

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung IFRS Konzernabschluss und Konzernlage- bericht für das Geschäftsjahr 2023**



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

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

I. Konzernlagebericht

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2023

# I. Konzernlagebericht

## Inhaltsverzeichnis

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.....	12
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.....	25
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.....	45
4	Prognosebericht.....	45
4.1	Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2023 .....	45
4.2	Prognose für das Geschäftsjahr 2024.....	46

# 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 76.400 Wohnungen (Stand 31.12.2023) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.500 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von circa 12,6 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

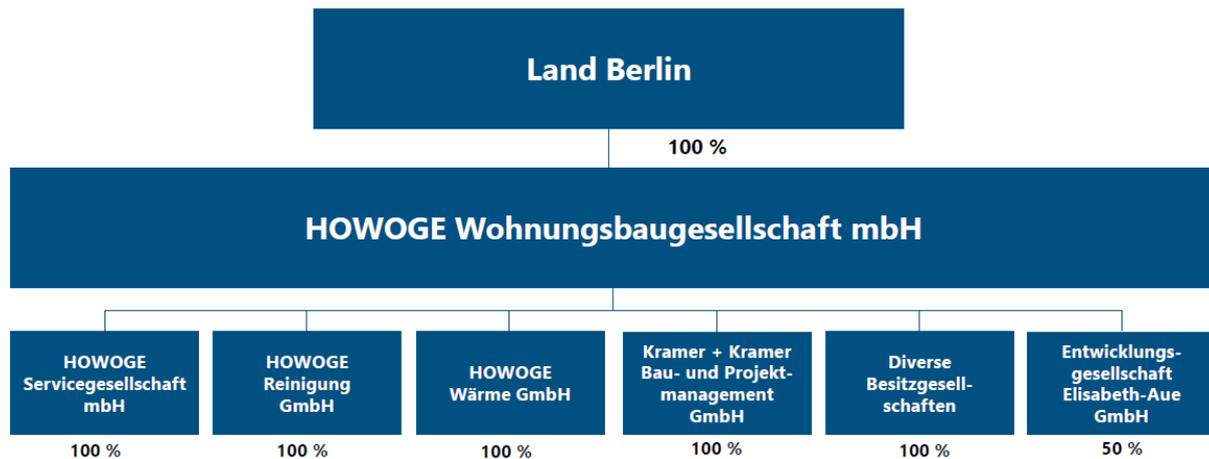
Als eines von sechs kommunalen Wohnungsbauunternehmen des Landes Berlin nimmt die HOWOGE dabei einen sozialen Auftrag in der Versorgung der Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wahr.

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. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value - LTV) 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.

Vier Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Reinigung, 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 Reinigung GmbH übernimmt seit Juli 2023 schrittweise die Hausreinigung für die HOWOGE Bestände. Ziel ist die Gewährleistung von Qualität bei der Hausreinigung sowie Kostensicherheit für die Mieter:innen.

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. 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 zehn Jahren erstellt, die jährlich überprüft und angepasst wird. Diese umfasst neben der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflowplanung auch nichtfinanzielle 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). 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)-Berechtigte, 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

Gemäß Konjunkturprognose Winter 2023 des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) war das Jahr 2023 in wirtschaftlicher Hinsicht in Deutschland von Stillstand geprägt. Zwar fiel der Start in das Jahr in Anbetracht der zum Jahresende 2022 befürchteten Gasmangellage gut aus. Die Bauwirtschaft konnte dank des milden Winters sogar zulegen. Im Jahresverlauf 2023 stagnierte die Entwicklung der Volkswirtschaft. Nach einem Rückgang des realen BIP von fast 0,5 % im Jahr 2023 sehen die Prognosen für die Wirtschaftsleistung für das Jahr 2024 ähnlich aus.

Der sich über die Jahre 2021 und 2022 aufgrund von Materialengpässen und der Energiekrise aufgebaute Import-, Erzeuger- und Verbraucherpreisschock hat die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland direkt stark belastet. Die Inflationsrate belief sich in Deutschland im ersten Quartal 2023 auf 8,2 %. Damit gingen zunächst ungewohnt hohe Realeinkommensrückgänge und Kaufkraftverluste einher, die den privaten Konsum beeinträchtigten. Für das Jahr 2024 prognostiziert das IW eine Inflation von rund 2,75 % im Jahresdurchschnitt. In diesem Fall wird weiterhin mit leicht ansteigenden Realeinkommen gerechnet, wie es auch die aktuellen Tarifabschlüsse in unterschiedlichsten Wirtschaftsbranchen zeigen.

Die hohen Inflationsraten und die damit verbundenen Gefahren von Zweitrunden- und Verstetigungseffekten haben zu einer geldpolitischen Straffung geführt. Von der Jahresmitte 2022 bis Herbst 2023 stiegen die Zentralbankzinsen im Euroraum in zehn Schritten von 0 auf 4,5 % an. Dies wiederum verteuert die konsumbezogene Kreditaufnahme, erhöht die Sparanreize und dadurch wird die Konsumdynamik zusätzlich abgebremst. Die Zinserhöhungen und die aus konjunkturellen Gründen vorsichtigere Kreditvergabe führten im Jahresverlauf 2023 zu einem starken Nachfragerückgang in der Bauwirtschaft und insgesamt zu rückläufigen Bauinvestitionen. Vor allem im Wohnungsbau sind Aufträge und Baugenehmigungen rund ein Drittel eingebrochen, dies führte unter anderem auch dazu, dass bauende Firmen und Bauherren durchaus von sinkenden Baukosten profitieren konnten.

Im Jahr 2023 schließt der Arbeitsmarkt in Deutschland trotz des BIP-Rückgangs mit einem nennenswerten Zuwachs bei der Erwerbstätigkeit von 0,75 % ab. Für das Jahr 2024 ist davon auszugehen, dass der Arbeitsmarkt zunehmend von der Rezession getroffen wird. Die Erwerbstätigkeit und das Arbeitsvolumen werden schrumpfen und die Arbeitslosigkeit wird im Jahresdurchschnitt auf 6 % ansteigen.<sup>1</sup>

Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat im August 2023 für die Berliner Konjunktur im Geschäftsjahr 2023 eine Rezession prognostiziert. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Bundesrepublik wirken sich auf den Wirtschaftsstandort Berlin verhältnismäßig geringer aus. Allerdings führten insbesondere die hohen Zinsen im ersten Halbjahr 2023 zu einer Minderung der Investitionstätigkeit im Berliner Wohnungsbau. Zum Teil gingen die Auftragseingänge um 24,8 % zurück.<sup>2</sup>

Während im ersten Quartal 2023 noch eine positive Wachstumsrate von 2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war, sank das Bruttoinlandsprodukt von circa 39 Mrd. EUR um rund -0,5 %. Für das Jahr 2024 wird eine Erholung der Wirtschaft mit einer Wachstumsrate von bis zu 2% bzw. auf bis zu 40 Mrd. EUR prognostiziert. Wichtigste Wachstumsstütze sind die unternehmensnahen Dienstleistungen, welche trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen und im Vergleich zu anderen Sektoren eine positive Umsatzentwicklung verzeichnen konnten.

---

<sup>1</sup> IW-Konjunkturprognose Winter 2023, 13.12.2023.

<sup>2</sup> IBB, Berlin Konjunktur, Konjunktur brems ab, August 2023.

Im September 2023 konnte eine Wachstumsrate der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden (Vergleich Deutschland: 0,6 %).<sup>3</sup>

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>

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. Während in den vergangenen Jahren 2019 bis 2021 die Fertigstellungszahlen unter dem angestrebten Niveau lagen, konnte im Jahr 2022 das Ziel von 15.000 neuen Wohneinheiten übertroffen werden. In der Markt- und Bestandsanalyse 2023 geht empirica aufgrund deutlich gestiegener Baukosten und Zinsen von einer rückläufigen Anzahl an Baufertigstellungen im Jahr 2023 aus.

Der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt wird 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 Bevölkerungswachstums und des im Februar 2020 eingeführten sogenannten Mietendeckels im Jahr 2020 einen leichten Rückgang (-2 %), welcher aber nicht entlastend auf den Wohnungsmarkt wirken konnte, weil das Wohnungsangebot viel zu gering ist. Demzufolge ist die durchschnittliche Angebotsmiete gestiegen, wobei im Jahr 2022 ein Anstieg um rund 11 % zu verzeichnen war.

Im Jahr 2022 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin im Neubau für mindestens rund 17,80 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Median-Angebotsmiete um rund 4 % (Vorjahr: +7 %). Der Angebotskaufpreis im Median für neue Eigentumswohnungen lag im gleichen Zeitraum bei rund 8.400 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spannweite von 5.900 bis rund 11.300 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>5</sup>

Durch das gestiegene Zinsniveau kam es am Wohnimmobilienmarkt zu deutlichen Preiskorrekturen. Dabei wirkt die fundamentale Angebotsknappheit dem Effekt der gestiegenen Zinsen entgegen und könnte dazu führen, dass der aktuelle Abschwung am Wohnungsmarkt kürzer ausfällt als bei früheren Perioden fallender Preise.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> IBB, Berlin Trend, November 2023.

<sup>4</sup> Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeister vom 04.10.2022.

<sup>5</sup> Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2023.

<sup>6</sup> Savills, Chancen und Risiken am deutschen Wohnimmobilienmarkt, Dezember 2023.

Im September 2023 wurde die neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ (KoopV) zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlicht. Die Vereinbarung gilt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 und sieht neben der Möglichkeit von Mietererhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsmieten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Insgesamt soll die Nettokaltmiete im Neubau einen Betrag von 15,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mieterhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % im Durchschnitt möglich. Durch ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen eingehalten worden sind. Gleichzeitig ist in der neuen KoopV die Wiedervermietung von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220%) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersbeimischung möglich wird. Die neue KoopV soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sichern.<sup>7</sup>

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2023 umfasste 76.392 Wohneinheiten, 1.150 Gewerbeeinheiten sowie 17.446 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 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 Beziehende von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Im Jahr 2023 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,1 %. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hatte der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietestopp beschlossen, sodass im Geschäftsjahr 2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften implementiert werden konnten. Ab dem 01.01.2024 treten

---

<sup>7</sup> KoopV Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung.

die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % im Bestand ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass WBS-berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen.

Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,46 EUR/m<sup>2</sup> (31.12.2022: 6,41 EUR/m<sup>2</sup>) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,5 % (31.12.2022: 1,6 %). Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 6,42 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahresdurchschnitt: 6,36 EUR/m<sup>2</sup>). Die Mieterfluktuation lag im Geschäftsjahr 2023 bei 4,3 % (2022: 4,6 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2023:

Stichtag	Einheiten <sup>1)</sup>	Fläche	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete	Leerstand
31.12.2023	Anzahl	m <sup>2</sup>	Mio. EUR p.a.	EUR/m <sup>2</sup>	%
Wohnen	76.392	4.704.892	364,6	6,46	1,5
Gewerbe	1.150	182.961	19,4	8,85	9,7
<b>Zwischensumme</b>	<b>77.542</b>	<b>4.887.854</b>	<b>384,0</b>	<b>6,55</b>	<b>1,8</b>
Sonstige	17.446	303.942	13,4		
<b>Gesamt</b>	<b>94.988</b>	<b>5.191.796</b>	<b>397,4</b>		

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

## Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 973 Wohneinheiten gewachsen, was ausschließlich auf den Neubau zurückzuführen ist.

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 86,3 Mio. EUR (2022: 75,1 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 44,9 Mio. EUR (2022: 44,0 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> festgelegt. Zum 31.12.2022 betrug der Wert 17,45 kg pro m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Wert zum 31.12.2023 lag zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht vor, da die Berechnung auf den Abrechnungen der Energieversorger basiert.

## 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 2023 hat die HOWOGE 973 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben An der Mole mit 169 Wohnungen, in der Ohlauer Straße mit 120 Wohnungen und in der Welsestraße mit 110 Wohnungen, zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2023 in die Vermietung gehen konnten. Die Bauprojekte in der Eichbuschallee mit 280 Wohnungen und in der Bahrfeldstraße mit 63 Wohnungen wurden zum Jahresende 2023 fertiggestellt und werden 2024 erstvermietet. Für das Geschäftsjahr 2024 ist die Fertigstellung von rund 1.000 Wohnungen geplant.

## Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 31.12.2023 führte insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung zu einer Abnahme der Fair Values von rund 10 % 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 31.12.2023:

Stichtag	Einheiten <sup>1)</sup>	Fair Value	Fair Value	Mutiplikator	Mutiplikator
31.12.2023	Anzahl	Mrd. EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Ist-Miete	Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	94.988	11.916,79	2.429	30,8 x	24,1 x

<sup>1)</sup> ohne circa 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 26 Schulen (7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von zwölf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich fünf Schulen im Bau und für 2024 sind vier weitere Baubeginne im Neubau vorgesehen. Zudem ist im Frühjahr 2024 die Fertigstellung von zwei Schulen am Standort Allee der Kosmonauten geplant. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als fünf Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

## 2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2023	31.12.2022
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	1
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	722	664
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	362	292
Auszubildende	34	32
Studierende	1	4
	<b>1.121</b>	<b>993</b>

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	704	663
HOWOGE Service GmbH	273	261
HOWOGE Reinigung GmbH	70	-
HOWOGE Wärme GmbH	47	44
Kramer + Kramer Bauprojektmanagement GmbH	27	25
	<b>1.121</b>	<b>993</b>

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2023 um 128 Mitarbeiter:innen (MA) erhöht (HOWOGE +41 MA, Service +12 MA, Reinigung +70 MA, Wärme +3 MA, Kramer + Kramer +2 MA). Die Erhöhung des Personalbestands ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen. Die Gründung der HOWOGE Reinigung GmbH führte ebenfalls zu einem deutlichen Personalaufbau.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH beschäftigte zum 31.12.2023 631 (Vorjahr: 585) Angestellte, 36 (Vorjahr: 41) gewerbliche Mitarbeiter:innen, 34 (Vorjahr: 32) Auszubildende, einen (Vorjahr: 4) Studierenden sowie zwei (Vorjahr 1) Geschäftsführende.

## 2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung<sup>8</sup>

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung i. S. d. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im Lagebericht 2023 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

<sup>8</sup> Ungeprüfte Angabe

Aufsichtsrat. Beide sind den Bestimmungen des LGG sowie den Bestimmungen des Führungspositionsgesetzes (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 geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

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

Der Aufsichtsrat der HOWOGE setzt sich gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages der HOWOGE zusammen aus sechs von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) und drei von den Arbeitnehmer:innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand per 31.12.2023 aus drei Frauen und sechs Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 33,3 %.

Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % ist auf die Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafters, der Arbeitnehmervertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

Der Gesellschafter hat sich im Berichtsjahr entschieden, die drei vakanten Positionen im Aufsichtsrat mit zwei weiblichen und einer männlichen Person zu besetzen. Ferner wurde im Vorjahr, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmervertretung das Mandat krankheitsbedingt niedergelegt hatte, der bereits gewählte Ersatzkandidat in den Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus hatte 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**

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 zum Stichtag 31.12.2023 bei 52,7 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

<b>Führungsebene</b>	<b>Frauen</b>		<b>Männer</b>	
	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	1	50.00	1	50.00
Zweite Leitungsebene (Geschäftsführung Tochtergesellschaften, Stabstellen- und Bereichsleitung)	13	56.52	10	43.48
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung)	15	50.00	15	50.00

Die oberste Führungsebene ist derzeit durch Frau Katharina Greis und Herrn Ulrich Schiller besetzt. 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	2023 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2022 gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	385.211	-	385.211	372.446
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	38.592	-	38.592	30.055
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>423.804</b>	<b>-</b>	<b>423.804</b>	<b>402.501</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	28.926	-	28.926	43.552
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	78.674	-	78.674	62.554
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.784	-	7.784	5.290
Sonstige Erlöse	1.889	-	1.889	1.399
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>117.274</b>	<b>-</b>	<b>117.274</b>	<b>112.795</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>541.078</b>	<b>-</b>	<b>541.078</b>	<b>515.296</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.179.694	-	-1.179.694	-198.203
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	172.783	172.783	-	89.692
Aktiviert Eigenleistungen	3.765	1.523	2.242	3.837
Materialaufwand	-363.767	-172.810	-190.957	-239.862
Personalaufwand	-64.624	-3.160	-61.464	-54.636
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	-7.266	-	-7.266	-3.295
Zuschreibungen bzw. Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-3.623	-	-3.623	-3.869
Sonstige betriebliche Erträge	57.028	37	56.992	12.902
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.257	-1.174	-35.084	-30.910
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.400	-	2.400	2.375
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-300	-	-300	-400
Finanzerträge	12.190	1.385	10.806	5.513
Finanzaufwendungen	-43.363	-408	-42.955	-41.459
Sonstige Steuern	-16.551	-0	-16.551	-16.394
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-926.202</b>	<b>-1.825</b>	<b>-924.377</b>	<b>40.587</b>
Ertragsteuern	204.976	545	204.431	41.627
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-721.226</b>	<b>-1.280</b>	<b>-719.946</b>	<b>82.214</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-721.226</b>	<b>-1.280</b>	<b>-719.946</b>	<b>82.214</b>

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 541,1 Mio. EUR (Vorjahr: 515,3 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse resultiert insbesondere aus gestiegenen Erlösen aus Betriebskosten nach IFRS 16 (Versicherungen und Steuern) sowie den Heizkosten und dem Bestandswachstum im Immobilienportfolio. Grundlage sind hier im Wesentlichen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. 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 2023 ergab sich auf Basis des CBRE-Gutachtens nach IFRS ein Bewertungsverlust von circa 1,2 Mrd. 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 2023 nicht im gleichen Maße steigen wie die Kosten.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung ergab sich aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus den im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Jahr, insbesondere hinsichtlich des gestiegenen Zinsniveaus, führte dies zu einer Abwertung der Immobilien.

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 dem Baufortschritt im Schulbau, sowie im Allgemeinen aus gestiegenen Heiz- und Instandhaltungskosten.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund des Personalwachstums, unter anderem durch die Gründung der HOWOGE Reinigung GmbH im Jahr 2023, um circa 10 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr geringfügig um 5,3 Mio. EUR. Zum einen ist dies auf Aufwendungen im Rahmen von Prozesskostenrisiken mit 1,3 Mio. EUR, sowie auf gestiegene Kosten für Versicherungen, Investitionen in Fort- und Weiterbildungen zurückzuführen.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr durch zusätzliche Fremdmittel zur Finanzierung nur leicht um insgesamt 1,9 Mio. EUR gestiegen.

Der Steuerertrag im Geschäftsjahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus latenten Steuererträgen aus der Fair-Value Bewertung des Immobilienbestandes sowie gegenläufig Aufwendungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 15,2 Mio. EUR sowie 7,0 Mio. EUR aus Gewerbesteuer.

Insgesamt erzielte der Konzern ein negatives Gesamtergebnis von -721,2 Mio. EUR (Vorjahr: Gewinn von 82,2 Mio. EUR).

Das IFRS-Jahresergebnis für das Segment Schulbau in Höhe von -1,3 Mio. EUR liegt leicht unter dem Vorjahresniveau von 1,4 Mio. EUR. 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 26 Schulen (davon sieben Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von zwölf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich fünf Schulen im Bau und für 2024 sind vier weitere Baubeginne im Neubau vorgesehen. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 5 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>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>541,1</b>	<b>515,3</b>
Bestandsveränderungen an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	172,8	89,7
Aktivierte Eigenleistungen	3,8	3,8
Materialaufwand	-363,8	-239,9
Personalaufwand	-64,6	-54,6
Sonstige betriebliche Erträge	57,0	12,9
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-3,6	-3,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36,3	-30,9
Finanzerträge <sup>1</sup>	5,3	5,1
Sonstige Steuern	-16,6	-16,4
Einmaleffekte <sup>2</sup>	-37,9	-13,1
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>257,2</b>	<b>268,1</b>
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand <sup>3</sup>	-21,4	-10,5
Zahlungswirksames Zinsergebnis <sup>4</sup>	-35,3	-41,5
Tilgungspolicen	-2,9	-2,7
Zahlungswirksamer Aufwand aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,2	0,2
<b>FFO (Funds from operations)</b>	<b>197,9</b>	<b>213,5</b>

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

<sup>2</sup>Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen im Rahmen von Veränderungen von Rückstellungen so wie Erträge aus der Einbuchung von technischen Anlagen und Maschinen

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

<sup>4</sup>Das zahlungswirksame Zinsergebnis enthält um Einmal-aufwendungen bereinigte Finanzerträge, Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG

Der FFO in Höhe von 197,9 Mio. EUR liegt unter dem Vorjahresniveau von 213,5 Mio. EUR. Der reduzierte Betrag ist insbesondere auf gestiegene Material-, Personal- und sonstige Aufwendungen zurückzuführen.

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>2023</b>	<b>2022</b>
Bereinigtes EBITDA	257,2	268,1
Zahlungswirksamer Zinsaufwand	-43,4	-41,5
<b>Zinsdeckungsgrad (ICR)</b>	<b>5,9x</b>	<b>6,5x</b>

Der Zinsdeckungsgrad ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken. Der Effekt ist auf die gestiegenen Personal- und Materialkosten sowie auf den Anstieg der Zinsaufwendungen durch die Kredite im Rahmen von Neubauprojekten zurückzuführen.

## Vermögens- und Finanzlage

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>davon</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>gesamt</b>	<b>%</b>	<b>Schulbau</b>	<b>Wohnen</b>	<b>gesamt</b>	<b>%</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögenswerte	1.235	0,0%	-	1.235	1.291	0,0%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.325.089	92,5%	-	12.325.089	13.281.094	95,4%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96.497	0,7%	-	96.497	62.648	0,4%
Sachanlagen	76.751	0,6%	-	76.751	58.645	0,4%
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	19.270	0,1%	-	19.270	15.925	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	97.053	0,7%	-	97.053	91.790	0,7%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	35	0,0%	-	35	13	0,0%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	0,0%	-	-	39	0,0%
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.615.929</b>	<b>94,7%</b>	<b>-</b>	<b>12.615.929</b>	<b>13.511.444</b>	<b>97,0%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	283.913	2,1%	283.913	-	111.131	0,8%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	40.022	0,3%	-	40.022	32.072	0,2%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	474	0,0%	-	474	486	0,0%
Vertragsvermögenswerte	9.054	0,1%	-	9.054	42.560	0,3%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.985	0,0%	-	4.985	4.482	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	57.102	0,4%	14	57.088	55.252	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	2.961	0,0%	1.392	1.568	2.069	0,0%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	273.650	2,1%	85.447	188.203	158.255	1,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	33.936	0,3%	23.436	10.500	10.800	0,1%
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>706.097</b>	<b>5,3%</b>	<b>394.202</b>	<b>311.895</b>	<b>417.105</b>	<b>3,0%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>13.322.027</b>	<b>100,0%</b>	<b>394.202</b>	<b>12.927.824</b>	<b>13.928.549</b>	<b>100,0%</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>davon</b>		<b>31.12.2022</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%
Kapitalrücklage	320.937	2,4%	-	320.937	317.901	2,3%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.776.551	58,4%	-1.280	7.777.831	7.693.957	51,9%
Konzernbilanzverlust / -gewinn	-721.226	-5,4%	-1.280	-719.946	79.804	4,9%
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.401.263</b>	<b>55,6%</b>	<b>-2.560</b>	<b>7.403.823</b>	<b>8.116.662</b>	<b>59,4%</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	1.330	0,0%	-	1.330	1.182	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.556.683	26,7%	387.999	3.168.684	3.913.790	26,7%
Sonstige Verbindlichkeiten	79.028	0,6%	3.920	75.108	39.195	0,2%
Passive latente Steuern	1.385.534	10,4%	-	1.385.534	1.611.888	12,3%
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.022.575</b>	<b>37,7%</b>	<b>391.918</b>	<b>4.630.657</b>	<b>5.566.055</b>	<b>39,2%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	7.107	0,1%	-	7.107	15.947	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	17.137	0,1%	-	17.137	13.570	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.768	0,9%	1.599	120.169	112.102	0,6%
Vertragsverbindlichkeiten	23.289	0,2%		23.289	43.946	0,1%
Finanzielle Verbindlichkeiten	700.961	5,3%	1.000	699.960	4.713	0,6%
Steuerverbindlichkeiten	13.901	0,1%	-	13.901	3.478	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	14.027	0,1%	2.244	11.782	52.076	0,1%
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>898.189</b>	<b>6,7%</b>	<b>4.844</b>	<b>893.345</b>	<b>245.832</b>	<b>1,4%</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>5.920.764</b>	<b>44,4%</b>	<b>396.762</b>	<b>5.524.002</b>	<b>5.811.887</b>	<b>40,6%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>13.322.027</b>	<b>100,0%</b>	<b>394.202</b>	<b>12.927.824</b>	<b>13.928.549</b>	<b>100,0%</b>

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 92,5 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr ist auf das Ergebnis der Immobilienbewertung im Jahr 2023 zurückzuführen.

Der merkliche Anstieg der Vorräte Schulbau ergeben sich aus den bauvorbereitenden Investitionen sowie den im Bau befindlichen Schulneubauten und Schulsanierungen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht, was im Wesentlichen auf die Aufnahme neuer Darlehen für die Schulbauinitiative zurückzuführen ist. Die

Tilgungen im Geschäftsjahr gleichen diesen Effekt nicht aus. Siehe auch weiterführend die Erläuterungen zur Nominalverschuldung.

Die Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf das Objekt Gartenfeld zurückzuführen, was zum Stichtag gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert eingestuft wurde.

Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich leicht auf 55,4 % (Vorjahr: 59,4 %) der Bilanzsumme. Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzverlustes um 732,2 Mio. EUR verringert.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value:

<b>Mio. EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Eigenkapital	7.401,3	8.116,7
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.399,3	1.626,1
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>8.800,5</b>	<b>9.742,8</b>

Die Nominalverschuldung bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 116,1 Mio. EUR auf 2.202,9 Mio. EUR. Darlehensaufnahmen in Höhe von 254,6 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 138,5 Mio. EUR gegenüber. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2023 Teilschulderlasse in Höhe von 23,1 Mio. EUR gewährt.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 134,8 Mio. EUR (Vorjahr 60,0 Mio. EUR) und fünf durch Landesgarantie gesicherten Darlehen in Höhe von 257,1 Mio. EUR (Vorjahr 93,3 Mio. EUR). Die Darlehen werden endfällig gewährt.

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 31.12.2023 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.

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 2023 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

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. Zum Bilanzstichtag standen dem Unternehmen zusätzlich Kreditlinien (in Höhe von insgesamt 202,5 Mio. EUR) zur Verfügung, die abgesehen von 1,4 Mio. EUR verwendeten Bürgschaften nicht in Anspruch genommen wurden.

Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten im Segment Wohnen betrug zum Bilanzstichtag rund acht Jahre. Im Geschäftsjahr 2023 gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Neben Förderdarlehen in Höhe von 124,6 Mio. EUR wurden weitere 140,0 Mio. EUR zur Ergänzung der Finanzierung der Neubauinvestitionen aufgenommen. Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1,1 % auf einem niedrigen Niveau und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen.

Für die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig werdende Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, wurden bereits für ein Volumen von 300 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren.

Darüber hinaus wurde im zweiten Quartal 2023 ein Darlehen über 100,0 Mio. EUR durch die Council of Europe Development Bank (CEB) zur Ergänzungsfinanzierung energieeffizienter Neubauinvestitionen im Jahr 2024 ff. zugesagt. Ein weiteres Darlehen über 35,0 Mio. EUR wird durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg im Jahr 2024 gewährt.

Für das Segment Schulbau wurden im Geschäftsjahr 2023 zwei weitere Darlehen für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von 305,0 Mio. EUR abgeschlossen, von denen im Jahr 2023 entsprechend dem Baufortschritt 71,0 Mio. EUR valutiert worden sind. Im zweiten Quartal 2024 ist die Fertigstellung des ersten Schulbauprojektes der HOWOGE geplant. Im Zuge der Übergabe und Inbetriebnahme erfolgt der Abschluss eines Darlehensvertrages zur Refinanzierung der Zwischenfinanzierung mit einem Volumen von 162,5 Mio. EUR.

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 LTV des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

<b>Mio. EUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>davon Wohnen</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	4.257,6	3.868,6	3.918,5	3.764,9
Flüssige Mittel	-273,7	-188,2	-158,3	-128,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.984,0</b>	<b>3.680,4</b>	<b>3.760,2</b>	<b>3.636,7</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.325,1	12.325,1	13.281,1	13.281,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	96,5	96,5	62,6	62,6
<b>Net LTV-Ratio (in %)</b>	<b>32,1%</b>	<b>29,6%</b>	<b>28,2%</b>	<b>27,3%</b>

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

Der Verschuldungsgrad (LTV) erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2022 auf rund 32,1 % und liegt damit deutlich unterhalb der selbst gesetzten Obergrenze von 50 %. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die marktbedingte Abwertung des Immobilienbestandes zurückzuführen. Der Verschuldungsgrad unter Abzug der Finanzverbindlichkeiten für den Schulbau in Höhe von 389,0 Mio. EUR betrug zum Bilanzstichtag 29,6 %.

## Cashflow Rechnung

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

<b>in TEUR</b>	<b>2023 gesamt</b>	<b>davon Schulbau</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>2022 gesamt</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	83.554	-186.421	269.975	242.192
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-295.247	1.385	-296.631	-1.694.686
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	327.106	240.421	86.684	99.552
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>115.413</b>	<b>55.385</b>	<b>60.028</b>	<b>-1.352.943</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>157.657</b>	<b>30.062</b>	<b>127.595</b>	<b>1.510.601</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>273.069</b>	<b>85.447</b>	<b>187.623</b>	<b>157.657</b>

Der Finanzmittelfonds im Jahr 2023 besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 157,7 Mio. EUR im Jahr 2022 auf 273,1 Mio. EUR erhöht hat. Der Effekt stammt aus der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der Schulbauoffensive.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2023 um 158,6 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen auf die Zunahme der Vorräte für Schulbauvorhaben sowie auf die Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstiger Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen für Wohnimmobilien im Rahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von 428,4 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 132,5 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 42,4 Mio. EUR zusammen.

### 2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2023 konnten mit einem FFO von 197,9 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Der Verlust aus der Immobilienbewertung führte jedoch zu einem negativen Konzernjahresergebnis von -721,2 Mio. EUR und zu einer Verschlechterung des Verschuldungsgrades (LTV) auf 32,1 %. Dennoch verfügt die HOWOGE über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

## 2.3 Nichtfinanzieller Bericht

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernerkklärung nach § 315b HGB i. V. m. § 289b HGB erstellt die HOWOGE für das Geschäftsjahr 2023 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 und sinkende Immobilienwerte ergeben sich sinkende Preise und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt. 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-System u. a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mehrfach rezertifizierte wertebasierte Compliance-Management 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 derzeit zentralisiert. Durch das Projekt „Zentraler Einkauf“ besteht im Zusammenspiel mit der Digitalisierung das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Darüber hinaus ergeben sich 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**

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess dargestellt. 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).

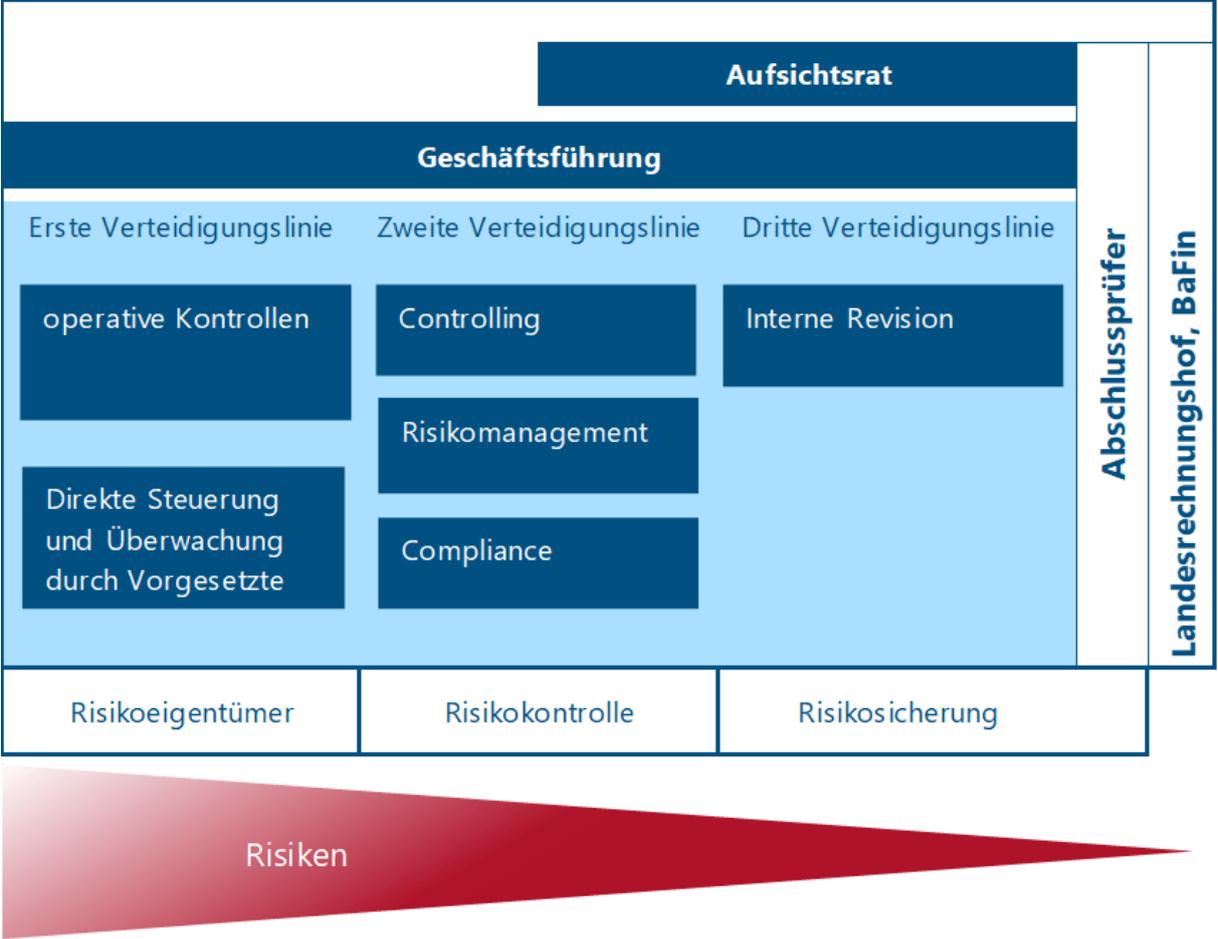
Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet. 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)

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 Gesamtunternehmensstrategie 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 dessen Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabstelle Governance, Risk und Compliance (GRC). Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung mit Fachbereichen, 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. Für eine koordinierende Steuerung und ganzheitliche Betrachtung der dazugehörigen Anforderungen erfolgte im Geschäftsjahr 2023 die Zusammenlegung der Stabsstellen „RISK“ (Risikomanagement, Datenschutz, IT-/Informationssicherheit) und „Compliance und Werte“ zur Stabstelle Governance, Risk und Compliance (GRC). Hierdurch wird die schnelle Identifikation und ganzheitliche Bewertung von (potenziellen) Risiken unterstützt. Die Synergieeffekte ermöglichen eine effizientere und umfassendere Risikoerkennung und -bewertung.

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. Daneben finden zur Erörterung risikorelevanter Sachverhalte regelmäßige Gesprächstermine

zwischen der Leitung Governance, Risk & Compliance und dem Aufsichtsratsvorsitzendem sowie der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses statt.

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 sieben Risikokategorien (Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen) – werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, Risikomanagement und Compliance gemeinsam analysiert, überprüft und bewertet. Die seit 2021 bestehende Kategorie der Kapitalmarktrisiken wurde im Geschäftsjahr in die Risikokategorien „Recht und Compliance“ sowie „Finanzen“ überführt. 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 Wirtschaftsplanung.

Bei der HOWOGE wird zur Bewertung der Risiken die Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken fünf Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist das Bewertungsschema in vier Gruppen eingeteilt.

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
- 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 2023/2024 deutlich verringert hat. Die starken Preissteigerungen der letzten 24 Monate belasten die Kaufkraft der Privathaushalte, wengleich die Inflationsraten wieder rückläufig sind.

Insbesondere das stark gestiegene Zinsumfeld stellt eine Belastung für kapitalintensive Unternehmen dar. So haben sich die Zinsen für Immobilienkredite seit Dezember 2021 mehr als verdreifacht und belasten somit die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau.

Bis zum 31.12.2023 haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund des sogenannten Mietensstopps auf Mieterhöhungen verzichtet. Zum 01.01.2024 sind die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft getreten, die wieder moderate Mieterhöhungen im Wohnungsbestand ermöglichen.

#### **Standardrisiken**

Im Standardrisikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken in den sieben Risikokategorien, Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken sowie Operative Leistungen 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: wahrscheinlich, 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. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und weitere geopolitische Spannungen erhöhen das Risiko von Cyberangriffen durch staatlich geförderte Akteure. 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.

Dem Risiko wird durch die Full Service Auslagerung des IT-Betriebs zu einem ISO 27001 zertifizierten Dienstleister und Auslagerung des Rechenzentrumsbetriebes begegnet. Durch regelmäßige Abstimmungen mit der internen Informationssicherheitsbeauftragten ist sichergestellt, dass Schwachstellen frühzeitig identifiziert werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Daneben werden jährlich Penetrations bzw. 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 wird der Bereich Prozesse- und Digitalisierung weiter ausgebaut. Multiprojektmanager unterstützen die Projektverantwortlichen von der Projektinitiierung bis zum Projektabschluss. Über ein zentrales Anforderungsmanagement und 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

Insbesondere der gestiegene Bedarf an Fachkräften aufgrund der Digitalisierung und neuer Technologien und aufgrund des demographischen Wandels sowie der damit verbundenen Veränderung der Alterszusammensetzung, also eine Verschiebung in der Altersstruktur, durch die es mehr ältere Menschen und weniger jüngere gibt, wird in Zukunft einen sich verstärkenden 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 Mitarbeiterbindung werden regelmäßige Mitarbeiterbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeiterzufriedenheit 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. 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 langfristige Unternehmensplanung wurde dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 - 20 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der deutlich gestiegenen Zinskurve werden aktuell auch wieder Kreditverträge mit kürzeren Laufzeiten (< 10 Jahre) abgeschlossen. Zudem ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (> 10 Jahre) zu vereinbaren, 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. Für die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig werdende Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, wurden bereits für ein Volumen von 300 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren.

## 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 Sinne 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: 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 werden externe Steuerberater 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: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Es 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 wurde im Geschäftsjahr ein neues Klimaziel herausgearbeitet und die wichtigsten Hebel zur Erreichung dieses Ziels identifiziert.

Mit dem nichtfinanziellen Bericht 2025 zu Geschäftsjahr 2024 unterliegt die HOWOGE der geänderten Richtlinie - neu: Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Die Berichterstattungsstandards werden mit der CSRD deutlich umfangreicher und zugleich granularer, zudem werden die methodischen Vorgaben zur Erfüllung der Berichtspflicht detaillierter. Bei Verstößen gegen die CSRD ist mit verwaltungsrechtlichen Maßnahmen zu rechnen (Bußgelder gelten als wahrscheinliche Möglichkeit). Aktuell ist noch kein Sanktionsregime eingerichtet. Die HOWOGE hat bereits im Jahr 2023 ein Projekt aufgesetzt, um Erfordernisse zu erfassen und ihnen begegnen zu können.

Zwecks Stärkung der Widerstandsfähigkeit von Netz- und Informationssystemen in der Europäischen Union gegenüber Cyberbedrohungen wurde im November 2022 die NIS2-Richtlinie verabschiedet. Die Umsetzung in nationales Recht wird für Oktober 2024 erwartet. Sie fokussiert sich auf kritische Sektoren

wie Energie, Gesundheitswesen, Verkehr und digitale Infrastruktur. Das Ziel ist es, EU-Länder dabei zu unterstützen, effektive Maßnahmen zur Erkennung, Prävention und Bewältigung von Cyberangriffen zu entwickeln und umzusetzen. Die Umsetzungszeit der vorgeschriebenen Maßnahmen nach Inkrafttreten des Gesetzes wird voraussichtlich 24 Monate betragen. In welchem Umfang die HOWOGE von der Gesetzgebung betroffen ist, wird nach Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht geprüft. Unabhängig davon werden Anfang 2024 im Rahmen einer GAP-Analyse die möglichen Handlungsfelder evaluiert.

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: möglich, Schadenshöhe: mittel)

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 regelwidrigem Verhalten von Mietinteressenten kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Wohnungsvergabe 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. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit tragen die Compliance-Verantwortlichen dazu bei, das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen zu schärfen.

Mögliche 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 reduziert. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle HOWOGE-Mitarbeitenden 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.

## Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, 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.

## 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 sich vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und steigender Zinsen im Vergleich zum Vorjahr erhöht ist aber aufgrund eines konservativen Bewertungsansatzes noch nicht kritisch zu bewerten, da Marktschwankungen in einem Immobilienzyklus nichts Ungewöhnliches sind. Für die HOWOGE als Bestandshalterin ist die langfristige Entwicklung der Werte relevant, welche aufgrund des Nachfrageüberhangs Potenzial bietet. 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)

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 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 Starkregenerenisse 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 auch im diesen Geschäftsjahr Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Das Risiko hat sich zwar im Geschäftsjahr stabilisiert, jedoch bestimmen der andauernde Ukraine Konflikt und die daraus folgende Energiekrise nach wie vor die Marktlage. 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 Klumpenrisiko 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: möglich, Schadenshöhe: 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 unverändert hohe Energiekosten die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden beeinträchtigt wird, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann.

Zur Reduzierung der Nachzahlungsverpflichtung und zur Vermeidung von Liquiditätsausfällen hat die HOWOGE bei ihren Mietenden die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst. Daneben wird die Entwicklung der Mietrückstände im Rahmen eines monatlichen Reportings eng überwacht.

### Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Der Wandel in der gesellschaftlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft der HOWOGE hin zu einem deutlichen Überhang sozial schwächerer Personengruppen, oft mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen, 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 den drei Kundenzentren mit ihren dezentralen Anlaufstellen 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 eine mit Aufsichtsrat und Senat abgestimmte Kommunikationsstrategie entwickelt, die regelmäßig fortgeschrieben wird.

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.

### **Risikoereignisse (Einzelrisiken)**

Die nachstehend genannten Einzelrisiken sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Kommende regulatorische Herausforderungen wie NIS 2 - oder CRSD-Umsetzungsrisiken wurden in den Standardrisiken aufgenommen.

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

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe (rund 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 (rund 80 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 (rund 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, Schadenshöhe: sehr hoch (rund 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.

### 3.2.3 Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2023 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. Die bestehenden Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikoerwartungswerte derzeit keine existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2024 und 2025 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 2023

Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfeldes sehr erfolgreich und die HOWOGE konnte die gesetzten Ziele weitgehend erreichen.

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2023 mit 76.392 Wohneinheiten, leicht unter dem prognostizierten Wert von rund 76.650. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen zum 31.12.2023 mit 1,5 %, beziehungsweise 4,3 % innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,42 EUR/m<sup>2</sup> (Prognose 2023: 6,42 EUR/m<sup>2</sup>) und die WBS-Wiedervermietungsquote lag mit 64 % auf dem Niveau des Zielwertes von mindestens 63 %. Die Baubeginne lagen im Jahr 2023

mit rund 980 über der Prognose von mehr als 600 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 973 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose von 1.200 Wohnungen unterschritten. Ursache waren Verzögerungen aufgrund von Störungen in der Lieferkette sowie zeitliche Verschiebungen ins Folgejahr.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2023 mit 381 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von 382 Mio. EUR.

Für das Segment Schulbau wurden die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von rund 300 Mio. EUR und eine anteilige Verschuldung zum 31.12.2023 von 464 Mio. EUR angenommen. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr nur 241 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen und die Verschuldung lag zum Jahresende bei 394 Mio. EUR. Der FFO Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -1 Mio. EUR genau in der Prognose von -1 Mio. EUR.

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein bereinigtes EBITDA von 257 Mio. EUR (Prognose 2023: 240-260 Mio. EUR) und ein FFO von 198 Mio. EUR (Prognose 2023: 180-200 Mio. EUR) erreicht. Beide Kennzahlen lagen somit innerhalb der prognostizierten Bandbreite. Im Wesentlichen wurde die Prognose am oberen Ende der Bandbreite erreicht, da geringere Kosten, insbesondere für Personal- und Sachkosten, sowie aus geringeren Instandsetzungskosten aufgrund zeitlicher Verschiebungen und günstigerer Vergaben als geplant angefallen sind. Das Jahresergebnis von -721 Mio. EUR lag deutlich unter dem Prognosewert von ursprünglich -300 Mio. EUR, welcher zum Halbjahr auf -700 Mio. EUR aktualisiert wurde. Die Abweichung lässt sich im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zurückführen, welches sich grundsätzlich nicht verlässlich prognostizieren lässt.

Der Verschuldungsgrad (LTV) der HOWOGE lag zum 31.12.2023 bei 32,1 % und damit leicht über dem Planwert von 31 % sowie deutlich unterhalb der maximalen Obergrenze von 50 %.

## **4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2024**

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 anhaltende Auswirkungen aus der Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der Inflation. Die Auswirkungen sind abhängig von der Dynamik der 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 Anpassung der Prognose. Aufgrund der

veränderten Marktparameter rechnen wir mit einer geringfügigen Abwertung unserer Immobilienbestände. Hinsichtlich des Leerstands rechnen wir mit einer konstanten Entwicklung auf niedrigem Niveau. Das Jahresergebnis des Konzerns für 2024 wird aufgrund der erwarteten Abwertung des Portfolios vor dem Hintergrund des veränderten Marktumfelds in einer Größenordnung von rund -160 Mio. EUR prognostiziert. Aufgrund des volatilen Marktumfelds ist die Prognose der Immobilienwertermittlung mit einer hohen Unsicherheit verbunden, wodurch größere Schwankungen im Jahresergebnis möglich sind. Wir prognostizieren für das Geschäftsjahr 2023 ein bereinigtes EBITDA von 240-260 Mio. EUR. Ausgehend von einem FFO von 198 Mio. EUR im Jahr 2023 erwarten wir für 2024 erneut ein Ergebnis der Größenordnung von 180-200 Mio. EUR. Hauptgründe für die unveränderte Bandbreite des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2023 nach 2024 sowie höhere Zinsaufwendungen. Aufgrund steigender Zinsaufwendungen wird ein Rückgang der Zinsdeckungsquote für das Segment Wohnen auf 5x prognostiziert.

Im für 2024 geplanten FFO in Höhe von 180-200 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Ist-Miete im Segment Wohnen um 19 Mio. EUR auf rund 400 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2023 enthalten. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.2024 mit einem Wohnungsbestand von rund 77.300 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,42 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,65 EUR/m<sup>2</sup>. Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen durch Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand. Diese richten sich nach den Vorgaben der KoopV. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2023. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % sowie einer Mieterfluktuation von rund 5 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2024 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von 1,6 %, welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. Im Jahr 2024 planen wir mit Baubeginnen von rund 300 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.000 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2024 unter Berücksichtigung einer leichten Abwertung der Immobilienbestände mit einem Netto-LTV in Höhe von 32 %.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von -5 bis -10 Mio. EUR sowie eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel in der Größenordnung rund 400 Mio. EUR gegenüber dem Ist-Wert 2023 für das Jahr 2024. Es wird mit Gesamtinvestitionen von rund 320 Mio. EUR für 2024 gerechnet.

Des Weiteren plant die Gesellschaft bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> festgelegt.

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 sollten.

Berlin, den 25.03.2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Katharina Greis



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 28.04.2022 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15.12.2015 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. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Mit Wirkung vom 16.11.2023 ist ein neuer Gesellschaftsvertrag in Kraft getreten.

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. § 10 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 Un-

## **Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

ternehmensführung nachgekommen. Sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

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

### **Geschäftsführung**

Frau Katharina Greis ist seit 01.04.2023 kaufmännische Geschäftsführerin.

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 -controlling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und einem Geschäftsverteilungsplan geregelt.

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem festen Grundgehalt und einem variablen Anteil zusammen, welcher in Abhängigkeit von der Erfüllung der jährlich festgelegten Zielvereinbarungen ausgezahlt wird. 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.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. 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 Alter-

## Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

shöchstgrenze 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 keine Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit einen Beschluss gemäß § 7 Abs. 6 Gesellschaftsvertrag i. V. m. § 1 Abs. 5 Geschäftsordnung getroffen. Der Aufsichtsrat wurde umgehend über den Beschluss in Kenntnis gesetzt.

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Der Aufsichtsrat bildet folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss (PrA)
- Personalausschuss (PA)
- Bauausschuss (BA)

Es haben zwei ordentliche Prüfungsausschusssitzungen stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche und eine außerordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden.

Es haben vier ordentliche Bauausschusssitzungen stattgefunden.

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 war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten und Vorstandsfunktionen:

- Wiener Stadtwerke GmbH

## Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

- ÖBB Holding AG
- Rail Cargo Austria AG
- Vorsitzende des Stiftungsvorstandes TU Wien Foundation

Frau Staatssekretärin Tanja Mildenerger (seit 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- BBB Infrastruktur Verwaltung GmbH
- degewo AG

Frau Staatssekretärin Jana Borkamp (bis 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichts- und Verwaltungsräten :

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin AöR

Herr Staatssekretär Alexander Slotty (seit 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

Herr Senator Christian Gaebler (bis 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

## **Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023**

Herr Dr. Jochen Lang (bis 31.01.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Stadt und Land Wohnbauten GmbH

Herr Sebastian Lange hatte im Geschäftsjahr 2023 folgende Geschäftsführertätigkeit inne:

- Deutsche Bahn Stiftung gGmbH

Herr Hendrik Jellema hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Jörn Lorenz hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Frank Sparmann hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Michael Schiller hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Die Vergütung der Aufsichtsräte besteht aus einem Fixum gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25.10.2019. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsführung 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 ausschließlich die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

## Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Die Geschäftsführer sind im Rahmen ihrer Geschäftsführungstätigkeit und in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in verschiedenen Gremien tätig.

Frau Katharina Greis war im Geschäftsjahr 2023 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e. V. (seit 19.10.2023)

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2023 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

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

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 2023 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen nach HGB aufgestellt und werden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt. Die 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 Prüfungsausschuss 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 mit dem Unternehmen, seinen Organmitgliedern oder den mit Organen des Abschlussprüfers 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.

## Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Berlin, 21.03.2024



Hendrik Jellema  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ulrich Schiller  
Geschäftsführer



Katharina Greis  
Geschäftsführerin

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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

II. Konzernabschluss

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis  
31. Dezember 2023

## II. Konzernabschluss

### Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz.....	3
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	6
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	7
Anhang zum Konzernabschluss.....	9

## Konzern-Bilanz

Zum 31. Dezember 2023

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	7.6	1.235	1.291
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	12.325.089	13.281.094
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2	96.497	62.648
Sachanlagen	7.3	76.751	58.645
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	7.11	19.270	15.925
Finanzielle Vermögenswerte	7.7	97.053	91.790
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.7	35	13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.7	-	39
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>12.615.929</b>	<b>13.511.444</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte Schulbauvorhaben	7.13	283.913	111.131
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.15	40.022	32.072
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.7	474	486
Vertragsvermögenswerte	6.1	9.054	42.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.7	4.985	4.482
Sonstige Vermögenswerte	7.12	57.102	55.252
Forderungen aus Ertragsteuern		2.961	2.069
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.17	273.650	158.255
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.14	33.936	10.800
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>706.097</b>	<b>417.105</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>13.322.027</b>	<b>13.928.549</b>

## Konzern-Bilanz

Zum 31. Dezember 2023

### Passiva

in TEUR

Anhang 31.12.2023 31.12.2022

#### Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		320.937	317.901
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.776.551	7.693.957
Konzernbilanzverlust / -gewinn		-721.226	79.804
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.18</b>	<b>7.401.263</b>	<b>8.116.662</b>

#### Langfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	7.19	1.330	1.182
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.16	3.556.683	3.913.790
Sonstige Verbindlichkeiten	7.20	79.028	39.195
Passive latente Steuern	7.21	1.385.534	1.611.888
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.022.575</b>	<b>5.566.055</b>

#### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	7.19	7.107	15.947
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung		17.137	13.570
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		121.768	112.102
Vertragsverbindlichkeiten	6.1	23.289	43.946
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.16	700.961	4.713
Steuerverbindlichkeiten		13.901	3.478
Sonstige Verbindlichkeiten	7.20	14.027	52.076
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>898.189</b>	<b>245.832</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>5.920.764</b>	<b>5.811.887</b>

<b>Summe Passiva</b>		<b>13.322.027</b>	<b>13.928.549</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	Anhang	2023	2022
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		385.211	372.446
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		38.592	30.055
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.1</b>	<b>423.804</b>	<b>402.501</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		28.926	43.552
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		78.674	62.554
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		7.784	5.290
Sonstige Erlöse		1.889	1.399
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.1</b>	<b>117.274</b>	<b>112.795</b>
<b>Summe Erlöse</b>		<b>541.078</b>	<b>515.296</b>
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.2	-1.179.694	-198.203
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben		172.783	89.692
Aktivierte Eigenleistungen		3.765	3.837
Materialaufwand	6.3	-363.767	-239.862
Personalaufwand	6.5	-64.624	-54.636
Abschreibungen und Wertminderungen	6.4	-7.266	-3.295
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	7.9	-3.623	-3.869
Sonstige betriebliche Erträge	6.6	57.028	12.902
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-36.257	-30.910
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7.11	2.400	2.375
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	7.14	-300	-400
Finanzerträge	6.8	12.190	5.513
Finanzaufwendungen	6.8	-43.363	-41.459
Sonstige Steuern <sup>1</sup>	6.10	-16.551	-16.394
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-926.202</b>	<b>40.587</b>
Ertragsteuern	6.9	204.976	41.627
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-721.226</b>	<b>82.214</b>
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-721.226</b>	<b>82.214</b>

<sup>1</sup>Die sonstigen Steuern stehen im Geschäftsjahr 2023 im Vorsteuerergebnis und insoweit wurde die Vorjahresspalte auch angepasst.

In den Berichtszeiträumen mit den Bilanzstichtagen 31.12.2023 beziehungsweise 31.12.2022 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 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrück- lagen	Konzern- bilanzverlust / -gewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2023	25.000	317.901	7.671.458	22.500	7.693.956	79.804	8.116.662
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	82.824	-	82.824	-80.033	2.791
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	229	-	229	229	-
Ausweis der satzungsmäßigen Rücklage des Mutterunternehmens <sup>1</sup>	-	-	10.000	-	10.000	-	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	3.036	-	-	-	-	3.036
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	-721.226	-721.226
<b>31.12.2023</b>	<b>25.000</b>	<b>320.937</b>	<b>7.764.053</b>	<b>12.500</b>	<b>7.776.551</b>	<b>-721.226</b>	<b>7.401.263</b>

<sup>1</sup>Zum 31. Dezember 2023 werden als Gesellschaftsvertragliche Rücklagen nur die Rücklagen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit 12.500 TEUR ausgewiesen.

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrück- lagen	Konzern- bilanzverlust / -gewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2022	25.000	317.901	7.001.563	22.500	7.024.062	666.218	8.033.181
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	666.218	-	666.218	-668.857	-2.639
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	-	-	-	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>7.693.956</b>	<b>79.804</b>	<b>8.116.662</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	2023	2022
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-926.202</b>	<b>56.981</b>
<b>Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge</b>	<b>1.131.624</b>	<b>225.098</b>
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	1.179.694	209.403
Abreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.266	3.295
Ab- bzw. Zuschreibungen Finanzanlagen	-2.901	-
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-8.818	8.679
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-41.141	6.096
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	-2.475	-2.375
<b>Veränderungen des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>-131.602</b>	<b>-49.047</b>
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	11.533	-65.112
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-161.355	-100.492
Abnahme/(Zunahme) der Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche	-23.136	-10.800
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	-8.892	106.345
Zahlungsunwirksame Zuschüsse aus öffentlicher Hand	50.247	21.012
<b>Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen</b>	<b>9.735</b>	<b>9.160</b>
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-	150
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	37.344	35.946
Gezahlte sonstige Steuern	-16.551	-16.394
Ertragsteuerzahlungen	-11.058	-10.542
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>83.554</b>	<b>242.192</b>

Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-299.349	-1.141.873
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-2.764	-553.073
davon in Sachanlagevermögen	-378	2.272
davon in Finanzanlagevermögen	-2.386	-555.345
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	-	-150
davon in Sachanlagevermögen	-	-150
Erhaltene Zinsen	6.866	410
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-295.247</b>	<b>-1.694.686</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	428.384	307.619
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-132.534	-186.504
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	74.576	20.225
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-896	-316
Gezahlte Zinsen	-42.424	-41.473
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>327.106</b>	<b>99.551</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>115.413</b>	<b>-1.352.943</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>157.657</b>	<b>1.510.601</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>273.069</b>	<b>157.657</b>

## Verkürzte Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

in TEUR	2023	2022
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>83.554</b>	<b>242.192</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-295.247</b>	<b>-1.694.686</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>327.106</b>	<b>99.551</b>

# Anhang zum Konzernabschluss

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss .....	12
1.1	Grundlagen des Konzerns .....	12
1.2	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses.....	13
2	Neue und geänderte Standards und Interpretationen .....	14
2.1	Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards.....	14
2.2	Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards.....	14
3	Konsolidierungsgrundsätze .....	15
3.1	Tochterunternehmen .....	15
3.2	Gemeinschaftsunternehmen .....	16
4	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	17
4.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	17
4.2	Vorräte Schulbauvorhaben .....	20
4.3	Sachanlagen.....	20
4.4	Immaterielle Vermögenswerte .....	20
4.5	Wertminderung von Vermögenswerten.....	21
4.6	Leasingverhältnisse.....	22
4.7	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente) .....	23
4.8	Fremdkapitalkosten .....	28
4.9	Wertminderung von Finanzinstrumenten.....	28
4.10	Ausbuchung von Finanzinstrumenten .....	29
4.11	Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente .....	30
4.12	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte .....	31
4.13	Sonstige Rückstellungen .....	31
4.14	Ertragsrealisierung .....	32
4.15	Ertragsteuern.....	34
5	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen .....	36
5.1	Wahlrechts- und Ermessensausübungen.....	36
5.2	Schätzungen und Annahmen .....	36
6	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	39
6.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	39
6.2	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.....	41

6.3	Materialaufwand .....	42
6.4	Abschreibungen und Wertminderungen .....	42
6.5	Personalaufwand .....	43
6.6	Sonstige betriebliche Erträge.....	44
6.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	44
6.8	Finanzerträge und -aufwendungen.....	45
6.9	Ertragsteuern .....	46
6.10	Sonstige Steuern.....	47
7	Erläuterungen zur Konzernbilanz .....	47
7.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	47
7.2	Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien .....	55
7.3	Sachanlagen.....	56
7.4	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer .....	56
7.5	Leasingverhältnisse als Leasinggeber.....	58
7.6	Immaterielle Vermögenswerte .....	59
7.7	Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten .....	60
7.8	Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten .....	62
7.9	Sicherheiten .....	63
7.10	Risikomanagement von Finanzinstrumenten .....	63
7.11	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen .....	68
7.12	Sonstige Vermögenswerte.....	69
7.13	Vorräte Schulbauvorhaben .....	69
7.14	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte .....	70
7.15	Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte .....	71
7.16	Finanzielle Verbindlichkeiten .....	72
7.17	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente .....	73
7.18	Eigenkapital.....	73
7.19	Sonstige Rückstellungen .....	74
7.20	Sonstige Verbindlichkeiten .....	75
7.21	Aktive und passive latente Steuern .....	76
7.22	Zuwendungen der öffentlichen Hand .....	77
8	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	78
9	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	80
9.1	Wohnen.....	81
9.2	Schulbau.....	81

9.3	Ansatz- und Bewertungsmethoden .....	82
9.4	Überleitungsrechnung des Ergebnisses .....	83
10	Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen.....	86
10.1	Tochtergesellschaften .....	86
10.2	Gesellschafter .....	86
10.3	Gemeinschaftsunternehmen .....	87
10.4	Angaben zur Management Vergütung.....	88
11	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	90

# 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 rund 76.400 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 31.12.2023, 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.

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 (WBS) haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hatte der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass im Geschäftsjahr 2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften implementiert werden konnten. Ab dem 01.01.2024 treten die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % im Bestand ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass WBS-Berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 25.03.2024 von der Geschäftsführung zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

## 1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. HOWOGE ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Ferner handelt es sich bei der HOWOGE um eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 327a HGB.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition 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 01.01.2023 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt.

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2023 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

<b>Standard</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Zeitlicher Anwendungsbereich</b>
IFRS 17	Versicherungsverträge inkl. nachträglicher Änderungen an IFRS 17: Versicherungsverträge	01.01.2023
IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
IAS 12	Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion stammen	01.01.2023

### 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.

<b>Standard</b>	<b>Veränderung</b>	<b>Zeitlicher Anwendungsbereich</b>
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback	01.01.2024
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und langfristige Schulden mit Covenants	01.01.2024
IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024
IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025

Die erstmalige Anwendung dieser Änderungen werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE haben.

## 3 Konsolidierungsgrundsätze

### 3.1 Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31.12.2023 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31.12.2023 neben dem Mutterunternehmen 17 Unternehmen. Davon ist ein Unternehmen, die HOWOGE Reinigung GmbH, im Geschäftsjahr 2023 hinzugekommen. Sofern nicht anderweitig erläutert, werden alle Gesellschaften aus der Anteilsbesitzliste vollkonsolidiert.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz	Anteilsbesitz
		2023	2022
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Reinigung GmbH <sup>1,2</sup>	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Wärme GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue-GmbH <sup>3</sup>	Berlin, Deutschland	50%	50%
Dolgenseestraße GbR <sup>4</sup>	Berlin, Deutschland	< 1%	< 1%
HOWOGE Klingsorstraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Herbststraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Roedernallee GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Soldinerstraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Damerowstraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Mühsamstraße GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE High Deck Siedlung B.V.	Amsterdam, Niederlande	100%	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH <sup>1</sup>	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%

<sup>1</sup>Befreiung gemäß § 264 (3) HGB

<sup>2</sup>Wird im Geschäftsjahr 2023 erstmalig einbezogen

<sup>3</sup>Wird nach der at equity Methode konsolidiert

<sup>4</sup>Es handelt sich hierbei um ein Beteiligungsverhältnis mit 0,4 %

Mit Gesellschaftsvertrag vom 07.02.2023 und Eintragung in das Handelsregister am 24.03.2023 wurde die HOWOGE Reinigung GmbH gegründet. Zweck ist die Erbringung von Reinigungsleistungen in den im Eigentum der HOWOGE stehenden oder von der HOWOGE verwalteten Gebäuden und zugehörigen Außenanlagen. Diese hat ihren operativen Geschäftsbetrieb sukzessive seit dem 01.07.2023 aufgenommen.

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 und Neubewerteten Eigenkapital verrechnet werden. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden erstmalig die Befreiungsvorschriften des § 264 HGB angewendet. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

### **3.2 Gemeinschaftsunternehmen**

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

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

## 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 4.1 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 zwölf 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, bei denen der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist, werden unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 31.12.2023 und der Vergleichsperiode 31.12.2022 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. 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, 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 (BV) berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. 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 vertragliche Verpflichtungen, die im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden, insofern diese einen wesentlichen Effekt auf die Bewertung haben.

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 1,20 % (2,98 %) ansteigt. Eine Übersicht über die wesentlichen Werttreiber enthält *Angabe 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

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

Es bestehen aktuell bei fünf Projekten vertragliche Verpflichtungen im Rahmen des Kaufes (Development). Hierbei verpflichtet sich die HOWOGE, bei Einhaltung der vertraglichen Anforderungen, das Projekt nach Abschluss zu kaufen. Hierzu entfallen regelmäßig Zahlungen auf Basis des

Baufortschritts nach vordefinierten Meilensteinen. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen bestehen nicht.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien siehe *Angabe 7.15 Finanzielle Verbindlichkeiten*.

## **4.2 Vorräte Schulbauvorhaben**

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

Herstellungskosten umfassen Kosten, die den Produktionseinheiten direkt zugerechnet werden können, insbesondere Materialaufwand und Fertigungslöhne. Des Weiteren umfassen die Herstellungskosten fixe und variable Produktionsgemeinkosten, die bei der Verarbeitung zu Fertigerzeugnissen anfallen. Als Produktionsgemeinkosten sind hier direkt die anteiligen Kosten des Managements und der Verwaltung gemeint. Da die durchschnittliche Bauzeit für Schulgebäude bis zu 6,5 Jahre beträgt, sind die Voraussetzungen des qualifizierenden Vermögenswerts gegeben. Die Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierenden Vermögenswerts zuzuordnen sind, werden auch als Herstellungskosten des Vermögenswerts aktiviert.

Bestandteil der Vorräte sind die bis zur Fertigstellung mit Herstellungskosten 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.

## **4.3 Sachanlagen**

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten 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: drei bis 13 Jahre.

## **4.4 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.

#### **4.5 Wertminderung von Vermögenswerten**

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf darauf hindeuten. 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.

An jedem Berichtsstichtag wird geprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass ein Wertminderungsaufwand, der für einen Vermögenswert mit Ausnahme eines Geschäfts- oder Firmenwerts in früheren Perioden erfasst wurde, nicht länger besteht oder sich verringert haben könnte. Falls solche Anhaltspunkte vorliegen, schätzt das Unternehmen den erzielbaren Betrag dieses Vermögenswerts. Ergibt sich nach einer vorgenommenen Wertminderung zu einem späteren Zeitpunkt ein höherer erzielbarer Betrag des Vermögenswertes oder der ZGE, erfolgt eine Wertaufholung bis maximal zur Höhe des erzielbaren Betrags. Die Wertaufholung ist begrenzt auf den fortgeführten Buchwert, der sich ohne die Wertberichtigung in der Vergangenheit ergeben hätte. Die vorzunehmende Zuschreibung erfolgt ergebniswirksam. Wertaufholungen von vorgenommenen Wertberichtigungen auf Firmenwerte sind nicht zulässig.

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

## 4.6 Leasingverhältnisse

### 4.6.1 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. Die Leasingverbindlichkeiten werden auf Basis der Fristigkeit jeweils in den Bilanzpositionen als langfristige und kurzfristige finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

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 mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet und werden unter der Position als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Die übrigen Nutzungsrechte sind unter der Position Sachanlagen ausgewiesen.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht. Nutzungsrechte des Leasingnehmers, welche die Definition des IAS 40 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien* erfüllen werden nach dem Zeitwertmodell bewertet.

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.

#### **4.6.2 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.

### **4.7 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.

#### **4.7.1 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen**

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

#### **4.7.2 Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstabibilanzierung 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 sogenannten 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.

#### **4.7.3 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 Vertragsverbindlichkeit als Teil der finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt. Siehe hierzu ausführlich 4.14 Ertragsrealisierung.

#### **4.7.4 Flüssige Mittel**

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

#### **4.7.5 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.

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen, außer den bereits oben genannten Verbindlichkeiten aus nicht abrechneten Betriebskosten (4.7.3), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, ausgegebene Anleihen (4.7.6) und Zuwendungen der öffentlichen Hand (4.7.7), sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

#### **4.7.6 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.

#### **4.7.7 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 ebenfalls passiv abgegrenzt und in der Folge über die Restlaufzeit der betroffenen Verbindlichkeiten als sonstige Umsatzerlöse realisiert.

## **4.8 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.

Im Jahr 2023 wurden erstmalig Fremdkapitalkosten in Höhe von 1.742 TEUR in den Herstellungskosten von drei Schulbauprojekten berücksichtigt, die als Anlagen im Bau aktiviert wurden. Der zugrunde gelegte Zinssatz beträgt 3,0 %.

## **4.9 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 circa 30 Tagen an ein Inkassounternehmen übergeben. Zu diesem Zeitpunkt gelten die Forderungen als ausgefallen und werden vollständig wertgemindert.

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.

#### **4.10 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.

#### **4.11 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 7.1 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. Die Bilanzierung der Finanzinstrumente erfolgt nach den Regelungen des IFRS 9 *Finanzinstrumente*. Für Finanzinstrumente, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, erfolgt dessen Ermittlung zur Angabe im Anhang (siehe *Angabe 7.7 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*).

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 7.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.

#### **4.12 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, sofern IFRS 5 für die Bewertung nicht auf einen anderen Standard verweist. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

#### **4.13 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. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Abschlussstichtag erforderlich 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.

## **4.14 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.

### **4.14.1 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.

### **4.14.2 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 Einzelvertragsebene nicht ermittelt wird. HOWOGE hat begonnen entsprechende Prozesse zu etablieren, die eine zukünftige Verrechnung ermöglichen.

Zum 31.12.2023 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 *6.1 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.

#### **4.14.3 Zinsen und ähnliche Erträge**

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst. Erträge aus der Folgebewertung der Lebensversicherungen werden auf Basis der Veränderung der regelmäßig ermittelten garantierten Aktivwerte sowie der Überschussbeteiligungen ermittelt.

## **4.15 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.

## 5 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

### 5.1 Wahlrechts- und Ermessensausübungen

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

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen, als 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.

### 5.2 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von Eventualforderungen und

-verbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen.

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

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

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bzw. der Residualwerte von als 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 7.1 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 das Zinsniveau, das Auswirkungen auf den Kapitalisierungszinssatz (dient der Berechnung des Restwertes aus dem letzten Cashflow für die DCF-Ermittlung) und Diskontierungszinssatz (dient dazu die Cashflows des Prognosehorizont abzuzinsen) haben kann, 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.

Den Berechnungen liegen insbesondere Erfahrungswerte aus den Ergebnissen früherer Steuerprüfungen und deren Auswirkungen für die Folgezeiträume wie auch die geltende Rechtslage unter Berücksichtigung aktueller Rechtslage sowie herrschender Fachmeinung zugrunde. Insofern können sich in Zukunft Abweichungen von den aktuellen Einschätzungen ergeben.

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

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

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

## 6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 6.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	385.211	372.446
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	38.592	30.055
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>423.804</b>	<b>402.501</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	28.926	43.552
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	78.674	62.554
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.784	5.290
Sonstige Erlöse	1.889	1.399
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>117.274</b>	<b>112.795</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>541.078</b>	<b>515.296</b>

#### 6.1.1 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 385.211 TEUR (2022: 372.446 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 38.592 TEUR (2022: 30.055 TEUR).

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

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Fällig innerhalb eines Jahres	399.210	381.383
Zwischen ein und zwei Jahre	415.849	390.909
Zwischen zwei und drei Jahre	436.436	405.809
Zwischen drei und vier Jahre	459.820	423.879
Zwischen vier und fünf Jahre	481.929	449.444
länger als 5 Jahre	2.717.362	2.471.636

## 6.1.2 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 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

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

### Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	6.856	30.488
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	2.677	13.429
Wertberichtigung (IFRS 9)	-479	-1.358
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>9.054</b>	<b>42.560</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	16.329	15.562
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	6.960	28.384
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>23.289</b>	<b>43.946</b>

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 31. 12. saldiert 16.329 TEUR (31.12.2022: 15.562 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Vertragsvermögenswerte in Höhe von 6.856 TEUR (31.12.2022: 30.488 TEUR) entgegen. Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 6.960 TEUR (31.12.2022: 28.384 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 2.677 TEUR (31.12.2022: 13.429 TEUR) entgegen.

Die Reduzierung der Vertragsverbindlichkeiten und der Vertragsvermögenswerte zum Stichtag 31.12.2023 liegt im Wesentlichen an den Sondereffekten aus 2022, der stark gestiegenen gesamtwirtschaftlichen Kosten, insbesondere der Preisanstieg der Energieträger. Hieraus resultierte im Vorjahr ein wesentlicher Effekt, da die Vorauszahlungen und erhaltenen Anzahlungen durch das dynamische Wachstum nicht korrekt ausbalanciert werden konnten. Diese Entwicklung hat sich im Geschäftsjahr 2023 normalisiert.

### 6.1.3 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 1.994 TEUR (2022: 891 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Angabe 7.21 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

## 6.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt -1.179.694 TEUR (2022: -198.203 TEUR). Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden -1.179.694 TEUR (2022: -198.203 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 385.211 TEUR (2022: 372.446 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 44.927 TEUR (2022: 50.595 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 den Kapitalisierungszinsen, als Resultat des gestiegenen Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2023 führte dies zu einer Abwertung der Immobilien.

Darüber hinaus wurde die insgesamt negative Entwicklung der Fair Value Anpassung generell durch die Zinsentwicklung insbesondere im gesamten Geschäftsjahr 2023 beeinflusst.

### 6.3 Materialaufwand

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	184.260	173.884
davon Betriebskosten	139.332	123.289
davon Instandhaltung und Modernisierung	44.927	44.016
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	-	6.579
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	2
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.725	2.956
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>190.984</b>	<b>176.842</b>
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	172.783	89.692
Anpassungen von Baukosten Schulbau	-	-26.672
<b>Materialaufwand gemäß GuV</b>	<b>363.767</b>	<b>239.862</b>

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2023 steht im Zusammenhang mit den im Vergleich zum Vorjahr ganzjährigen Effekten aus den gestiegenen Energiekosten, insbesondere Heizkosten. Der Anstieg der Bestandsveränderungen der Vorräte ist auf den fortschreitenden Bau im Rahmen der Schulbauoffensive und die damit verbundenen Projekte zurückzuführen.

### 6.4 Abschreibungen und Wertminderungen

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Abschreibungen und Wertminderungen von Sachanlagen	6.780	2.949
Abschreibungen und Wertminderungen der immateriellen Vermögenswerte	487	346
	<b>7.266</b>	<b>3.295</b>

Der Anstieg der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr liegt zum einen an der Einbuchung der technischen Anlagen und Maschinen aus der Abgrenzung zwischen IAS 40 und IAS 16, welche ab dem Geschäftsjahr 2023 im Sachanlagevermögen ausgewiesen werden und somit planmäßigen Abschreibungen unterliegen, sowie in den höheren Abschreibungen auf Wohnbauten, die zum Teil in die Eigennutzung fließen. Im Geschäftsjahr 2023 lagen keine Wertminderungen vor.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 7.3 Sachanlagen* und *Angabe 7.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 34 TEUR (2022: 40 TEUR).

## 6.5 Personalaufwand

in TEUR	2023	2022
Löhne und Gehälter	53.744	44.897
Soziale Abgaben	10.366	9.183
Aufwendungen für Altersversorgung	514	556
	<b>64.624</b>	<b>54.636</b>

Bei den Aufwendungen für Altersversorgung handelt es sich mit 488 TEUR (Vorjahr: 493 TEUR) um Einzahlungen in eine Direktversicherung bzw. rückdeckungsversicherte Unterstützungskasse. Die betriebliche Altersversorgung ist nach IAS 19 als Beitragszusagen bilanziert.

Der Personalbestand Konzernweit im Gesamtjahresdurchschnitt entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2023	Ø 2022
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	1
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	698	656
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	320	289
Auszubildende	30	30
Studierende	2	6
	<b>1.052</b>	<b>981</b>

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

	Ø 2023	Ø 2022
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	687	660
HOWOGE Service GmbH	268	254
HOWOGE Reinigung GmbH	27	-
HOWOGE Wärme GmbH	46	41
Kramer + Kramer Bauprojektmanagement GmbH	25	26
	<b>1.052</b>	<b>981</b>

Der Anstieg des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2023 ist im Wesentlichen auf die Gründung der Howoge Reinigung GmbH zurückzuführen. Der weitere Anstieg entfällt auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

## 6.6 Sonstige betriebliche Erträge

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Einbuchung technische Anlagen und Maschinen	38.387	-
Auflösung von Rückstellungen	7.525	3.705
Periodenfremde Erträge	690	1.155
Erträge aus Umlagen	169	464
Übrige sonstige Erträge	10.257	7.578
	<b>57.028</b>	<b>12.902</b>

Die im Vergleich zu 2022 erhöhten Erträge stammen im Wesentlichen aus der Einbuchung von technischen Anlagen und Maschinen mit knapp 38,4 Mio. EUR, insbesondere Blockheizkraftwerke, welche durch eine Überprüfung der Abgrenzung zwischen IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und IAS 16 Sachanlagen ab dem Geschäftsjahr 2023 als Sachanlagen klassifiziert werden. Weiterhin ist der Wert gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Zuschüssen im Rahmen der „Soforthilfe Gas und Wärme“ der KfW Bank mit knapp 8,3 Mio. EUR sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Rahmen von Beträgen für die von der Abrechnung befreiten Betriebskosten für Dezember 2022 gestiegen.

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IT- und EDV-Kosten	9.780	9.686
Prüfungs- und Beratungskosten	9.477	8.481
Sachkosten	4.781	3.325
Versicherungsbeiträge	3.119	2.649
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	1.493	2.400
Aus- und Weiterbildungskosten	2.745	2.059
Beiträge zu Verbänden	506	379
Spenden	350	321
Periodenfremde Aufwendungen	693	294
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.314	1.317
	<b>36.257</b>	<b>30.910</b>

Die im Vergleich zu 2022 gestiegenen Aufwendungen sind zum einen auf gestiegene Versicherungsbeiträge aus der allgemeinen Erhöhung von Beitragszahlungen zurückzuführen, zum anderen durch Investitionen in die Aus- Weiterbildung der Mitarbeiter. Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Geschäftsjahr im Wesentlichen aufgrund von erhöhten Prozesskostenrisiken mit einem Volumen von 1.326 TEUR gestiegen.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2023 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a HGB beträgt 708 TEUR. Andere Bestätigungsleistungen betreffen 96 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.

## 6.8 Finanzerträge und -aufwendungen

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	41	41
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolice	5.287	5.057
sonstige Finanzerträge	6.862	414
<b>Finanzerträge</b>	<b>12.190</b>	<b>5.513</b>
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-35.730	-38.918
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-550	-541
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-54	-62
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	-3.538	-1.426
sonstige Finanzaufwendungen	-3.492	-512
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-43.363</b>	<b>-41.459</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-31.173</b>	<b>-35.946</b>

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 7.16 *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:

<b>in TEUR</b>	<b>Nettoergebnisse aus Zinsen</b>		<b>Nettoergebnisse aus Fair Value Bewertung</b>		<b>Nettoergebnisse aus Wertberichtigung</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	5.287	5.057	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	6.855	-784	-	-	-1.388	-1.341
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	-46.236	-41.811	-	-	52	43
	<b>-39.381</b>	<b>-42.595</b>	<b>5.287</b>	<b>5.057</b>	<b>-1.336</b>	<b>-1.298</b>

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

Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten beinhalten zum einen Guthaben bei Kreditinstituten, für die im Geschäftsjahr Zinserträge erzielt wurden. Im Vorjahr waren hierauf negative Zinsen angefallen. Zudem wurden Aufwendungen aus der Veränderung der gemäß IFRS 9 erfassten Wertminderungen realisiert. Diese resultieren insbesondere aus dem gestiegenen Bruttoforderungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr, was durch den leicht niedrigeren ECL-Prozentsatz (Expected-Credit-Loss) nicht aufgewogen werden kann.

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

## 6.9 Ertragsteuern

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Laufende Ertragsteuern	22.222	10.652
Periodenfremde laufende Ertragsteuern	-844	-1.650
Latente Steuern	-226.354	-50.629
	<b>-204.976</b>	<b>-41.627</b>

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
IFRS Ergebnis vor Steuern	-926.202	40.587
Konzernsteuersatz in %	30,175%	30,175%
<b>Erwarteter Steuerertrag / - aufwand</b>	<b>-279.481</b>	<b>12.247</b>
Gewerbsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-9.000	-40.577
Steuerfreie Erträge	-693	-35.621
Effekte aus erstmaligem Ansatz der Vermögenswerte und Schulden	15.763	1.297
Effekte aus steuerlichen Verlustvorträgen	-	7.927
Effekte aus Steuersatzdifferenzen	81.296	13.541
Sonstige Steuereffekte	-12.861	-441
<b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>-204.976</b>	<b>-41.627</b>
<b>Effektiver Steuersatz in %</b>	<b>22,13%</b>	<b>-102,56%</b>

Zum Zwecke des besseren Verständnisses wurde die Darstellung der steuerlichen Überleitungsrechnung im Vergleich zum Vorjahr überarbeitet. Es wurden die Überleitungspositionen „Effekte aus dem erstmaligen Ansatz der Vermögenswerte und Schulden“ sowie „Effekte aus Steuersatzdifferenzen“ hinzugefügt.

Die Effekte aus Steuersatzdifferenzen von 81,3 Mio. EUR (2022: 13,5 Mio. EUR) sowie die Differenz von 8,045 % zwischen dem gesetzlichen Steuersatz (30,175 %) und dem effektiven Steuersatz (22,130 %) resultiert im Wesentlichen aus der niedrigeren Besteuerung einer vermögensverwaltenden Gesellschaft. Sie unterliegt nur der Körperschaftsteuer und ist von der Gewerbesteuer befreit.

Der anzuwendende Steuersatz zur Ermittlung des erwarteten Steuerertrags/-aufwands resultiert aus der Körperschaftsteuer von 15 % (2022: 15 %), dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % (2022: 5,5 %) und der Gewerbesteuer von 14,35 % (2022: 14,35 %).

## 6.10 Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 16.551 TEUR (2022: 16.394 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

## 7 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2023 und 2022 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
<b>01.01.2023</b>	<b>12.910.893</b>	<b>231.256</b>	<b>137.060</b>	<b>1.885</b>	<b>13.281.094</b>
Zukäufe und sonstige Zugänge	155.699	44.313	399	-	200.411
Umgliederung zwischen Kategorien	885	170.453	-171.339	-	-
Umbuchung aus dem Sachanlagevermögen	21.085	2.193	-	-	23.279
Fair Value Anpassung	-1.068.967	-144.740	34.279	-266	-1.179.694
<b>31.12.2023</b>	<b>12.019.595</b>	<b>303.476</b>	<b>399</b>	<b>1.619</b>	<b>12.325.089</b>

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>
Zukäufe	1.639.162	12.120	11.015	-	1.662.296
Sonstige Zugänge	70.960	5.246	85.372	-	161.578
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-11.200	-	-	-	-11.200
Umgliederung zwischen Kategorien	175.656	-42.146	-133.510	-	-
Fair Value Anpassung	-174.281	16.639	-40.617	56	-198.203
<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 den Zukäufen und sonstigen Zugängen sind die Zugänge von 33.746 TEUR enthalten, die aus dem Sachanlagevermögen umgebucht werden.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es erfolgte eine Neubewertung zum 31.12.2023 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main.

Im Geschäftsjahr (sowie im Vorjahr) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben.

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.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel im Jahr 2023 und 2022 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. 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>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	12.277.637	13.246.432
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	47.451	34.662
<b>Beizulegender Zeitwert in der Bilanz</b>	<b>12.325.089</b>	<b>13.281.094</b>

Für unbebaute Grundstücke werden die Bodenwerte im Rahmen der Bewertung herangezogen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes 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 31.12.2023 sowie zum 31.12.2022 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete	Instandhaltungs-	Verwaltungs-	stabilisierte Leerstandsquote %
					Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	
					min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50 / 8,24 / 20,00	2,80 / 12,09 / 15,50	260,00 / 272,00 / 450,00	0,00% / 0,50% / 100,00%
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,25 / 7,57 / 40,00	2,30 / 11,92 / 15,50	3,00%	-
Garagen	-	-	-	-	10,00 / 59,08 / 142,50	17,00 / 81,03 / 85,00	45,00	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00 / 32,00 / 85,00	7,30 / 36,31 / 36,50	45,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	399	-	399	Residualwert/ Buchwert	-	-	3,50% / 4,30% / 5,00%	-
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>12.352.487</b>	<b>-27.398</b>	<b>12.325.089</b>		-	-	-	-

	<b>Diskontierungs- zinssatz %</b>	<b>Kapitalisierungs- zinssatz %</b>	<b>voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 - 5 %</b>	<b>voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 - 10 %</b>
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	2,93% / 4,67% / 7,88%	1,13% / 2,68% / 6,08%	1,20% / 2,98% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	-	0,20% / 1,93% / 3,40%	-	-



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

Zum 31.12.2023 sowie zum 31.12.2022 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2023	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	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	11.355.646	-826.447	-6,8%	13.183.287	1.001.193	8,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>12.352.487</b>	<b>-27.398</b>	<b>12.325.089</b>		<b>11.660.741</b>	<b>-826.447</b>	<b>-6,8%</b>	<b>13.488.382</b>	<b>1.001.193</b>	<b>8,2%</b>
	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	11.926.065	-256.028	-2,10%	12.444.119	262.026	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>12.352.487</b>	<b>-27.398</b>	<b>12.325.089</b>		<b>12.231.160</b>	<b>-256.028</b>	<b>-2,1%</b>	<b>12.749.214</b>	<b>262.026</b>	<b>2,1%</b>
	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	12.315.471	133.378	1,1%	12.044.404	-137.689	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>12.352.487</b>	<b>-27.398</b>	<b>12.325.089</b>		<b>12.620.566</b>	<b>133.378</b>	<b>1,1%</b>	<b>12.349.499</b>	<b>-137.689</b>	<b>-1,10%</b>

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-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060	-	137.060	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)		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	-2,1%	13.223.069	281.085	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141	-	233.141	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060	-	137.060	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>-2,1%</b>	<b>13.593.270</b>	<b>281.085</b>	<b>2,2%</b>

	Marktwert (in TEUR)		Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiere						
				+ 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	-1,1%	12.794.718	-147.265	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141	-	233.141	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060	-	137.060	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>-1,1%</b>	<b>13.164.919</b>	<b>-147.265</b>	<b>-1,1%</b>

## 7.2 Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Anzahlungen auf Immobilien im Bau, im Rahmen von Bauprojekten, gemessen am Baufortschritt sowie Vorauszahlungen im Rahmen von Bestandskäufen. Anlagen im Bau werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahlungen um 33,8 Mio. EUR auf insgesamt 96,5 Mio. EUR gestiegen. Wesentlicher Werttreiber war das eigene Bauprojekt Hartfilplatz / Eichenring mit einem Zugang von knapp 22,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2023. Weiterhin entfallen mit 7,7 Mio. EUR Vorauszahlungen auf den Bestandskauf des Objektes am Carlsgarten 6,8 mit einem Nutzen-Lasten-Wechsel im Geschäftsjahr 2024. Es erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen auf als Vorauszahlungen ausgewiesene Objekte. Nach Fertigstellung erfolgt eine Umgliederung auf Basis der Nutzungsart.

## 7.3 Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Anlagen im Bau	Bauvorberei- kosten	Betriebs- und Geschäfts- ausstat- tung	Nutzungs- rechte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>									
<b>01.01.2022</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>
Zugänge	1.685	247	1.778	43.432	17.349	15.927	1.495	20	81.933
Abgänge	-14.079	-	-6.445	-561	-27.752	-8.748	-217	-	-57.802
Umbuchung	12.394	-	4.668	-	5.646	22.708	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>5.488</b>	<b>38.963</b>	<b>91</b>	<b>42.871</b>	-	-	<b>18.115</b>	<b>192</b>	<b>105.721</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>									
<b>01.01.2022</b>	<b>948</b>	<b>7.930</b>	-	-	<b>494</b>	-	<b>11.347</b>	<b>53</b>	<b>20.770</b>
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	213	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>12.586</b>	<b>93</b>	<b>22.943</b>
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	1.589	304	-	3.194	-	-	1.659	34	6.780
Abgänge	-	-	-	-546	-	-	-207	-	-753
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchung	1.145	-1.145	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>3.896</b>	<b>8.262</b>	-	<b>2.648</b>	-	-	<b>14.038</b>	<b>127</b>	<b>28.969</b>
<b>Nettobuchwert</b>									
<b>31.12.2023</b>	<b>1.592</b>	<b>30.701</b>	<b>91</b>	<b>40.223</b>	-	-	<b>4.077</b>	<b>65</b>	<b>76.751</b>
<b>31.12.2022</b>	<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>

Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf die Einbuchung von technischen Anlagen und Maschinen zurückzuführen, welche im Rahmen der Überprüfung der Abgrenzung zwischen IAS 40 und IAS 16 ab dem Geschäftsjahr 2023 in den Sachanlagen ausgewiesen werden. Der Wert zum Stichtag beläuft sich auf 40,2 Mio. EUR. Gegenläufige Effekte entfallen auf die Fertigstellung von Anlagen im Bau, sowie Bauvorbereitungskosten, welche zu den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umgegliedert wurden und nach den Grundsätzen des IAS 40 bilanziert werden. Siehe hierzu 7.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

## 7.4 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:

<b>Aufwand aus Leasingverhältnissen</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	34	40
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	550	541
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	81	72
<b>Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>665</b>	<b>652</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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe 1.018 TEUR (2022: 1.015 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte für PKW-Leasing und Abfallsauger wird in *Angabe 7.3 Sachanlagen* offengelegt, die Entwicklung der Erbbaurechte in *Angabe 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

<b>Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert)</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
innerhalb zwölf Monate	940	946
ein bis drei Jahre	1.843	1.848
drei bis fünf Jahre	1.821	1.823
mehr als fünf Jahre	55.975	56.591
	<b>60.578</b>	<b>61.209</b>

Die Leasingverbindlichkeiten werden nach der Frist jeweils in den Bilanzpositionen langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten (die in den verzinslichen Darlehen enthalten sind; Angabe 7.16 *Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während der Berichtsperiode:

<b>Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>34.730</b>	<b>23.879</b>
Zugänge	1.426	11.264
Zinszuwachs	550	541
Zahlungen	-979	-954
<b>Stand. 31. Dezember</b>	<b>35.726</b>	<b>34.730</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
davon kurzfristig	975	375
davon langfristig	34.751	34.355

Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 35.645 TEUR betreffen die Erbbaurechte. Die zu diesen Leasingverbindlichkeiten gehörigen Erbbaurechte werden unter dem Posten "als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" ausgewiesen.

## 7.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

### 7.5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Angabe 6.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

### 7.5.2 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.

Aus der Weitervermietung von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten konnten Erträge in Höhe von 68 TEUR (2022: 63 TEUR) erzielt werden.

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

<b>Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)</b>		
<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
innerhalb zwölf Monate	65	68
ein bis zwei Jahre	61	65
zwei bis drei Jahre	61	61
drei bis vier Jahre	58	61
vier bis fünf Jahre	54	58
mehr als fünf Jahre	3.475	3.529
	<b>3.775</b>	<b>3.843</b>

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in *Angabe 6.8 Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

## 7.6 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten entgeltlich erworbene Softwarelizenzen und Goodwill.

<b>in TEUR</b>	<b>Geschäfts- oder</b>		<b>Summe</b>
	<b>Software</b>	<b>Firmenwert</b>	
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>			
<b>01.01.2022</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>
Zugänge	431	-	431
Abgänge	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>17.165</b>	<b>357</b>	<b>17.523</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>			
<b>01.01.2022</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>
Abschreibungen im 2023	487	-	487
Abgänge	-	-	-
<b>31.12.2023</b>	<b>15.931</b>	<b>357</b>	<b>16.288</b>
<b>Nettobuchwert</b>			
<b>31.12.2023</b>	<b>1.235</b>	<b>-</b>	<b>1.235</b>
<b>31.12.2022</b>	<b>1.291</b>	<b>-</b>	<b>1.291</b>

Der Goodwill resultierte aus der Erstkonsolidierung der Kramer + Kramer (Segment Wohnen) zum 01.01.2018, welcher zum 31.12.2023 bereits in Vorjahren voll abgeschrieben ist.

## **7.7 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 31.12.2023

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2023	Fair Value 31.12.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		97.053	97.053	-	-	95.013
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	95.013	95.013	-	-	95.013
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen		2.040	2.040	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	40.057	40.057	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	474	474	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.985	4.985	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	273.650	273.650	-	-	-
		<b>416.219</b>	<b>416.219</b>	-	-	<b>95.013</b>
<hr/>						
Finanzielle Verbindlichkeiten		4.257.643	3.782.827	1.479.715	2.267.249	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.693.623	1.479.715	1.479.715	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.393.353	2.144.705	-	2.144.705	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	134.804	122.544	-	122.544	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	137	137	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		35.726	35.726	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	17.137	17.137	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	121.768	121.768	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		14.027	14.027	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	5.396	5.396	-	-	-
		<b>4.410.574</b>	<b>3.935.758</b>	<b>1.479.715</b>	<b>2.267.249</b>	-
<hr/>						
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</b>						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		95.013				
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		319.166				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.366.217				

## Bewertungskategorien zum 31.12.2022

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2022	Fair Value 31.12.2022	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>
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>	-
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</b>						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		89.726				
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		197.415				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.100.882				

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (7.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, 7.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber, bzw. 6.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung) verwiesen.

## 7.8 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.

## **7.9 Sicherheiten**

Insgesamt wurden zum 31.12.2023 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 95.013 TEUR (31.12.2022: 89.726 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. EUR) als Sicherheit abgetreten worden.

## **7.10 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.

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.

### **7.10.1 Ausfallrisiko**

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

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

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

Im Zusammenhang mit der operativen Leistung werden die potenziellen Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung als gering eingeschätzt. Das implementierte Mietenverwaltungssystem gewährleistet eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten und ermöglicht eine systematische Identifikation und Mahnung von etwaigen Mietrückständen. Im vergangenen Jahr wurde die Unterstützung und Betreuung von Mietschuldnern 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 des Marktes und des Standortes 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 68.861 TEUR (2022: 65.153 TEUR) besichert.

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

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>4.646</b>	<b>2.448</b>
Zuführung	12.310	14.754
Auflösung	-11.560	-14.879
Änderung der Kalkulationsparameter	2.735	2.790
Inanspruchnahme	-1.137	-466
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>6.995</b>	<b>4.646</b>

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>in TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>1.358</b>	<b>66</b>
Zuführung	479	1.358
Auflösung	-1.358	-66
Änderung der Kalkulationsparameter	-	-
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>479</b>	<b>1.358</b>

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

Im Geschäftsjahr 2023 lag die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60 % (31.12.2022: 60 %) sowie für Vertragsvermögenswerte bei circa 5,0 % (31.12.2022: 3,1 %). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei circa 78,0 % (31.12.2022: 77,8 %). 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.

### **7.10.2 Zins- und Fremdwährungsrisiko**

Ein Risiko, das aus steigenden Zinsen bei finanziellen verzinslichen Verbindlichkeiten entsteht, liegt nicht vor, da sämtliche abgeschlossenen Darlehen und Anleihen 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.

### **7.10.3 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 31.12.2023 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungs-mitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 273.651 TEUR (31.12.2022: 158.255 TEUR) auf.

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt 20,0 Mio. EUR, bei der DKB Bank über insgesamt 32,5 Mio. EUR, bei der Berliner Sparkasse über insgesamt 50,0 Mio. EUR sowie bei der BerlinHyp über insgesamt 100,0 Mio. EUR. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurden weitere Darlehen mit der Council of Europe Development Bank (CEB) über 100,0 Mio. EUR und mit der Investitionsbank des Landes Brandenburg über 35,0 Mio. EUR vereinbart.

Zur Refinanzierung der 2024 fällig werdenden Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR wurden bereits für ein Volumen von 300 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren.

In Bezug auf weitere Angaben über das allgemeine Refinanzierungsrisiko der Gesellschaft, wird auf den Risikobericht (Kapitel 3.1.2) im Konzernlagebericht verwiesen.

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

### 31.12.2023

<b>in TEUR</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1-5 Jahren</b>	<b>über 5 Jahren</b>	<b>Total</b>
Anleihen	511.183	544.642	739.944	<b>1.795.769</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	286.844	756.573	1.675.978	<b>2.719.395</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <sup>1</sup>	1.186	4.745	137.743	<b>143.674</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	16.785	-	-	<b>16.785</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.348	9.563	23	<b>18.934</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.463	-	-	<b>6.463</b>
				<b>4.701.020</b>

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

### 31.12.2022

<b>in TEUR</b>	<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>über 1-5 Jahren</b>	<b>über 5 Jahren</b>	<b>Total</b>
Anleihen	11.153	544.642	1.251.127	<b>1.806.922</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	152.663	691.451	1.568.870	<b>2.412.983</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern <sup>1</sup>	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 Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 7.7 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

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

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

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

## 7.11 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 HOWOGE verfolgt eine langfristige Strategie des Bestandserhalts, und in diesem Zusammenhang wurde der Vertrag für die Projektentwicklung entsprechend erneuert.

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

<b>Bilanz der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form) in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kurzfristige Vermögenswerte inklusive Zahlungsmitteläquivalente i. H. v. TEUR 1.584 (2022: TEUR 1.528)	19.102	17.424
Langfristige Vermögenswerte	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschl. Steuerverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 0,6 (2022: TEUR 0,6)	150	123
Langfristige Verbindlichkeiten	-	-
<b>Eigenkapital</b>	<b>18.952</b>	<b>17.301</b>
Anteil von HOWOGE am Eigenkapital 50% (2022: 50%)	9.476	8.651
<b>Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung</b>	<b>7.212</b>	<b>7.287</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	12.058	8.638
<b>Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung</b>	<b>19.270</b>	<b>15.925</b>

<b>Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	29	29
Sonstige betriebliche Erträge	-	-
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-37	-73
Abschreibungen auf Sachanlagen	-	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-151	-106
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	-
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	-
<b>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>	<b>-150</b>	<b>-149</b>
<b>Anteil des Konzerns am Eigenkapital (50%) vor Anpassung</b>	<b>-75</b>	<b>-75</b>
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	2.475	2.450
<b>Bilanzierter Anteil des Konzerns am Eigenkapital nach Anpassung</b>	<b>2.400</b>	<b>2.375</b>

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31.12.2023 und 2022 keine Eventualverbindlichkeiten oder Verpflichtungen. Weiterhin bestanden keine finanziellen Verbindlichkeiten über die in der obigen Tabelle angegebenen hinaus. Finanzaufwendungen bzw. Finanzerträge waren in den beiden Geschäftsjahren unwesentlich.

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

## **7.12 Sonstige Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 1 EUR (2022: 1 EUR) enthalten den Beteiligungsbuchwert der HOWOGE an der GbR Dolgenseestraße (2023: 0,4 %; 2022: 0,4 %).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 57.102 TEUR (31.12.2022: 55.252 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 54.069 TEUR (31.12.2022: 53.787 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.

## **7.13 Vorräte Schulbauvorhaben**

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 2023 beziehen sich mit 283,9 Mio. EUR (Vorjahr: 111,3 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Bau-, 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.

## 7.14 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

HOWOGE weist zum Stichtag zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Wert von 33,9 Mio. EUR (Vorjahr 10,8 Mio. EUR) aus. Hierbei handelt es sich zum einen um die ehemalige Firmenzentrale in der Ferdinand-Schulze-Straße 71. Zum anderen handelt es sich mit 23,4 Mio. EUR um das Grundstück Insel Gartenfeld, welches im Rahmen der Schulbauoffensive im Geschäftsjahr 2023 gekauft und voraussichtlich Mitte 2024 an das Land Berlin weiterveräußert wird.

Das zur Veräußerung ausgewiesene Objekt Ferdinand-Schulze-Straße 71 wird seit der Umbuchung von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit seinem neuen Fair Value, dem vereinbarten Kaufpreis, angesetzt (Fair Value Stufe 2). Der Nutzen-Lasten-Wechsel fand planmäßig zum 01.02.2024 statt.

## 7.15 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).

in TEUR	Bruttofor- derungen kurzfristig	Bruttofor- derungen langfristig	Bruttofor- derungen gesamt	davon überfällig	davon wertbe- richtet
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	36.718	-	36.718	2.481	-4.646
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	486	32	518	32	-19
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.482	-	4.482	-	-
Vertragsvermögenswerte	43.918	-	43.918	-	-1.358
<b>Stand zum 31. Dezember 2022</b>	<b>85.603</b>	<b>32</b>	<b>85.635</b>	<b>2.513</b>	<b>-6.023</b>
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	47.017	88	47.105	8.513	-7.048
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	474	-	474	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.985	-	4.985	-	-
Vertragsvermögenswerte	9.533	-	9.533	-	-479
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>62.009</b>	<b>88</b>	<b>62.097</b>	<b>8.513</b>	<b>-7.527</b>

## 7.16 Finanzielle Verbindlichkeiten

31.12.2023

in TEUR	kurzfristig	langfristig
Verbindlichkeiten aus Anleihen	501.753	1.191.870
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.095	2.195.257
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	134.804
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	975	34.751
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	137	-
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>700.961</b>	<b>3.556.683</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b>	<b>17.137</b>	<b>-</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>121.768</b>	<b>-</b>
<b>Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>23.289</b>	<b>-</b>
	<b>863.154</b>	<b>3.556.683</b>

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>-</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>112.102</b>	<b>-</b>
<b>Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>43.946</b>	<b>-</b>
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>48.483</b>	<b>-</b>
	<b>222.814</b>	<b>3.913.790</b>

Die Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgte im Jahr 2021 durch die Emission einer Unternehmensanleihe. Dafür wurde ein Anleiherahmenprogramm (Debt Issuance Programm) über ein Gesamtvolumen von 4,0 Mrd. EUR aufgelegt. Unter diesem Rahmen wurden drei Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1,7 Mrd. EUR und unterschiedlichen Laufzeiten (drei Jahre, sieben Jahre und zwölf Jahre) gezogen. Die erste Tranche in Höhe von 500.000 TEUR ist im November 2024 zur Rückzahlung fällig und wird als kurzfristige Verbindlichkeit klassifiziert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 2.162.298 TEUR (2022: 1.989.634 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 257.870 TEUR (2022: 104.632 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch Angabe 7.20 *Sonstige Verbindlichkeiten*.

## 7.17 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Flüssige Mittel	273.650	158.255
davon unbeschränkt verfügbar	273.069	157.657
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>273.650</b>	<b>158.255</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 581 TEUR (2022: 598 TEUR).

## 7.18 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### 7.18.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr 25 TEUR (2022: 25 TEUR).

### 7.18.2 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.

### 7.18.3 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. Bei allen Investitionen das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist

vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für Marktphasen zu gewährleisten in denen das Zinsniveau steigt und sich die gesamtwirtschaftliche Situation verschlechtert. Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Operatives Ergebnis, Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

## **7.19 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, sowie Rückstellung für Archivierungskosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen. Die Zuführung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr ist teilweise auf eine anhängige Klage auf Schadenersatz im Rahmen von erbrachten Architekten- und Ingenieursleistungen gemäß § 34 HOAI zurückzuführen.

Der wesentliche Teil der Rückstellungsaufösungen bezieht sich auf eine im Vorjahr gebildete Rückstellung für Betriebskostenabrechnung Dezember 2022.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 7.107 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2022: 15.947 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind längerfristig.

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2023</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2023</b>
Sonstige Rückstellungen	12.722	5.223	7.253	3.270	3.516
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.206	1.123	52	1.212	1.244
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	17	16	133
Rückstellung Werbefonds	69	2	-	6	73
Gewährleistungsrückstellung	77	-	26	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	87	31	1	70	125
<b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>	<b>14.295</b>	<b>6.378</b>	<b>7.348</b>	<b>4.574</b>	<b>5.142</b>
Jubiläumsrückstellung	1.174	45	-	88	1.217
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.661	1.379	176	1.974	2.079
<b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>	<b>2.835</b>	<b>1.424</b>	<b>176</b>	<b>2.062</b>	<b>3.296</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>17.129</b>	<b>7.802</b>	<b>7.525</b>	<b>6.636</b>	<b>8.438</b>
davon kurzfristig	15.947				7.107
davon langfristig	1.182				1.330

<b>in TEUR</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Verbrauch</b>	<b>Auflösung</b>	<b>Zuführung</b>	<b>31.12.2022</b>
Sonstige Rückstellungen	3.723	2.781	886	12.666	12.722
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	426	405	1	1.186	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>3.224</b>	<b>979</b>	<b>13.972</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>5.957</b>	<b>1.055</b>	<b>15.690</b>	<b>17.129</b>
davon kurzfristig	7.078				15.947
davon langfristig	1.373				1.182

## 7.20 Sonstige Verbindlichkeiten

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>93.055</b>	<b>91.271</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern	699	544
Zuwendungen der öffentlichen Hand	86.960	42.244
Sonstige	5.396	48.318
<b>nichtfinanzielle sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>93.055</b>	<b>91.106</b>
davon kurzfristig	14.027	52.076
davon langfristig	79.028	39.195

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 699 TEUR (2022: 544 TEUR).

In der Position sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen, die noch nicht ausgeglichenen Grunderwerbsteuerverbindlichkeiten aus dem Share-Deal 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 im Geschäftsjahr 2018 erfolgt ist und im Geschäftsjahr noch nicht vollständig abgerufen wurde.

Für Zuwendungen öffentlicher Hand aus zins- bzw. tilgungsbegünstigten Darlehen siehe Angabe 7.22 Zuwendungen der öffentlichen Hand.

## 7.21 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	31.12.2023		31.12.2022	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen sowie Vorräte	-	1.399.274	-	1.626.077
Finanzanlagen	-	3.975	-	4.805
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	615	-	623
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, und sonstige Lieferung und Leistung	585	-	1.402	-
Vertragsvermögenswerte	144	-	410	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	7	-	8
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	683	429	-	-
Sonstige Rückstellungen	878	2.123	353	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12.170	2.477	7.781	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.265	-	113	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	29	-	29	-
Sonstige Verbindlichkeiten	105	-	105	631
	<b>15.859</b>	<b>1.408.901</b>	<b>10.193</b>	<b>1.632.144</b>
Steuerliche Verlustvorträge	7.508	-	10.064	-
<b>Summe latenter Steuern</b>	<b>23.367</b>	<b>1.408.901</b>	<b>20.257</b>	<b>1.632.144</b>
Saldierung	-23.367	-23.367	-20.257	-20.257
<b>Bilanzausweis</b>	<b>-</b>	<b>1.385.534</b>	<b>-</b>	<b>1.611.887</b>

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerschuldner 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 (Überhang an passiven latenten Steuern, 2023: 1.403,7 Mio. EUR; 2022: 1.631,5 Mio. EUR) und langfristigen Verbindlichkeiten (Überhang an aktiven latenten Steuern, 2023: 9,69 Mio. EUR; 2022: 7,8 Mio. EUR) gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Steuerliche Verlustvorträge</b>	<b>126.029</b>	<b>139.554</b>
davon Gewerbesteuer	78.586	77.797
davon Körperschaftsteuer	47.443	61.757
<b>davon nicht nutzbare Verlustvorträge</b>	<b>78.586</b>	<b>77.797</b>
davon Gewerbesteuer	78.586	77.797
davon Körperschaftsteuer	-	-

Es entfallen Verlustvorträge auf die Körperschaftssteuer im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 47,4 Mio. EUR (2022: 61,8 Mio. EUR). Auf die Verlustvorträge aus Körperschaftsteuer wird ein latenter Steueranspruch angesetzt, da eine Verrechnung mit latenten Steuerschulden aus der IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien möglich ist. Auf den bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvortrag von 78,6 Mio. EUR (2022: 77,8 Mio. EUR) wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da dieser auf vermögensverwaltende Gesellschaften zurückzuführen ist. Daher ist eine Nutzung der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in den kommenden Jahren als nicht wahrscheinlich anzusehen.

In Höhe von 79,4 Mio. EUR (2022: 86,5 Mio. EUR) wurden keine latenten Steuerschulden für temporäre Differenzen sowie für nicht ausgeschüttete Gewinne von Tochtergesellschaften der HOWOGE bilanziert, weil die Umkehrung der temporären Differenzen nicht wahrscheinlich ist

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>		<b>31.12.2022</b>	
	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>	<b>Aktive latente Steuern</b>	<b>Passive latente Steuern</b>
<b>Latente Steuern zum 1. Januar</b>	-	<b>1.611.888</b>	-	<b>1.662.622</b>
Latenter Steuerertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	226.354	-	50.629
Zugänge und Abgänge von Gesellschaften	-	-	-	105
<b>Latente Steuern zum 31. Dezember</b>	-	<b>1.385.534</b>	-	<b>1.611.888</b>

## 7.22 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:

<b>In TEUR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Stand 1. Januar</b>	<b>42.244</b>	<b>24.057</b>
Im Geschäftsjahr erhalten	50.247	21.012
Erfolgswirksam aufgelöst	5.531	2.825
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>86.960</b>	<b>42.244</b>
davon kurzfristig	7.932	3.049
davon langfristig	79.028	39.195

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 1.994 TEUR (2022: 891 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 3.538 TEUR (2022: 1.426 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

## 8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In den der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur unbeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht demnach 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:

<b>in TEUR</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Flüssige Mittel	273.650	158.255
davon unbeschränkt verfügbar	273.069	157.657
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung</b>	<b>273.069</b>	<b>157.657</b>

Die Kapitalflussrechnung aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, sowie Ertrags- und Aufwandsposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2023 ist maßgeblich auf das Ausbleiben der Sondereffekte aus Unternehmensakquisitionen des Vorjahres zurückzuführen. Die Auszahlungen im Vorjahr waren insbesondere Werttreiber für die Entwicklung. Die Zunahme des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen aus der Aufnahme von neuen Darlehen im Rahmen der Schulbauoffensive.

Im Berichtsjahr wurden 11.058 TEUR (2022: 10.542 TEUR) für Steuern vom Einkommen und Ertrag gezahlt. Weiterhin wurden Zinsaufwendungen in Höhe von 42.424 TEUR fällig, davon aus Leasing 550 TEUR (2022: 41.473 TEUR, davon Leasing: 541 TEUR). Weiterhin erhöhten sich die Zinserträge auf 6.866 TEUR (2022: 410 TEUR). Der Anstieg der Zinserträge ist auf die Erhöhung der Zinsen auf das Guthaben bei Banken im Jahr 2023 zurückzuführen.

Die Zunahme der erhaltenen Zinsen resultiert aus den Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten).

in TEUR	31.12.2022	Cashflows	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2023
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	-	-	-	198.095	198.095
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	375	-375	975	-	975
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	2.192.029	370.426	-	-232.393	2.330.061
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	34.355	74.951	917	-	34.751
	<b>2.226.759</b>	<b>445.002</b>	<b>1.892</b>	<b>-34.298</b>	<b>2.563.883</b>

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>1.994.907</b>	<b>-236.903</b>	<b>11.167</b>	<b>457.587</b>	<b>2.226.759</b>

Die sonstigen Veränderungen der langfristigen verzinslichen Darlehen sind Effekte, die nicht bzw. noch nicht zahlungswirksam sind. Im Wesentlichen handelt es sich um Abgrenzungen von Zinsförderungen als Zuwendungen der öffentlichen Hand sowie deren Auflösung, Erhöhungen von Zinsverbindlichkeiten und Amortisierungen von zuvor abgegrenzten Kosten im Rahmen von Effektivzinsberechnungen.

Die sonstigen Veränderungen der kurzfristigen verzinslichen Darlehen entstehen durch die geringer werdende Restlaufzeit von zuvor als langfristig klassifizierten Darlehen.

## 9 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. Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit werden die nachfolgenden dargestellten Kennzahlen ermittelt und bewertet.

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cashflow 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-Berechtigte 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.

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 zehn 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.

## **9.1 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 weiterhin die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Hausbewirtschaftung Wohnen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands und 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.

## **9.2 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 26 Schulen sowie die Sanierung von zwölf Schulkomplexen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt mehr als 5 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.

### 9.3 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.

Wesentliche Finanzerträge, 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. Zinserträge für Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.385 TEUR werden dem Segment Schulbau zugeordnet. Aktivierungsfähige Zinsbestandteile, die unter die Klassifizierung von IAS 23 fallen, sind dem Geschäftssegment Schulbau zuzuordnen und werden dort auch entsprechend ausgewiesen.

Finanzaufwendungen, insbesondere die Zinsaufwendungen aus Darlehen, werden den Segmenten zugeordnet, wobei der Großteil der Finanzaufwendungen auf das Segment Wohnen entfällt.

Tatsächliche Steuern, latente Steuern und bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil sie konzerneinheitlich gesteuert werden. Im Rahmen des Segments Schulbau erfolgt zusätzlich ein Ausweis der anteiligen Gewerbe- sowie Körperschaftsteuer. Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert.

Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

## 9.4 Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 31.12.2023 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	HGB			Konzern HGB	Über- leitung IFRS	Konzern (IFRS)
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäfts- segmente			
Externe Kunden	560.769	-	560.769	560.769	-19.691	541.078
Andere Segmente	-	-	-	-	-	-
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>560.769</b>	<b>-</b>	<b>560.769</b>	<b>560.769</b>	<b>-19.691</b>	<b>541.078</b>
Erhöhung oder Verminderung des Bestands*	32.764	-	32.764	32.764	-32.764	-
Aktivierete Eigenleistung	2.242	1.523	3.765	3.765	-	3.765
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-1.179.694	-1.179.694
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	-	-300	-300
Materialaufwand	-255.598	-28	-255.625	-255.625	-108.142	-363.767
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-61.464	-3.160	-64.624	-64.624	-	-64.624
Abschreibungen und Wertminderungen	-116.883	-7	-116.890	-116.890	106.001	-10.890
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	2.400	2.400
Finanzergebnis	-33.033	976	-32.057	-32.057	884	-31.173
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.946	-1.174	-38.120	-38.120	1.862	-36.257
Steuern	-45.459	545	-44.914	-44.914	233.339	188.425
Sonstiger betrieblicher Ertrag	34.195	37	34.232	34.232	22.796	57.028
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	172.783	172.783
<b>Segmentergebnis</b>	<b>80.588</b>	<b>-1.287</b>	<b>79.301</b>	<b>79.301</b>	<b>-800.526</b>	<b>-721.226</b>

\* Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen berücksichtigt

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS-Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze -800,5 Mio. EUR. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von -1.179,7 Mio. EUR 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 106,0 Mio. EUR 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 233,3 Mio. EUR anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um -19,7 Mio. EUR 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.

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 0,9 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.

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

in TEUR	HGB			Über- leitung IFRS	Konzern (IFRS)
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäfts- segmente		
Ergebnis	80.588	-1.287	79.301	-800.526	-721.226
Finanzerträge	-5.481	-1.385	-6.866	-37	-6.903
Finanzaufwendungen	43.802	408	44.210	-847	43.363
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	-2.400	-2.400
Steuern	28.908	-545	28.362	-233.339	-204.976
Abschreibungen und Wertminderungen	116.883	7	116.890	-109.624	7.266
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	1.179.694	1.179.694
<b>EBITDA</b>	<b>264.698</b>	<b>-2.801</b>	<b>261.897</b>	<b>32.921</b>	<b>294.818</b>
<b>EBIT</b>	<b>147.816</b>	<b>-2.808</b>	<b>145.008</b>	<b>142.543</b>	<b>287.551</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>240.547</b>	<b>-573</b>	<b>239.974</b>	<b>-156.420</b>	<b>83.554</b>
<b>Verschuldung</b>	<b>4.147.987</b>	<b>396.705</b>	<b>4.544.692</b>	<b>1.376.072</b>	<b>5.920.764</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>31%</b>	<b>-2%</b>	<b>29%</b>	<b>26%</b>	<b>56%</b>

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet.

## 10 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

### 10.1 Tochtergesellschaften

Informationen über die Konzernstruktur und Tochtergesellschaften sind in *Kapitel 3.1 Tochterunternehmen* enthalten.

### 10.2 Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2023) folgende, unmittelbare Beziehungen bzw. Transaktionen zu berichten:

- Die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls der MietenWoG Bin“ auf Grundlage des Beschlusses des Berliner Senats vom 01.06.2021 bzw. den Gesellschafterbeschluss vom 16.08.2021 mit Wirksamkeit bis 31.12.2023;
- Die mit dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 01.11.2022 ausgesprochenen Kündigungsmoratorium und Mietenstopp bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen; und
- die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 05.04.2017, sowie den Ergänzungsvereinbarungen vom 11.03.2021, 31.03.2021 sowie 20.12.2022 mit Wirksamkeit bis zum 31.12.2023;
- Mietverträge für drei Flüchtlingsunterkünfte mit einem Gesamtvolumen an Grundmieten p. a. von knapp 3,2 Mio. EUR;
- Im Rahmen der Einbringung von Grundstücken:
  - o Hobrechtsfelder Chaussee zu einem Kaufpreis von 56 Mio. EUR mit Nutzen-Lasten-Wechsel zum 01.01.2024
  - o Sewanstraße zu einem Kaufpreis von 1,6 Mio. EUR, welche mit der Kapitalrücklage verrechnet wurde;
  - o Zum Hechtgraben mit einem Einbringungswert laut Beschluss von 1,5 Mio. EUR.
- Der Verkauf des Grundstücks Insel Gartenfeld zu einem derzeitigen Verkaufspreis von 23,4 Mio. EUR geplant voraussichtlich für Mitte 2024
- Weiterhin wurden verschiedene Aufwendungszuschüsse, Darlehen und Erlasse gewährt:
  - o Im Geschäftsjahr 2023 wurden in Summe 1,5 Mio. EUR an Aufwendungszuschüssen für verschiedene Mietobjekte gewährt;

- Es wurden Förderdarlehen nach dem Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einem Volumen von 34,0 Mio. EUR gewährt;
- Es wurden Fördermittel des Bundes (KfW) mit einem Volumen von 90.620 TEUR gewährt;
- Weiterhin wurde der HOWOGE im Rahmen der Schulbauoffensive eine Zwischenfinanzierung von 163,8 Mio. EUR, sowie Gesellschafterdarlehen in Höhe von 74,8 Mio. EUR gewährt;
- Im Rahmen von Förderdarlehen der IBB und der KfW wurden im Geschäftsjahr 2023 Tilgungszuschüsse und Teilschulderlasse i. H. v. 23,1 Mio. EUR gewährt. Die Gewährung erfolgt für einige Darlehen ab einem vertraglich vereinbarten Baufortschritt, für andere Darlehen unter der Voraussetzung, über einen bestimmten Zeitraum gleichbleibende Mieten zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2023 sind darüber hinaus keine weiteren nennenswerten Transaktionen mit Gesellschaftern aufgetreten.

### **10.3 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.

Zwischen der HOWOGE und der Entwicklungsgesellschaft besteht ein Servicevertrag. Darin ist geregelt, dass die HOWOGE für die Elisabeth-Aue definierte Dienstleistungen durchführt (im Wesentlichen beziehen diese Leistungen sich auf die Felder Recht, Einkauf und Personal) und diese der Gesellschaft in Rechnung stellt. Derzeit sind die Planungsschritte der Entwicklung der Flächen ausgesetzt, daher beschränken sich die Tätigkeiten der Elisabeth-Aue GmbH auf Grundstückeigentümergebüden. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

## 10.4 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
- Katharina Greis (seit 01.04.2023)

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

1. Zentrale Bewirtschaftung
2. Operatives Bestandsmanagement
3. Prozesse und Digitalisierung
4. Informationstechnologie
5. Asset- und Portfoliomanagement
6. Technisches Management
7. Neubau
8. Schulbau
9. Unternehmenskommunikation und Marketing
10. Zentraler Einkauf
11. HOWOGE Wärme GmbH
12. Kramer + Kramer
13. HOWOGE Reinigung GmbH

Katharina Greis ist seit dem Eintritt zum 01.04.2023 innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

1. Controlling und Datenmodellierung
2. Treasury & Investor Relations
3. Recht
4. Finanz- und Rechnungswesen
5. Personal
6. HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Dem Aufsichtsrat gehören an:

<b>Name</b>	<b>Funktion und Tätigkeit</b>	<b>Dauer der Bestellung</b>
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der GEWOBAG	seit 17.09.2018
Herr Alexander Slotty	Vorsitzender Bauausschuss und stellvertretender Vorsitzender Aufsichtsrat	seit 16.06.2023
Frau Elfriede Baumann	Vorsitzende Prüfungsausschuss, ehemalige Geschäftsführerin der EY Austria GmbH	seit 09.04.2019
Herr Sebastian Lange	Vertreter des Mieterrats	seit 09.09.2022
Herr Jörn Lorenz	Schriftführer, Arbeitnehmervertreter, stellvertretender Betriebsratsvorsitzender der HOWOGE	seit 01.01.2005
Frau Tanja Mildenerger	Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen	seit 16.06.2023
Frau Daniela Riedel	Referatsleiterin in der Senatskanzlei	seit 01.04.2023
Herr Michael Schiller	Arbeitnehmervertreter, Leiter Liegenschaften und Beleihungsmanagement der HOWOGE	seit 01.07.2022
Herr Frank Sparmann	Arbeitnehmervertreter, Leiter Kundenzentrum der HOWOGE	seit 21.04.2015

Untergjährig sind folgende Mitglieder ausgeschieden:

Frau Jana Borkamp	bis 16.06.2023
Herr Christian Gaebler	bis 16.06.2023
Herr Dr. Jochen Lang	bis 31.01.2023

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>2023</b>	<b>2022</b>
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber der Geschäftsführung	526	596
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber dem Aufsichtsrat	53	53
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne	50	26
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>629</b>	<b>675</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.

## 11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind uns keine Ereignisse bekannt, die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns haben.

Berlin, den 25.03.2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft  
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Katharina Greis



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 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

#### ① Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

## **① Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von EUR 12.325,1 Mio. (92,5 % 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 -1.179,7 Mio. aufwandswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in 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.

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. 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. 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Kapitel 4.1, 6.2 und 7.1 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 Konzernlageberichts*

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 8. August 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Januar 2024 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.

***VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN***

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Susanne Riedel.