37 führten im Geschäftsjahr zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Jährliche Verbesserung an den IFRS-Standards (Annual Improvements Project)

Die Anpassungen des IASB im Rahmen der Änderungen im Zusammenhang mit den Jährlichen Verbesserung an den IFRS-Standards – Zyklus 2018- 2020 betreffen folgende Standards: IAS 16 *Sachanlagen*, IAS 37 *Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen*, IAS 41 *Landwirtschaft*, IFRS 1 *Erstmalige Anwendung der IFRS*, IFRS 3 *Unternehmenszusammenschlüsse* sowie IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Hierbei handelt es sich um eine Punktuelle Überarbeitung der Standards und führte im Geschäftsjahr zu keinen wesentlichen 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 anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen und findet auf den Konzern keine Anwendung.

### [Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen](#)

Im Dezember veröffentlichte der IASB die Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen. Mit den Änderungen führt der IASB eine weitere als Klassifizierungsüberlagerung (Classification overlay) bezeichnete Übergangsregelung für finanzielle

Vermögenswerte in der Vergleichsperiode der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 zusammen mit IFRS 9 ein. Die Übergangsregelung ist eine Reaktion auf die Bedenken einiger Akteure in Bezug auf mögliche Rechnungslegungsinkongruenzen, die zwischen den finanziellen Vermögenswerten und den Verbindlichkeiten aus Versicherungsverträgen bei der erstmaligen Anwendung der beiden Standards entstehen könnten.

Solche Rechnungslegungsinkongruenzen könnten sich aus den unterschiedlichen Übergangsregelungen von IFRS 9 und IFRS 17 ergeben. IFRS 17 erfordert eine Anpassung der Vergleichszahlen, während eine Anpassung der Vergleichszahlen nach IFRS 9 nur zulässig ist, wenn dies ohne Berücksichtigung späterer Erkenntnisse (without hindsight) möglich ist. Eine Anpassung ist jedoch für finanzielle Vermögenswerte, die vor dem Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 ausgebucht wurden, verboten.

Versicherungsnehmer, die die Klassifizierungsüberlagerung auf finanzielle Vermögenswerte anwenden, haben ihre Vergleichsinformationen so darzustellen, als ob die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 auf diese finanziellen Vermögenswerte angewandt worden wären. Hierfür sind angemessene und vertretbare Informationen, welche zum Übergangszeitpunkt zur Verfügung stehen, zu verwenden, um zu bestimmen, wie das Unternehmen ihre finanziellen Vermögenswerte bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 mit IFRS 9 erwartungsgemäß klassifiziert und bewertet. Bei der Anwendung dieser Übergangsregel kann auf die Anwendung der Wertminderungsvorschriften nach IFRS 9 für die Vergleichsperiode verzichtet werden. In diesen Fällen sind die Wertminderungsvorschriften des IAS 39 anzuwenden.

Die Klassifizierungsüberlagerung kann von den Unternehmen angewendet werden, welche IFRS 17 und IFRS 9 gleichzeitig anwenden und die Vergleichsinformationen unter Anwendung von IFRS 9 anpassen. In diesen Fällen ist die Übergangsregelungen auf finanzielle Vermögenswerte anwendbar, die in der Vergleichsperiode ausgebucht wurden. Werden die Vergleichsinformationen nicht unter Anwendung von IFRS 9 angepasst, kann der Ansatz auf alle finanziellen Vermögenswerte der Vergleichsperiode angewendet werden. Bei Anwendungen des IFRS 9 vor der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 kann die Klassifizierungsüberlagerung auf die finanziellen Vermögenswerte angewendet werden, welche nach IFRS 17.C29 redesigniert worden wären, wenn sie nicht in der Vergleichsperiode ausgebucht worden wären.

Die Änderungen sehen vor, dass Unternehmen, welche die Regelungen in Anspruch nehmen, diese Tatsache im Anhang anzugeben haben. Außerdem sollen qualitative Informationen bereitgestellt

werden, die es dem Abschlussadressaten erlauben zu verstehen, welche Auswirkungen die Klassifizierungsüberlagerung auf die Darstellung der Vergleichsperiode hat.

#### Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion stammen

Der IASB hat am 07.05.2021 die Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion entstehen veröffentlicht. Die Änderungen stellen insbesondere klar, wie Unternehmen latente Steuern auf Transaktionen wie Leasingverhältnisse und Rückbauverpflichtungen bilanzieren.

Unter bestimmten Umständen sind Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung von Vermögenswerten und Schulden von der Erfassung latenter Steuer befreit (initial recognition exemption). Die Änderungen legen fest, dass die Befreiung nicht greift, wenn die Transaktion zugleich zu abzugsfähigen und zu versteuernden Differenzen in gleicher Höhe führen. In diesen Fällen müssen Unternehmen latente Steuern für solche Transaktionen erfassen.

Die Änderung gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen. Die Änderung ist auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten Vergleichsperiode stattfinden. Der kumulative Effekt der Erstanwendung ist zu diesem Zeitpunkt in den Gewinnrücklagen zu erfassen.

#### 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 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 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. Unternehmenserwerb**

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2021 den Erwerb über 100 % der Anteile von zehn Gesellschaften der Vonovia SE, Bochum, und einer Gesellschaft der Deutsche Wohnen SE, Berlin, beurkundet. Der gesamte Kaufpreis zum 3. Januar 2022 betrug EUR 533 Mio. Diese Gesellschaften verfügen über ein großes Wohnungsportfolio, welches durch den Erwerb der Gesellschaften zum 3. Januar 2022 in den Bestand der HOWOGE übergegangen ist.

Im Rahmen der Transaktion wurden zusätzlich Asset Deals über insgesamt fünf bebaute Erbbaurechte und 30 bebaute Grundstücke für einen Kaufpreis von EUR 726 Mio. erworben.

Die aus dem Unternehmenserwerb erwarteten Synergien bestehen im Wesentlichen aus Kostenvorteilen und dem Ausbau des Geschäftsportfolios. Die Anschaffungsnebenkosten des Erwerbs belaufen sich auf EUR 38,8 Mio. und beinhalten im Wesentlichen die zu aktivierende Grunderwerbsteuer. Die Grundsätze des IFRS 3 sind für den Unternehmenserwerb nicht einschlägig, da die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt sind. Für weitere Angaben verweisen wir auf das Kapitel 8.1 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

## 4. Konsolidierungsgrundsätze

### 4.1. Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2022 insgesamt 17 Unternehmen mit 12 wesentlichen Zugängen im Geschäftsjahr 2022.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz	Anteilsbesitz
		2022	2021
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Wärme GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Elisabeth-Aue GmbH	Berlin, Deutschland	50%	50%
HOWOGE Klingsorstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Herbststraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Roedernallee GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Soldinerstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Damerowstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Mühsamstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE High Deck Siedlung B.V.	Amsterdam, Niederlande	100%	-
HOWOGE Landsberger Allee GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Goeckestraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	-*

\* wird im Geschäftsjahr 2022 erstmalig einbezogen

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

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.

Zum 28. Januar 2020 hat HOWOGE 100% der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., Bertrange (Luxemburg) (seit 2022: HOWOGE Goeckestraße GmbH, Berlin) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestr. 32-24 in Berlin Lichtenberg. 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 Goecke S.A.R.L wird im Geschäftsjahr 2022 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel „3. Unternehmenserwerb“ dieses Anhangs.

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

## **4.2. 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.

## **5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### **a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Unter den als Finanzinvestition 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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Wohnimmobilien (teilweise mit einem Anteil

an gewerblicher Nutzung), unbebaute Grundstücke, Projektentwicklungen, sowie Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter („vergebene Erbbaurechte“).

Als Finanzinvestition 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.

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 Finanzinvestition 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 Finanzinvestition 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 Finanzinvestition 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 dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition 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 2022 und der Vergleichsperiode 31. Dezember 2021 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. Die Geschäftsführung hat 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 Finanzinvestition 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 Mietpreisspiegeln sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. Berechnungsverordnung (BV) ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise zu zahlende Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Wiedervermietungskosten oder sonstige besondere Werteeinflüsse (z.B. 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 Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition 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:

1. räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
2. vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse, Objektzustand und Geschossigkeit,
3. 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 Verpflichtungen, die im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden, insofern diese einen wesentlichen Effekt auf die Bewertung haben.

Beschränkungen von Mieterhöhungen betreffen etwa 1.827 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 Wohnraum für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Baufertigstellung bereitzustellen. Zusätzlich hat sich Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben.

Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hat der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass bis zum 31.12.2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften ausgesprochen werden können.

Eine Analyse der Bewertungsparameter ergab, dass die Wertentwicklung maßgeblich von der voraussichtlichen minimalen und durchschnittlichen Mietentwicklung innerhalb der nächsten fünf Jahre abhängt. Demnach ist zu erwarten, dass der Wert der Wohnimmobilien aufgrund der voraussichtlichen minimalen (durchschnittlichen) Mietentwicklung in den nächsten fünf Jahren um 1,05% (2,42%) ansteigt. Vor Wegfall des Mietendeckels war die Bedeutung der Mietentwicklung für den Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit 0% bzw. 0,45% wesentlich geringer. Eine Übersicht über die wesentlichen Werttreiber enthält *Angabe 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

Den Berliner Mietendeckel hat das Bundesverfassungsgericht im April 2021 für verfassungswidrig erklärt. Auf dieser Grundlage ist der Mietendeckel bei Neuvermietungen nicht mehr zu beachten, jedoch weiterhin die sogenannte Mietpreisbremse.

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien siehe *Angabe 8.14 Finanzielle Verbindlichkeiten*.

Im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften im Rahmen eines Share-Deals wurden die Vermögenswerte der neuen Gesellschaften zum Übertragungszeitpunkt der Nutzen und Lasten am 3. Januar 2022 zum Fair Value bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt durch den Dienstleister CBRE GmbH, Frankfurt am Main. Für die Auswirkungen der Folgebewertung verweisen wir auf das Kapitel „7.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Differenz aus dem gezahlten Kaufpreis und den zum Fair Value bewerteten Vermögensgegenständen wurde auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien allokiert, da diese als Werttreiber identifiziert wurden.

#### b) Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

Wesentlicher Bestandteil der Vorräte sind die, bis zur Fertigstellung unter Anschaffungskosten bilanzierten Schulbauten. Hierbei steht der Neubau und die Großsanierungen von Schulen im Fokus.

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 Finanzinvestition 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.

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 amortized cost),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVPL),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVOCI).

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten sind dagegen den beiden Kategorien zuzuordnen:

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

Bei der Kategorisierung 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.

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der

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

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

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

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

#### Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

Weiterhin bilanziert HOWOGE unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten die Aktivwerte für zum Zwecke der Darlehensbesicherung abgeschlossene Lebensversicherungen. Die Bilanzierung in der

Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der sog. Bruttomethode. Dabei werden die Versicherungsbeiträge unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im operativen Ergebnis ausgewiesen. Die von den Versicherungsgesellschaften mitgeteilten Erhöhungen der Aktivwerte werden 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.

#### 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.

#### Anleihen

Die emittierten Anleihen wurden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie der Disagios bewertet. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Disagien bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die

Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

#### 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 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 oder verkaufsfähigen 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.

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 Finanzinstrumenten

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in *Angabe 8.1 Als Finanzinvestition 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 nachfolgenden beschriebenen Bemessungshierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven und zugänglichen Markt.
- Stufe 2: Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Finanzinstrumente auf einem aktiven Markt oder für identische oder ähnliche Finanzinstrumente auf einem inaktiven Markt oder andere Inputfaktoren als Marktpreisnotierungen, bei denen die angewandten Parameter auf beobachtbaren Marktdaten basieren.
- Stufe 3: Bewertungstechniken, bei denen die angewandten Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

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

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

Hinsichtlich der Ermittlung der Fair Values von Finanzinstrumenten sowie der Bewertungshierarchien siehe *Angabe 8.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.

#### l) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich 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 abzüglich Veräußerungskosten. Für als Finanzinvestition 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 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 der 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 der 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 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 wurden 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.

Zum 31. Dezember 2021 erfolgte eine technische Saldierung der Vertragsverbindlichkeiten und Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten und Heizkosten bei den erhaltenen Anzahlungen mit Hilfe eines errechneten Verteilungsschlüssels, dem die Verhältnisse der unfertigen Leistungen zugrunde liegen (siehe unter Angabe *7.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*).

#### [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 Steuererminderungen, 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.

## **6. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen**

### **6.1. 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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- HOWOGE bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition 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.
- Das 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.

### **6.2. Schätzungen und Annahmen**

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

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

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

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

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition 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 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*. Für die als Finanzinvestition 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 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, wurde entsprechende Risikovorsorge 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.



## 7. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 7.1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

#### Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	372.446	309.508
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	30.055	22.857
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>402.501</b>	<b>332.365</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	43.552	21.959
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	62.554	35.596
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.290	7.002
Sonstige Erlöse	1.399	638
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>112.795</b>	<b>65.195</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>515.296</b>	<b>397.560</b>

#### Erlöse aus der 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 372.446 TEUR (2021: 309.508 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 30.055 TEUR (2021: 22.857 TEUR).

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

#### Fälligkeitsanalyse der künftigen Leasingzahlungen (undiskontiert)

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Fällig innerhalb eines Jahres	381.383	322.686
Zwischen ein und zwei Jahre	390.909	335.247
Zwischen zwei und drei Jahre	405.809	345.702
Zwischen drei und vier Jahre	423.879	366.727
Zwischen vier und fünf Jahre	449.444	394.302
länger als 5 Jahre	2.471.636	2.254.008

## Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

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

- Betriebs- und Heizkosten: zeitraumbezogen
- Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen: zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen (vgl. Erläuterungen in Abschnitt 5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

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

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

### Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	30.488	1.437
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	13.429	577
Wertberichtigung (IFRS 9)	-1.358	-66
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>42.560</b>	<b>1.947</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	15.562	1.034
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	28.384	10.559
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>43.946</b>	<b>11.592</b>

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 31. Dezember saldiert 15.562 TEUR (31. Dezember 2021: 1.034 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 30.488 TEUR (31. Dezember 2021: 1.437 TEUR) entgegen.

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 28.384 TEUR (31. Dezember 2021: 10.559 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 13.429 TEUR (31. Dezember 2021: 577 TEUR) entgegen.

Der Anstieg der Vertragsverbindlichkeiten und der Vertragsvermögenswerte liegt zum Stichtag 31. Dezember 2022 im Wesentlichen an den in 2022 stark gestiegenen gesamtwirtschaftlichen Kosten, insbesondere der Preisanstieg der Energieträger. Hieraus resultiert ein Anstieg von noch nicht abgerechneten Betriebs- sowie Heizkosten sowie der erhöhten Anzahlungen auf diese Positionen.

## 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 891 TEUR (2021: 638 TEUR) vereinnahmt. Weiterhin entfallen 508 TEUR auf sonstige Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Angabe *8.20 Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

## **7.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt -198.603 TEUR (2021: 671.274 TEUR). Davon entfallen 12.879 TEUR auf die im Rahmen eines Asset-Deals zum 3. Januar 2022 erworbenen Erbbaurechte und bebaute Grundstücke sowie in Höhe von -26.269 TEUR auf die im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften zum 3. Januar 2022 mit übergegangenen Immobilien.

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden -198.603 TEUR (2021: 671.274 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 372.446 TEUR (2021: 309.508 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 50.598 TEUR (2021: 39.813 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus getätigten Bestandsankäufen, der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirt-

schaftlichen Entwicklung in 2022 führte dies zu einer Abwertung der Immobilien, welche auch die elf neu einbezogenen Gesellschaften betrifft.

Die Anpassungen bei den Projektentwicklungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen, dem Baubeginn neuer Projektentwicklungen und dem individuellen Baufortschritt der Projektentwicklungen. Die Projekte werden zum Stichtag mit dem Residualwertverfahren berechnet. Hierbei wird der Verkaufserlös nach Fertigstellung mit Hilfe des direkten Kapitalisierungsverfahren zu jedem Stichtag neu berechnet und in Relation zu den Kosten gesetzt.

Darüber hinaus wurde die insgesamt negative Entwicklung der Fair Value Anpassung generell durch die Zinsentwicklung insbesondere im 2. HJ 2022 beeinflusst.

### 7.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand stellt sich unter Einbezug der Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte wie folgt dar:

<b>Materialaufwand in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	173.884	99.932
davon Betriebskosten	123.289	57.395
davon Instandhaltung und Modernisierung	44.016	32.886
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.579	9.650
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2	0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.956	110
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>176.842</b>	<b>100.042</b>
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	89.692	1.961
Anpassungen Baukosten Schulbau	-26.672	-
<b>Materialaufwand gemäß GuV</b>	<b>239.862</b>	<b>102.003</b>

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2022 steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der elf neuen Gesellschaften sowie dem Anstieg der Energiekosten im Rahmen des Russland-Ukraine-Konflikts.

## 7.4. Abschreibungen und Wertminderungen

### Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	2022	2021
Wertminderungen von Sachanlagen	2.949	688
Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte	346	431
	<b>3.295</b>	<b>1.119</b>

Der Anstieg der Abschreibungen und Wertminderungen im Vergleich zum Vorjahr liegt in der höheren Abschreibung von Betriebs- und Geschäftsausstattung begründet, die aus dem Unternehmenserwerb resultiert.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 8.2 Sachanlagen* und *Angabe 8.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 40 TEUR (2021: 31 TEUR).

## 7.5. Personalaufwand

### Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer

in TEUR	2022	2021
Löhne und Gehälter	44.897	41.242
Soziale Abgaben	9.183	8.238
Aufwendungen für Altersversorgung	556	524
	<b>54.636</b>	<b>50.004</b>

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:

	31.12.2022	31.12.2021
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	1	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	664	621
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	292	275
Auszubildende	32	29
Studierende	4	6
	<b>993</b>	<b>933</b>

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

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
HOWOGE	663	629
Servicegesellschaft	261	235
Kramer + Kramer	25	29
Wärme GmbH	44	40
	<b>993</b>	<b>933</b>

Auch hier ergibt sich ein Anstieg im Zusammenhang des Erwerbs der elf neuen Gesellschaften und dem damit zusammenhängenden Erwerb von neuen Objekten, deren Verwaltung mehr Personal erfordert.

## 7.6. Sonstige betriebliche Erträge

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Auflösung von Rückstellungen	3.705	2.783
Periodenfremde Erträge	1.155	346
Erträge aus Umlagen	464	124
Übrige sonstige Erträge	7.578	469
	<b>12.902</b>	<b>3.722</b>

Die im Vergleich zu 2021 erhöhten übrigen sonstigen betrieblichen Erträge stammen mit ca. 4.986 TEUR aus der Erdgaswärmesoforthilfe.

## 7.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
IT- und EDV-Kosten	9.686	9.293
Prüfungs- und Beratungskosten	8.481	15.801
Sachkosten	3.325	3.894
Versicherungsbeiträge	2.649	2.620
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	2.400	2.120
Aus- und Weiterbildungskosten	2.059	1.697
Bebauungsstudien	1.317	1.090
Beiträge zu Verbänden	379	376
Spenden	321	317
Periodenfremde Aufwendungen	294	101
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	0	1.969
	<b>30.910</b>	<b>39.276</b>

Die im Vergleich zu 2021 deutlich geringeren Prüfungs- und Beratungskosten sind auf den nicht mehr benötigten Bedarf an Prüfung und Beratung im Rahmen der Kapitalmaßnahme zurückzuführen. Der

generelle Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist auf den zum 01. Januar 2022 erfolgten Bestandskauf der elf neuen Gesellschaften zurückzuführen.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2022 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a) HGB beträgt 867 TEUR. Andere Bestätigungsleisten betreffen 180 TEUR.

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung, die Prüfung des Halbjahresabschlusses sowie für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften und Prüfungsleistungen für im Berichtsjahr übernommene Gesellschaften. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Berichtsjahr und das Vorjahr sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen.

## 7.8. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	2022	2021
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	41	41
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen	5.057	4.881
sonstige Finanzerträge	414	11
<b>Finanzerträge</b>	<b>5.513</b>	<b>4.933</b>
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-38.918	-31.055
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-541	-470
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-62	-58
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	-1.426	690
sonstige Finanzaufwendungen	-512	-2.845
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-41.459</b>	<b>-33.738</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-35.946</b>	<b>-28.805</b>

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 8.14 *Finanzielle Verbindlichkeiten* entnommen werden.

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	5.057	4.881	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	-784	-535	-	-	-1.341	-44
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	-41.811	-33.275	-	-	43	43
	<b>-42.595</b>	<b>-33.810</b>	<b>5.057</b>	<b>4.881</b>	<b>-1.298</b>	<b>-1</b>

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

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

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

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

## 7.9. Ertragsteuern

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

in TEUR	2022	2021
Laufende Ertragsteuern	10.652	24.056
Aperiodische laufende Ertragsteuern	-1.650	4.677
Latente Steuern	-50.629	147.111
	<b>-41.627</b>	<b>175.844</b>



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

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
IFRS Ergebnis vor Steuern	56.981	857.611
Konzernsteuersatz in %	30,18%	30,18%
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>17.194</b>	<b>258.784</b>
Gewerbsteuerliche Effekte	-27.036	-79.265
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und außerbilanzielle Hinzurechnungen	-1.121	197
Steuerfreies Einkommen und außerbilanzielle Kürzungen	-27.694	-1.618
Abzugsfähigkeit sonstige Steuern	-4.948	4.344
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	1.297	-6.604
Sonstige Steuereffekte	682	5
<b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>-41.627</b>	<b>175.844</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>-73,1%</b>	<b>20,5%</b>

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

Der Anstieg bei "Steuerfreies Einkommen und außerbilanzielle Kürzungen" im Vergleich zum Vorjahr ist auf Konsolidierungsbuchungen zurückzuführen, die vornehmlich die Abschreibung des Geschäftswertes, die Abschreibung der stillen Reserven und die Aktivierung der Grunderwerbsteuer umfassen. Die Grunderwerbsteuer hat auf Ebene der Einzelgesellschaften aufgrund einer negativen Ergebniswirkung die Verlustvorträge erhöht.

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%).

Aufgrund der ergebniswirksamen Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von 50.629 TEUR ist der effektive Steuersatz im Geschäftsjahr 2022 negativ. Die Auflösung resultiert aus der Minderung von temporären Differenzen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## 7.10. Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 16.394 TEUR (2021: 13.393 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

## 8. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
<b>01.01.2022</b>	<b>11.210.595</b>	<b>239.398</b>	<b>214.800</b>	<b>1.829</b>	<b>11.666.622</b>
<b>Zukäufe</b>	1.639.162	12.120	11.015	-	1.662.296
<b>Sonstige Zugänge</b>	70.960	5.246	85.372	-	161.578
<b>Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	-10.800	-	-	-	-10.800
<b>Umgliederung zwischen Kategorien</b>	175.656	-42.146	-133.510	-	-
<b>Fair Value Anpassung</b>	-174.681	16.639	-40.617	56	-198.603
<b>31.12.2022</b>	<b>12.910.893</b>	<b>231.256</b>	<b>137.060</b>	<b>1.885</b>	<b>13.281.094</b>

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
<b>01.01.2021</b>	<b>10.124.720</b>	<b>170.250</b>	<b>247.120</b>	<b>1.763</b>	<b>10.543.853</b>
<b>Zukäufe</b>	150.167	5.664	-	-	155.831
<b>Sonstige Zugänge</b>	150.247	49.924	96.004	-	296.175
<b>Umgliederung zwischen Kategorien</b>	368.921	-50.888	-318.033	-	-
<b>Umbuchung in das Sachanlagevermögen</b>	-511	-	-	-	-511
<b>Fair Value Anpassung</b>	417.050	64.449	189.709	66	671.274
<b>31.12.2021</b>	<b>11.210.595</b>	<b>239.398</b>	<b>214.800</b>	<b>1.829</b>	<b>11.666.622</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es erfolgte eine Neubewertung zum 31. Dezember 2022 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main. Zum 31. Dezember 2022 erfolgte eine Umklassifizierung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten gemäß IFRS 5 in Höhe von 10.800 TEUR. Hierbei handelt es sich um die alte Konzernzentrale der HOWOGE die durch einen Umzug nicht mehr in Nutzung ist. Durch den geschäftlichen Fokus auf Wohngebäude ist die Entscheidung getroffen worden das reine Gewerbegebäude zu veräußern. Die Bewertung erfolgt mit dem Zeitwert der Kategorie 2 (Stufe 2) der Fair Value Hierarchie.

Zukäufe betreffen im Geschäftsjahr erworbene, vom Gesellschafter eingebrachte oder erstmalig bilanzierte als Finanzinvestition 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 Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben.

Sonstige Zugänge betreffen nachträgliche Anschaffungskosten, insbesondere in Bezug auf Projektentwicklungen, sowie aktivierte Aufwendungen in Zusammenhang mit aktivierungsfähigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen.

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 die HOWOGE Leasinggeber ist und die als Operating-Leasingverhältnis (IFRS 16) eingestuft wurden. Im Geschäftsjahr wurden fünf weitere Erbbaurechte im Rahmen eines Asset Deals erworben.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel in 2022 und 2021 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Zugänge des Berichtszeitraums betreffen sowohl Ankäufe als auch Investitionen in die Bestandsimmobilien. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf eines großen Wohnungsportfolios von Deutsche Wohnen und Vonovia beurkundet und seit dem Nutzen-Lasten-Wechsel Anfang Januar 2022 gehören die 8.267 Wohnungen und 233 Gewerbeeinheiten zur HOWOGE. Der Ankauf erfolgte im Rahmen eines Share- und Asset-Deals und ist mit einem Kaufpreis in Höhe von 726 Mio. EUR in den Zwischenabschluss eingeflossen. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value der Vermögensgegenstände wurde ergebnisneutral auf die zur als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien allokiert, da diese als wesentliche Werttreiber identifiziert wurden. Der im Rahmen eines Step downs zu allozierende Betrag beläuft sich insgesamt auf 9,1 Mio. EUR.

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

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung</b>	13.246.432	11.642.796
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	34.662	23.826
<b>Beizulegender Zeitwert in der Bilanz</b>	<b>13.281.094</b>	<b>11.666.622</b>

Projektentwicklungen werden, je nach Projektstatus, mit dem Residualwert oder per DCF bewertet. Für unbebaute Grundstücke werden die Bodenwerte im Rahmen der Bewertung herangezogen.

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

Die Sensitivitäts- und die Bewertungsparameteranalyse enthalten sowohl die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, da diese zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

Die Faktoren berücksichtigen aktuelle Entwicklungen, insbesondere die sogenannte Mietpreisbremse in Berlin.

Zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

## Bewertungsparameter

### Bewertungsparameter zum 31.12.2022

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	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 %
					min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
<b>Wohn- immobilien</b>	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	-	-	-	0,00% / 0,51% / 100,00%
Wohnen	-			-	6,25 / 7,64 / 20,00	2,40 / 10,54 / 15,00	215,00 / 226,90 / 450,00	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	0,25 / 9,25 / 30,00	2,00 / 10,08 / 15,00	3,00%	-
Garagen	-			-	10,00 / 55,67 / 142,50	14,70 / 66,04 / 73,50	39,00	-
Außenstellplätze	-			-	10,00 / 30,55 / 80,00	6,30 / 31,15 / 31,50	39,00	-
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte</b>	233.141		233.141	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	137.060		137.060	Residualwert	-	-	3,00% / 4,38% / 5,00%	-
Wohnen	-			-	6,50 / 9,01 / 13,50	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	15,00 / 15,78 / 17,50	8	-	-
Garagen	-			-	40,00 / 76,79 / 120,00	30,00 / 40,00 / 50,00	-	-
Außenstellplätze	-			-	50,00 / 54,19 / 100,00	30,00	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.312.185</b>	<b>-31.091</b>	<b>13.281.094</b>		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtlich e Mietenentwickl ung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklu ng Jahr 6 - 10 %
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
<b>Wohnimmobilien</b>	2,85% / 4,41% / 7,18%	1,05% / 2,42% / 5,38%	1,20% / 2,98% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte</b>	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	-	1,05% / 1,67% / 3,35%	-	-
	-	-	-	-

**Bewertungsparameter zum 31.12.2021**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	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 %
					min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
<b>Wohn- immobilien</b>	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	-	-	-	0,00% / 0,50% / 100,00%
Wohnen	-	-	-	-	6,00 / 7,55 / 15,00	2,40 / 10,45 / 15,00	215,00 / 227,00 / 450,00	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50 / 8,58 / 19,53	2,00 / 10,28 / 15,00	3,00%	-
Garagen	-	-	-	-	20,00 / 70,24 / 142,50	14,70 / 71,61 / 73,50	39,00	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00 / 30,68 / 60,00	6,30 / 31,45 / 31,50	39,00	-
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte</b>	241.227	-	241.227	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	214.800	-	214.800	Residualwert	-	-	3,00% / 4,31% / 5,00%	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50 / 8,81 / 9,95	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	13,50 / 14,25 / 17,50	7,50 / 7,58 / 9,00	-	-
Garagen	-	-	-	-	75,00 / 78,36 / 80,00	50,00	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	15,00 / 46,14 / 100,00	30,00	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.304</b>		<b>11.666.622</b>		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtlich e Mietenentwickl ung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklu ng Jahr 6 - 10 %
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
<b>Wohnimmobilien</b>	3,18% / 4,36% / 6,73%	1,38% / 2,36% / 4,93%	1,20% / 2,99% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte</b>	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	-	1,20% / 1,44% / 3,10%	-	-
	-	-	-	-



Zum 31. Dezember 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

**Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2022**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	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	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	11.957.712	-984.272	-7,6%	14.160.715	1.218.732	9,4%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert- /	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Vergleichs- Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.312.185</b>	<b>-31.091</b>	<b>13.281.094</b>		<b>12.327.913</b>	<b>(984.272)</b>	<b>-7,6%</b>	<b>14.530.916</b>	<b>1.218.732</b>	<b>9,4%</b>

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	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	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	12.668.788	-273.195	-2,11%	13.223.069	281.085	2,17%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert- /	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Vergleichs- Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.312.185</b>	<b>-20.291</b>	<b>13.291.894</b>		<b>13.038.989</b>	<b>(273.195)</b>	<b>-2,11%</b>	<b>13.593.270</b>	<b>281.085</b>	<b>2,17%</b>

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	12.794.718	-147.265	-1,14%	12.794.718	-147.265	-1,14%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert- /	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Vergleichs- Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.312.185</b>	<b>-20.291</b>	<b>13.291.894</b>		<b>13.164.919</b>	<b>(147.265)</b>	<b>-1,14%</b>	<b>13.164.919</b>	<b>-147.265</b>	<b>-1,14%</b>

**Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2021**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	10.363.854	-882.423	-7,9%	12.342.809	1.096.532	9,8%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>10.819.881</b>	<b>-882.423</b>	<b>-7,9%</b>	<b>12.798.836</b>	<b>1.096.532</b>	<b>9,8%</b>

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	11.006.601	-239.676	-2,1%	11.492.700	246.423	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>11.462.628</b>	<b>-239.676</b>	<b>-2,1%</b>	<b>11.948.727</b>	<b>246.423</b>	<b>2,2%</b>

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					2,00%			-2,00%		
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	11.365.921	119.644	1,1%	11.120.741	-125.536	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>11.821.948</b>	<b>119.644</b>	<b>1,1%</b>	<b>11.576.768</b>	<b>-125.536</b>	<b>-1,1%</b>

## 8.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungs- kosten	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>								
<b>01.01.2021</b>	<b>6.586</b>	<b>8.846</b>	<b>3.365</b>	<b>17.978</b>	<b>1.986</b>	<b>10.973</b>	<b>38</b>	<b>49.771</b>
Zugänge	509	-	-	-	-	4.023	64	4.596
Abgänge	-	-	-	-	-	-228	-	-228
Umbuchung	-	-	-	-	-	1.567	-	1.567
<b>31.12.2021</b>	<b>7.095</b>	<b>8.846</b>	<b>3.365</b>	<b>17.978</b>	<b>1.986</b>	<b>16.335</b>	<b>102</b>	<b>55.707</b>
Zugänge	-	13.793	-	2.856	13.543	1.284	70	31.546
Abgänge	-1.606	-	-3.275	-	-	-782	-	-5.663
Umbuchung	-	16.077	-	-16.077	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	<b>5.488</b>	<b>38.716</b>	<b>90</b>	<b>4.757</b>	<b>15.529</b>	<b>16.837</b>	<b>172</b>	<b>81.590</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>								
<b>01.01.2021</b>	<b>711</b>	<b>7.509</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.620</b>	<b>22</b>	<b>16.861</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	420	-	494	-	2.922	31	4.104
Abgänge	-	-	-	-	-	-195	-	-195
<b>31.12.2021</b>	<b>948</b>	<b>7.930</b>	<b>-</b>	<b>494</b>	<b>-</b>	<b>11.347</b>	<b>53</b>	<b>20.770</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	214	680	-	-	-	2.016	40	2.949
Abgänge	-	-	-	-	-	-776	-	-776
Umbuchung	-	494	-	-494	-	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	<b>1.162</b>	<b>9.103</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.586</b>	<b>93</b>	<b>22.943</b>
<b>Nettobuchwert</b>								
31.12.2022	<b>4.326</b>	<b>29.613</b>	<b>90</b>	<b>4.757</b>	<b>15.529</b>	<b>4.251</b>	<b>79</b>	<b>58.645</b>
31.12.2021	<b>6.148</b>	<b>917</b>	<b>3.365</b>	<b>17.484</b>	<b>1.986</b>	<b>4.988</b>	<b>49</b>	<b>34.936</b>

Der Zugang der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 13.793 TEUR ist im Wesentlichen auf den Bau der neuen Firmenzentrale und dem sich damit veränderten Anteil der Eigennutzung an dem Grundstück zurückzuführen.

## 8.3. 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 für Leasingverhältnisse von geringem Wert 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**

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	40	31
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	541	470
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	72	58
<b>Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>652</b>	<b>559</b>

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

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe 1.015 TEUR (2021: 662 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte wird in *Angabe 8.2 Sachanlagen* offengelegt

#### **Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert)**

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
innerhalb 12 Monate	946	603
ein bis drei Jahre	1.848	1.194
drei bis fünf Jahre	1.823	1.163
mehr als fünf Jahre	56.591	46.385
	<b>61.209</b>	<b>49.345</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten (die in den verzinslichen Darlehen enthalten sind; *Angabe 8.14 Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während der Berichtsperiode:

#### **Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten**

<b>in TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>23.879</b>	<b>23.948</b>
Zugänge	11.264	64
Zinszuwachs	541	470
Zahlungen	-954	-604
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>34.730</b>	<b>23.879</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
davon kurzfristig	375	116
davon langfristig	34.355	23.763

## 8.4. 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 7.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*.

### Untermietverhältnisse

Im Rahmen von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten liegt teilweise ein Untermietverhältnis vor. Die HOWOGE hat diese aufgrund der Kongruenz zwischen Laufzeit der Untermietverhältnisse im Sinne des IFRS 16 und der Laufzeit des zugrundeliegenden Mietverhältnisses als Finanzierungsleasing klassifiziert.

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

<b>Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
innerhalb 12 Monate	68	59
ein bis zwei Jahre	65	54
zwei bis drei Jahre	61	54
drei bis vier Jahre	61	54
vier bis fünf Jahre	58	54
mehr als fünf Jahre	3.529	3.584
	<b>3.843</b>	<b>3.860</b>

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in *Angabe 7.8 Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

## 8.5. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Geschäfts- oder		Summe
	Software	Firmenwert	
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>			
<b>01.01.2021</b>	<b>15.208</b>	<b>357</b>	<b>15.564</b>
Zugänge	838	-	838
<b>31.12.2021</b>	<b>16.046</b>	<b>357</b>	<b>16.402</b>
Zugänge	689	-	689
Abgänge	-1	-	-1
<b>31.12.2022</b>	<b>16.734</b>	<b>357</b>	<b>17.091</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>			
<b>01.01.2021</b>	<b>14.667</b>	<b>357</b>	<b>15.024</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	431	-	431
<b>31.12.2021</b>	<b>15.098</b>	<b>357</b>	<b>15.455</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	346	-	346
Abgänge	-1	-	-1
<b>31.12.2022</b>	<b>15.443</b>	<b>357</b>	<b>15.800</b>
<b>Nettobuchwert</b>			
31.12.2022	<b>1.291</b>	-	<b>1.291</b>
31.12.2021	<b>948</b>	-	<b>948</b>

## 8.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

## Bewertungskategorien zum 31.12.2022

<b>in TEUR</b>	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	<b>Buchwert</b> <b>31.12.2022</b>	<b>Fair Value</b> <b>31.12.2022</b>	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		91.790				
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	89.726	89.726	-	-	89.726
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	32.085	32.085	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	524	524	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.550	6.550	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	158.255	158.255	-	-	-
		<b>287.141</b>	<b>287.141</b>	-	-	<b>89.726</b>
<hr/>						
Finanzielle Verbindlichkeiten		3.918.503				
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.691.432	1.373.738	1.373.738	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.132.029	1.749.408	-	1.749.408	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	60.313	49.482	-	49.482	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	13.570	13.570	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	112.102	112.102	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		91.271				
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	165	165	-	-	-
		<b>4.100.882</b>	<b>3.298.465</b>	<b>1.373.738</b>	<b>1.798.890</b>	-
<hr/>						
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		89.726				
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		197.415				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.100.882				

## Bewertungskategorien zum 31.12.2021

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2021	Fair Value 31.12.2021	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		86.722				
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	84.669	84.669	-	-	84.669
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	23.204	23.204	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.914	1.914	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.703	2.703	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.511.207	1.511.207	-	-	-
		<b>1.623.697</b>	<b>1.623.697</b>	-	-	<b>84.669</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.923.697				
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.689.252	1.709.190	1.709.190	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.931.028	2.042.689	-	2.042.689	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	40.088	41.032	-	41.032	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	83.091	83.091	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		16.133				
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	175	175	-	-	-
		<b>3.743.634</b>	<b>3.876.650</b>	<b>1.709.190</b>	<b>2.083.721</b>	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		84.669				
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		1.539.029				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		3.743.634				

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (8.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, 8.3 Leasingverhältnisse als Leasinggeber, bzw. 7.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung) verwiesen.

## 8.7. 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.

Die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden, werden 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. Der laufzeitadäquate Zinssatz leitet sich aus einer risikofreien Komponente und einem HOWOGE spezifischen Risikoabschlag ab.
- Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen wird aus den am Markt gehandelten Kursen abgeleitet.
- 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.

## **8.8. Sicherheiten**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2022 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 89.726 TEUR (31.12.2021: 84.669 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 (77 Mio. Euro) als Sicherheit abgetreten worden.

## **8.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten**

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

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

Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden systematisch alle relevanten Risiken und Risikosteuerungsmaßnahmen erfasst, kategorisiert und elektronisch dokumentiert. Ziel ist es, insbesondere die wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu überwachen. Dazu werden allgemeine Standardrisiken in einem Risikokatalog dokumentiert und konkrete Sachverhalte, aus denen sich spezifische Einzelrisiken herausgebildet haben, in einem halbjährlichen Risikobericht an die Geschäftsführung zusammengefasst. Gemäß Satzung werden spezifische Einzelrisiken ab einem Schwellenwert von 2,5 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 Mietverwaltungssystem 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 gering angesehen.

Zudem sind die Geschäftsbeziehungen mit Kunden bzw. Mietern aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung nur mit geringem Ausfallrisiko behaftet. In der Regel werden diese durch im Voraus getätigte Zahlungen beglichen. Forderungen aus Vermietung sind schon bei ihrer Ersterfassung überfällig, können jedoch trotzdem zum überwiegenden Teil noch realisiert werden. Da die Forderungen aus Vermietung und die Vertragsvermögenswerte gegenüber einem weitgehen homogenen Kundenstamm besteht, erfolgt die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste auf Basis historischer Ausfallraten, adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen. Die Forderungen aus Vermietung sind in Höhe von 65.153 TEUR (2021: 20.571 TEUR) besichert.

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

#### Entwicklung der Wertberichtigung

in TEUR	2022	2021
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>2.448</b>	<b>2.216</b>
Zuführung	14.754	7.920
Auflösung	-14.879	-7.920
Änderung der Kalkulationsparameter	2.790	408
Inanspruchnahme	-466	-175
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>4.646</b>	<b>2.448</b>

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

#### Entwicklung der Wertberichtigung

in TEUR	2022	2021
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>66</b>	<b>1.356</b>
Zuführung	1.358	66
Auflösung	-66	-1.356
Änderung der Kalkulationsparameter	-	-
Inanspruchnahme	-	-
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>1.358</b>	<b>66</b>

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 2022 lag die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60% (31.12.2021: 60%) sowie für Vertragsvermögenswerte bei ca. 3,1% (31.12.2021: 3,3%). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei ca. 77,8% (31.12.2021: 75,7%). 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 2022 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 158.255 TEUR (31.12.2021: 1.511.207 TEUR) auf.

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

### 31.12.2022

<b>in TEUR</b>	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	<b>Total</b>
Anleihen	11.153	544.642	1.251.127	<b>1.806.922</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	152.663	691.451	1.568.870	<b>2.412.983</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	386	1.542	60.610	<b>62.538</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	13.249	-	-	<b>13.249</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.025	8.453	196	<b>17.674</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	49.762	-	-	<b>49.762</b>
				<b>4.363.127</b>

<sup>1</sup>Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

### 31.12.2021

<b>in TEUR</b>	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	<b>Total</b>
Anleihen	11.153	544.642	1.262.280	<b>1.818.074</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.982	507.039	1.510.560	<b>2.192.581</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	276	1.104	40.903	<b>42.283</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.888	-	-	<b>9.888</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.582	5.509	-	<b>83.091</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	648	-	-	<b>648</b>
				<b>4.146.566</b>

<sup>1</sup>Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 8.6 *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.

### **8.10. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

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

Die Überleitung dieser Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils an diesem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss werden nachfolgend aufgezeigt:

**Bilanz der Elisabeth-Aue  
(zusammengefasste Form)**

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Zahlungsmitteläquivalenten i.H.v. TEUR 1.528 (2021: TEUR 1.651)	17.424	17.539
Langfristige Vermögenswerte	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten, einschl. Steuerverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,6 (2021: TEUR 0,6)	123	88
Langfristige Verbindlichkeiten	0	0
<b>Eigenkapital</b>	<b>17.301</b>	<b>17.451</b>
Anteil von HOWOGE am Eigenkapital 50% (2021: 50%)	8.651	8.726
<b>Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung</b>	<b>7.287</b>	<b>7.361</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	8.638	6.189
<b>Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung</b>	<b>15.925</b>	<b>13.550</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue  
(zusammengefasste Form)**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	29	26
Sonstige betriebliche Erträge	0	0
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-73	-29
Abschreibungen auf Sachanlagen	-	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-106	-30
<b>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-149</b>	<b>-33</b>
<b>Anteil des Konzerns am Eigenkapital (50%) vor Anpassung</b>	<b>-75</b>	<b>-17</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	2.450	2.050
<b>Bilanzierter Anteil des Konzerns am Eigenkapital nach Anpassung</b>	<b>2.375</b>	<b>2.033</b>

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31. Dezember 2022 und 2021 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.

### **8.11. Sonstige Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 1 Euro (2021: 1 Euro) enthalten den Beteiligungsbuchwert der HOWOGE an der GbR Dolgenseestraße (2022: 0,4%; 2021: 0,4%).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 55.252 TEUR (31.12.2021: 41.316 TEUR) enthalten im Wesentlichen 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 53.787 TEUR (31.12.2021: 40.054 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Daneben enthalten sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

### **8.12. 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.

Aktivierte Leistungen (Schulbau) im Geschäftsjahr 2022 beziehen sich mit 111,3 Mio. EUR (Vorjahr 21,4 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

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



### 8.13. 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 der 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	Bruttoford erungen kurzfristig	Bruttoford erungen langfristig	Bruttoford erungen gesamt	davon überfällig	davon wertberichtigt
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	25.645	-	<b>25.645</b>	2.806	2.448
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.871	18	<b>1.890</b>	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.703	43	<b>2.746</b>	43	-
Vertragsvermögenswerte	2.014	-	<b>2.014</b>	-	66
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	32.233	61	<b>32.295</b>	2.849	2.514
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	36.718	-	<b>36.718</b>	2.481	-4.646
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	486	32	<b>518</b>	32	-19
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.482	-	<b>4.482</b>	-	-
Vertragsvermögenswerte	43.918	-	<b>43.918</b>	-	-1.358
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	85.603	32	<b>85.635</b>	2.513	-6.023

## 8.14. Finanzielle Verbindlichkeiten

31.12.2022

in TEUR	kurzfristig	langfristig
Verbindlichkeiten aus Anleihen	4.025	1.687.407
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	2.132.029
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	313	60.000
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	375	34.355
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>4.713</b>	<b>3.913.790</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>13.570</b>	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>112.102</b>	-
<b>Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>43.946</b>	-
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>48.483</b>	-
<b>Summe</b>	<b>218.101</b>	-

31.12.2021

in TEUR	kurzfristig	langfristig
Verbindlichkeiten aus Anleihen	4.013	1.685.239
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.095	1.859.934
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	88	40.000
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	116	23.763
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>75.311</b>	<b>3.608.936</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>9.888</b>	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>77.582</b>	<b>5.509</b>
<b>Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>11.592</b>	-
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>10.524</b>	<b>24.843</b>
<b>Summe</b>	<b>184.898</b>	<b>3.639.287</b>

Die Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgte durch die Emission einer Unternehmensanleihe. Dafür wurde ein Anleiherahmenprogramm (Debt Issuance Programm) über ein Gesamtvolumen von Mrd. EUR 4,0 aufgelegt. Unter diesem Rahmen wurden 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von Mrd. EUR 1,7 und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 1.989.634 TEUR (2021: 1.900.072 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 104.632 TEUR (2021: 55.960 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch Angabe *8.18 Sonstige Verbindlichkeiten*.

## 8.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Flüssige Mittel	158.255	1.511.207
- davon unbeschränkt verfügbar	157.657	1.510.601
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>158.255</b>	<b>1.511.207</b>

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (flüssige Mittel) handelt es sich um Barmittelbestände sowie um kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestition. 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 598 TEUR (2021: 607 TEUR).

Flüssige Mittel werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## 8.16. Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### a) Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr 25 TEUR (2021: 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.

### 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 die Kennzahl FFO, 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.

## **8.17. 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 mitarbeiterbezogenen 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 für Jahresabschluss- und Beraterkosten, Prozesskostenrückstellungen sowie Rückstellung für Archivierungskosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die Sonstigen Rückstellungen innerhalb der übrigen sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für die Erstattung von nicht umlagefähigen Kosten für Rauchmelder. Bis einschließlich 2021 wurden diese gemietet. Die Rückstellung im Geschäftsjahr 2022 für die Anschaffung betragen 5,1 Mio. EUR. Weiterhin umfassen die übrigen Rückstellungen eine Ausschüttung des Bundes für das Erdgas- Wärme- Soforthilfegesetz in der Höhe von 4.987 TEUR.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 15.947 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2021: 7.078 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind längerfristig.

## Entwicklung Sonstige Rückstellungen

in TEUR	01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2022
Prozesskostenrückstellung	325	46	224	12	67
Sonstige Rückstellungen	3.398	3.215	662	13.134	12.655
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	426	602	1	1.383	1.206
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	128	14	17	36	133
Rückstellung Werbefonds	65	2		6	69
Gewährleistungsrückstellung	151		74		77
Rückstellung für Beraterkosten	32	22	1	78	87
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>4.526</b>	<b>3.901</b>	<b>979</b>	<b>14.649</b>	<b>14.295</b>
Jubiläumsrückstellung	1.067	33	-	140	1.174
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.859	2.700	76	1.578	1.661
<b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>	<b>3.926</b>	<b>2.733</b>	<b>76</b>	<b>1.718</b>	<b>2.835</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>8.452</b>	<b>6.634</b>	<b>1.055</b>	<b>16.367</b>	<b>17.129</b>
davon kurzfristig	7.078				15.947
davon langfristig	1.373				1.182

in TEUR	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2021
Prozesskostenrückstellung	385	-	60	-	325
Sonstige Rückstellungen	2.103	1.439	668	3.403	3.398
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	160	131	30	426	426
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	132	9	6	11	128
Rückstellung Werbefonds	65	6	-	6	65
Gewährleistungsrückstellung	166	-	16	-	151
Rückstellung für Beratungskosten	30	17	2	20	32
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>3.042</b>	<b>1.602</b>	<b>780</b>	<b>3.866</b>	<b>4.526</b>
Jubiläumsrückstellung	924	30	-	174	1.067
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.920	1.471	285	2.694	2.859
<b>Rückstellungen für Mitarbeiter</b>	<b>2.844</b>	<b>1.501</b>	<b>285</b>	<b>2.868</b>	<b>3.926</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>5.885</b>	<b>3.103</b>	<b>1.065</b>	<b>6.734</b>	<b>8.452</b>
davon kurzfristig	4.637				7.078
davon langfristig	1.250				1.373

## 8.18. Sonstige Verbindlichkeiten

<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>91.271</b>	<b>32.610</b>
davon finanziell (Angabe 8.6, 8.14)	165	175
davon nicht-finanziell	91.106	32.435
Verbindlichkeit gegenüber Arbeitnehmer	544	648
Zuwendungen der öffentlichen Hand	42.244	24.057
Sonstige	48.318	7.730
<b>nicht-finanzielle sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>91.106</b>	<b>32.435</b>
davon kurzfristig	52.076	9.790
davon langfristig	39.195	22.644

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 544 TEUR (2021: 648 TEUR).

In der Position sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen die noch nicht ausgeglichenen Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten aus dem Share-Deal in enthalten.

Die Position 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 8.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

## 8.19. 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	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen	-	1.626.077	-	1.672.416
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	-	4.805	-	4.089
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	623	-	620
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, und sonstige Lieferung und Leistung	1.402		739	
Vertragsvermögenswerte	410		20	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	8	-	6
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	-	-	-	-
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-
Sonstige Rückstellungen	353	-	679	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.781		3.374	
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	113		35	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	29	-	29	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	631	-	292
	<b>10.088</b>	<b>1.632.144</b>	<b>4.875</b>	<b>1.677.422</b>
Sonstige Steuereffekte	105			
Steuerliche Verlustvorträge	10.064		9.925	
<b>Summe latenter Steuern</b>	<b>20.257</b>	<b>1.632.144</b>	<b>14.800</b>	<b>1.677.422</b>
Saldierung	-20.257	-20.257	-14.800	-14.800
<b>Bilanzausweis</b>	<b>-</b>	<b>1.611.888</b>	<b>-</b>	<b>1.662.622</b>

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

Die Veränderung an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus den Effekten der Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen 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	31.12.2022	31.12.2021
Steuerliche Verlustvorträge	10.064	9.942
davon Gewerbesteuer	-	18
davon Körperschaftsteuer	10.064	9.925
Nicht nutzbare Verlustvorträge	-	-18
	<b>10.064</b>	<b>9.925</b>



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 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 keine passiven latenten Steuern angesetzt.

#### Entwicklung der latenten Steuern in TEUR

	31.12.2022		31.12.2021	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>Latente Steuern zum 1. Januar</b>	-	<b>1.662.622</b>	-	<b>1.515.511</b>
Latenter Steuerertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	50.629	-	147.111
Sonstiges	-	105	-	-
<b>Latente Steuern zum 31. Dezember</b>	-	<b>1.611.888</b>	-	<b>1.662.622</b>

## 8.20. 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.

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

#### Zuwendungen der öffentlichen Hand (passivisch abgegrenzt)

In TEUR	2022	2021
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>24.057</b>	<b>23.846</b>
Im Geschäftsjahr erhalten	21.012	1.539
Erfolgswirksam aufgelöst	2.825	1.328
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>42.244</b>	<b>24.057</b>
davon kurzfristig	3.049	1.412
davon langfristig	39.195	22.644

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 891 TEUR (2021: 638 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 1.426 TEUR (2021: 690 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

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

## 9. 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	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	158.255	1.511.207
- davon unbeschränkt verfügbar	157.657	1.510.601
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung</b>	<b>157.657</b>	<b>1.510.601</b>

Die wesentlichen Einflüsse auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind der Share- sowie Asset-Deal im Zusammenhang mit dem Kauf der neuen Gesellschaften sowie das Projekt Schulbau. Auch für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist der Asset Deal im Rahmen des Erwerbs der neuen Gesellschaften wesentlicher Werttreiber. Hier fließen die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.141.873 TEUR und der Kaufpreis für den Erwerb der neuen Gesellschaften in Höhe von 533 TEUR ein. Der Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus höheren Auszahlungen im Rahmen der Tilgung von Krediten- dies liegt in der Anleihe begründet, die erst im zweiten Halbjahr 2021 platziert wurde.

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 77.000, bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 25.000 sowie bei der BerlinHyp über insgesamt TEUR 100.000. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden 10.542 TEUR Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (2021: 28.733 TEUR). Weiterhin wurden Zinsen gezahlt in Höhe von 41.473 TEUR, davon Leasing 541 TEUR (2021: 33.305 TEUR, davon Leasing: 470 TEUR) bzw. Zinsen vereinnahmt in Höhe von 410 TEUR (2021: TEUR 4.933).

#### Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit

in TEUR	31.12.2021	Cashflows	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2022
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	71.095	-71.095	-	-	-
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	116	-116	375	-	375
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	1.899.934	-165.492	-	457.587	2.192.029
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.763	-200	10.792	-	34.355
<b>Summe</b>	<b>1.994.907</b>	<b>-236.903</b>	<b>11.167</b>	<b>457.587</b>	<b>2.226.759</b>

in TEUR	31.12.2020	Cashflows	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2021
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	74.499	-74.499	-	71.095	71.095
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	98	-98	18	98	116
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	1.775.809	-175.698	-	299.823	1.899.934
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.850	-506	30	388	23.763
<b>Summe</b>	<b>1.874.256</b>	<b>-250.801</b>	<b>48</b>	<b>371.403</b>	<b>1.994.907</b>

## 10. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen zur operativen Steuerung der Segmente Schulbau und Wohnen. Die Steuerung erfolgt mit Hilfe eines integrierten Planungs- und Controllingsystems, das auf die zentralen Steuerkennzahlen ausgerichtet ist. Basierend auf der Unternehmensstrategie wird eine integrierte Langfristplanung für einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt, die jährlich überprüft und angepasst wird. Diese umfasst neben der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflowplanung auch nicht-finanzielle Werttreiber des Unternehmens und erfolgt objekt- und projektscharf. Im Rahmen des Forecast-Prozesses erfolgt für das laufende Geschäftsjahr eine regelmäßige Aktualisierung auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung. Zur zielgerichteten Steuerung wird im Rahmen eines monatlichen, standardisierten Berichtswesens ein kontinuierlicher Abgleich der steuerungsrelevanten Kennzahlen mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und den aktuellen Prozessen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

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.

### Wohnen

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der HOWOGE besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der HOWOGE, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter:innen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum. Ferner umfasst das Segment Wohnungsbewirtschaftung die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauaktivitäten und den Ankauf von Bestandsimmobilien für den Eigenbestand.

Im Segment Wohnen sind neben den Finanzkennzahlen die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Hausbewirtschaftung Wohnen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands, Fluktuation die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang der Wiedervermietung WBS und die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung.

Das Segment Wohnen trägt alle Aufwendungen im Konzern, die nicht dem Schulbau zugeordnet werden. Die Erträge resultieren überwiegend aus der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen und sonstigen Immobilien.

## Schulbau

Im Januar 2019 wurde ein Rahmenvertrag zur Unterstützung der Schulbauoffensive des Landes Berlin zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin geschlossen. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von ca. 18 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Hierfür sind der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 3,1 Mrd. EUR eingeplant. Finanziert wird dieses Investitionsprogramm durch Mittel aus einem Gesellschafterdarlehen während der Planungsphase, über eine Bauzwischenfinanzierung mittels Garantien des Landes in der Bauphase und mittels Forfaitierung in der Vermietungsphase.

Im Segment Schulbau wird neben der Anzahl der Projekte in Vorbereitung bzw. im Bau auch das Geschäftsergebnis, das Investitionsvolumen und die Finanzierung berichtet.

## Ansatz- und Bewertungsmethoden

Unterschiede aus der Allokation zentral angefallener Kosten ergeben sich nicht. Die Kostenverrechnung im Schulbau erfolgt direkt für Personal- und Sachkosten aus dem Bereich Schulbau sowie indirekt für Sachkosten, die der Schulbau im Konzern trägt wie z.B. Nutzung der Geschäftsräume und Infrastruktur und Personalkosten aus Dienstleistungen anderer Konzernbereiche für den Schulbau wie z.B. Gehaltsabrechnungen. Basis der indirekten Kostenverrechnung sind überwiegend Zeitaufzeichnungen.

Erträge ergeben sich derzeit aus Dienstleistungen für das Land Berlin im Rahmen der Schulbauoffensive, nach Fertigstellung aus der Vermietung der Schulen an die Bezirke.

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam genutzten Vermögens gibt es nicht.

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam eingegangener Schulden gibt es nicht. Der Schulbau wird in seiner Anlaufphase durch ein Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin finanziert, die konkreten Schulbau- und Sanierungsvorhaben werden durch objektkonkrete Darlehen finanziert. So können Zinsaufwendungen direkt dem Segment zugeordnet werden.

Änderungen der Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Asymmetrische Allokationen aus der Nutzung von Vermögensgegenständen und deren Abschreibung gab es nicht.

Zur Bildung der beiden vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftseinheiten werden jeweils von der Geschäftsführung, der verantwortlichen Unternehmensinstanz, überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente

wird anhand des Ergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Ergebnis im Konzernabschluss bewertet.

Die Segmentergebnisse entsprechen den Zwischensummen der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung. Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand unter fremden Dritten marktüblicher Konditionen ermittelt.

Finanzerträge und -aufwendungen, sonstige Erträge sowie Gewinne und Verluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil die zugrunde liegenden Finanzinstrumente auf Konzernebene gesteuert werden. Tatsächliche Steuern, latente Steuern und bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil sie konzerneinheitlich gesteuert werden. Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert.

Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

### Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 31.12.2022 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	HGB Summe Geschäfts-segmente	Anpassungen	Konzern HGB	Überleitung	IFRS	Konzern (IFRS)
Externe Kunden	511.638	-	511.638	-	511.638	3.658		515.296
Andere Segmente	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>511.638</b>	<b>0</b>	<b>511.638</b>	<b>-</b>	<b>511.638</b>	<b>3.658</b>		<b>515.296</b>
Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf*	32.884	-	32.884	-	32.884	-32.884		-
aktivierte Eigenleistung	2.381,94	1.455	3.837,10	-	3.837,10	0		3.837,10
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-	-198.603		-198.603
Materialaufwand	-216.482	-109	-216.591	-	-216.591	-23.270		-239.862
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-54.636	-2.554	-57.190	-	-57.190	2.554		-54.636
Abschreibungen und Wertminderungen	-107.380	-	-107.380	-	-107.380	100.215		-7.164
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	-	2.375		2.375
Finanzergebnis	-35.893	-219	-36.113	-	-36.113	167		-35.946
sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.444	-965	-41.409	-	-41.409	10.498		-30.910
Steuern	-26.004	608	-25.396	-	-25.396	50.629		25.233
Sonstiger betrieblicher Ertrag	18.402	368	18.770	-	18.770	-5.869		12.902
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	-	89.692		89.692
<b>Segmentergebnis</b>	<b>84.467</b>	<b>-1.416</b>	<b>83.051</b>		<b>83.051</b>	<b>-837</b>		<b>82.214</b>

\* Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen und dem Materialaufwand berücksichtigt

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze -0,8 Mio. Euro. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von -198,6 Mio. Euro geprägt. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da HOWOGE das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausübt. Korrespondierend hierzu werden planmäßige Gebäudeabschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von

Wertminderungen nach HGB in Höhe von 100,2 Mio. Euro eliminiert. Nach IFRS sind stattdessen die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, erfolgswirksam zu erfassen (IAS 40.35). Nicht realisierte Gewinne werden ebenso erfolgswirksam berücksichtigt wie Verluste durch Wertminderungen. Zudem erfolgt hieraus eine Veränderung der latenten Steuern (IAS 12), die demzufolge nach IFRS um 50,7 Mio. Euro anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 3,7 Mio. Euro von den nach HGB ausgewiesenen Umsatzerlösen ab. Dies ist im Wesentlichen auf die nach IFRS abweichende Bilanzierung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen, die unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. Analog hierzu erfolgt eine Anpassung des Materialaufwands, der in Summe um 23,3 Mio. Euro im Vergleich zum HGB Wert steigt.

Unterschiede im Finanzergebnis zwischen HGB und IFRS sind im Wesentlichen bedingt durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode). Die Abweichung beläuft sich auf 0,167 Mio. EUR. In diesem Zusammenhang wurden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich der direkt zurechenbaren Aufwendungen der Anleihe angepasst.

Eine weitere Anpassung wurde im Rahmen der nach IFRS nicht zu bildenden Drohverlustrückstellungen in Bezug auf die sonstigen betrieblichen Erträge vorgenommen. Zusätzlich wurden die Erträge aus Teilschulderlassen IFRS-seitig unter IAS 40 und nicht im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Ergebnisses auf das angepasste EBITDA anhand der wesentlichen, nicht zahlungswirksamen Korrekturposten.

in TEUR	HGB			Überleitung IFRS	Konzern (IFRS)
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäfts- segmente		
Ergebnis	84.467	-1.416	83.051	-837	82.214
Finanzerträge	-354	-60	-414	-41	-455
Finanzaufwendungen	41.304	280	41.584	-126	41.459
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	-2.375	-2.375
Steuern	9.610	-608	9.002	-50.629	-41.627
Transaktionen mit anderen Segmenten (Konsolidierung)	-	-	-	-	-
Abschreibungen und Wertminderungen	107.380	-	107.380	-104.085	3.295
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	198.603	198.603
<b>EBITDA</b>	<b>242.407</b>	<b>-1.805</b>	<b>240.602</b>	<b>40.510</b>	<b>281.112</b>
<b>EBIT</b>	<b>135.027</b>	<b>-1.805</b>	<b>133.223</b>	<b>144.594</b>	<b>277.817</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>224.373</b>	<b>-1.246</b>	<b>223.127</b>	<b>-1.949</b>	<b>221.178</b>
<b>Verschuldung</b>	<b>3.787.735</b>	<b>153.648</b>	<b>3.941.383</b>	<b>1.870.505</b>	<b>5.811.887</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>31%</b>	<b>-4%</b>	<b>30%</b>	<b>28%</b>	<b>58%</b>

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet.

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

### a) Tochtergesellschaften

Informationen über die Konzernstruktur und Tochtergesellschaften sind in *Kapitel 4.1* „Tochterunternehmen“ enthalten.

### b) 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. Die Planungsschritte der Entwicklung der Flächen werden ausgesetzt sind, beschränken sich die Tätigkeiten der Elisabeth-Aue GmbH auf Grundstückeigentümergeberaufgaben. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

### c) Angaben zur Management Vergütung

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

Die Geschäftsführung bestand im Berichtsjahr aus:

- Ulrich Schiller
- Thomas Felgenhauer



Ulrich Schiller ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

1. Operatives Bestandsmanagement
2. Strategisches Bestandsmanagement
3. Technisches Management
4. Neubau
5. Schulbau
6. Unternehmenskommunikation und Marketing
7. Prozesse und Digitalisierung
8. HOWOGE Wärme GmbH
9. Kramer + Kramer

Thomas Felgenhauer war bis zu seinem Ausscheiden am 31.10.2022 innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

1. Finanzen und Controlling
2. Recht und Einkauf
3. Konzernbilanzierung und -rechnungswesen
4. Informationstechnologie und Organisation
5. Personal
6. HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Herr Thomas Felgenhauer hat die Geschäftsführung mit Ablauf des 31. Oktober 2022 niedergelegt.

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender
Herr Dr. Frank Nägele	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 28.02.2022)
Herr Jochen Lang	AR-Mitglied (ab 14.03.2022 bis 31.01.2023)
Frau Elfriede Baumann	AR-Mitglied Vorsitzende Prüfungsausschuss
Frau Kerstin Wittke	AR-Mitglied (bis 30.06.2022)
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied
Frau Babett Buschmann	AR-Mitglied (bis 25.07.2022)
Frau Vera Junker	AR-Mitglied (bis 31.01.2022)

Frau Wenke Christoph	AR-Mitglied (bis 25.01.2022) Vorsitzende BA
Frau Jana Borkamp	AR-Mitglied (ab dem 01.02.2022)
Herr Christian Gaebler	AR-Mitglied (ab dem 26.01.2022)
Herr Holger Sykulla	Gastvertreter des Mieterrates (bis 25.07.2022)
Herr Sebastian Lange	AR-Mitglied (ab dem 07.09.2022)
Herr Michael Schiller	AR-Mitglied (ab dem 01.07.2022)

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

Die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

<b>In TEUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kurzfristige fällige Leistungen	649	534
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne	26	54
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>675</b>	<b>588</b>

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

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

## 12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Als Nachfolge für Herrn Thomas Felgenhauer wird Frau Katharina Greis ab dem 1. April 2023 die Tätigkeit als Geschäftsführerin aufnehmen.

Berlin, den 21. März 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Ulrich Schiller

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

III. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS***Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ① Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- ② Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

## ① Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von EUR 13.281,1 Mio. (95,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Folgebewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR -198,6 Mio. aufwandswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung hat zum Abschlussstichtag den beizulegenden Zeitwert der in Bewirtschaftung befindlichen Grundstücke und Gebäuden sowie die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten und die unbebauten Grundstücke durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Die beizulegenden Zeitwerte der in Bewirtschaftung befindlichen Objekte werden auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse über ein Discounted-Cashflow-Modell ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit der Residualwertmethode bewertet.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessensfragen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. Für die Residualwertermittlungen sind dies die prognostizierten Nettowerte bei Fertigstellung, die prognostizierten Entwicklungskosten bis Fertigstellung, die Finanzierungskosten sowie die Entwicklermarge. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation, Modelling and Analytics unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogene Discounted-Cashflow-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards, auch im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt. Darauf aufbauend haben wir die bei der Gesellschaft vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt.

Anschließend haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Homogenität der

Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir Vergleichsrechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. In Bezug auf die im Bau befindlichen Objekte haben wir Vergleichsrechnungen nach der Residualwertmethode vorgenommen, um die Angemessenheit der Bewertung zu würdigen. Für unbebaute Grundstücke haben wir einen Abgleich mit den am Markt beobachtbaren Informationen für die Bewertung vorgenommen (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse).

Ergänzend haben wir für eine Stichprobe sowie eine bewusste Auswahl an Objekten Vor-Ort Besichtigungen vorgenommen. Hierbei fanden Besichtigungen für im Bau befindliche befindliche Objekte statt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

- ③ Zur Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Kapitel 5. a), 7.2 und 8.1 des Konzernanhangs.

## ② Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition

- ① Mit notarieller Beurkundung in 2021 hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH rund 8.300 Wohneinheiten und mehr als 200 Gewerbeeinheiten im Zuge des Erwerbs sämtlicher Anteile an elf bestandshaltenden Gesellschaften sowie im Rahmen von weiteren Asset Deals erworben. Veräußerer waren die Vonovia SE, Bochum, und die Deutsche Wohnen SE, Berlin. Der Kontrollübergang über die erworbene Gruppe von identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden erfolgte im Januar 2022.

Für den Erwerb der Gruppe von Vermögenswerten und Schulden sind die Grundsätze des IFRS 3 für den Unternehmenserwerb nicht einschlägig, da die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) gemäß IFRS 3 nicht erfüllt ist.

Die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden wurden identifiziert und angesetzt. Hierbei wurden die Anschaffungskosten der Gruppe zum Erwerbszeitpunkt den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Grundlage der ihnen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Der den ermittelten beizulegenden Zeitwert übersteigende Betrag der Anschaffungskosten der Gruppe von Vermögenswerten und Schulden zum Zeitpunkt des Kontrollübergangs in Höhe von insgesamt EUR 9,1 Mio wurde ergebnisneutral auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien allokiert, da diese als wesentliche Werttreiber identifiziert wurden. Die entsprechenden beizulegenden Zeitwerte wurden unter Nutzung der Ergebnisse externer Gutachter ermittelt.



Die Bewertung der Immobilien ist grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbunden.

Die Gesellschaft bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13.

Dementsprechend werden unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Folgebewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst.

Aufgrund der bestehenden Ermessensspielräume bei der Bewertung der Immobilien und der Komplexität der Transaktion war dieser Sachverhalt von besonderer Bedeutung für die Prüfung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem die vertraglichen Vereinbarungen des Erwerbs eingesehen und nachvollzogen. Für zehn der elf erworbenen Gesellschaften haben uns darüber hinaus Prüfungsberichte einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 vorgelegen, die wir eingesehen und gewürdigt haben. Ergänzend haben wir Befragungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und der uns von diesen benannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgenommen. Auf dieser Basis haben wir Art und Umfang der Erfassung der erworbenen Gesellschaften im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 anhand entsprechender gesetzlicher Regelungen sowie der Kommentarliteratur gewürdigt. Hierbei haben wir auch gewürdigt, ob die Widerlegung des Vorliegens eines Geschäftsbetriebes („Business“) gemäß IFRS 3 sachgerecht ist.

Auf Basis unserer Branchenkenntnis und der erlangten Informationen haben wir uns ein Verständnis über den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögensgegenstände und übernommenen Schulden verschafft und diesen beurteilt.

In Bezug auf die ermittelten beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbszeitpunkt haben wir ergänzende Prüfungshandlungen vorgenommen. In Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation, Modelling and Analytics haben wir unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogene Discounted-Cashflow-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards, auch im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt. Darauf aufbauend haben wir die bei der Gesellschaft vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt.

Anschließend haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir Vergleichsrechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. In Bezug auf die im Bau befindlichen Objekte haben wir Vergleichsrechnungen nach der Residualwertmethode vorgenommen, um die Angemessenheit der Bewertung zu würdigen. Für unbebaute Grundstücke haben wir einen Abgleich mit den am Markt beobachtbaren Informationen für die Bewertung vorgenommen (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse).

In Zusammenhang mit der erworbenen Gruppe von identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Anschaffungskosten vorgenommen und hierbei unter anderem die Aufteilung der Kaufpreise auf die erworbenen Gruppen von identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden nachvollzogen und Zahlungsnachweise eingesehen.

Abschließend haben wir beurteilt, ob die Konzernanhangangaben zu dem Erwerb vollständig und richtig sind. Der im Konzernabschluss vorgenommene Ausweis des Erwerbs ist aus unserer Sicht sachgerecht. Die der Bewertung des Erwerbs zugrunde gelegten Annahmen und Bewertungsparameter sind insgesamt angemessen.

- ③ Zur Erfassung verschiedener Erwerbe im Rahmen einer Großakquisition verweisen wir auf die Kapitel 3. und 8.1 des Konzernanhangs.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- den Abschnitt „2.2.3. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts
- die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den gesonderten nichtfinanziellen Bericht zur Erfüllung der §§ 289b bis 289e HGB und der §§ 315b bis 315c HGB.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernla-*

### *geberichts*

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern

angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann,

dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

#### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU- APrVO**

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 14. September 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. März 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 21. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

  
Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

  
ppa. Marius Möller  
Wirtschaftsprüfer

