

Disclaimer

EY prepared the attached work product only for HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (the Company or "HOWOGE") pursuant to an agreement solely between EY and the Company. EY did not perform its services on behalf of or to serve the needs of any other person or entity. Accordingly, EY expressly disclaims any duties or obligations to any other person or entity based on its use of the attached work product. Any other person or entity must perform its own due diligence inquiries and procedures for all purposes, including, but not limited to, satisfying itself as to the financial condition and control environment of the Company, as well as the appropriateness of the accounting for any particular situation addressed by the work product.

The procedures that we performed were advisory in nature and do not constitute an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards or other assurance, review or related services in accordance with standards established by the International Auditing and Assurance Standards Board or Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. EY did not conclude on the appropriate accounting treatment based on specific facts or recommend which accounting policy/treatment the Company should select or adopt.

The observations relating to accounting matters that EY provided to the Company were designed to assist HOWOGE management in reaching its own conclusions and do not constitute our concurrence with or support of the Company's accounting or reporting. The Company alone is responsible for the preparation of its financial statements, including all of the judgments inherent in preparing them.

This information is not intended or written to be used, and it may not be used, for the purpose of avoiding penalties that may be imposed on a taxpayer.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

IFRS-Konzernzwischenabschluss

30. Juni 2021

HOWOGE IFRS-Konzernzwischenabschluss 30. Juni 2021

<u>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung</u>	4
<u>Konzern-Bilanz</u>	4
<u>Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung</u>	7
<u>Konzern-Kapitalflussrechnung</u>	8
<u>Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss</u>	10

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Anhang	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		153.389	151.424
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		9.782	10.867
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	5.1	163.170	162.291
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		15.271	15.171
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		13.696	16.983
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.791	1.421
Sonstige Erlöse		316	320
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5.1	31.074	33.895
Summe Erlöse		194.244	196.186
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		107	-
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.2	418.643	316.124
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte		7.927	10.877
Aktivierete Eigenleistungen		1.443	489
Materialaufwand	5.3 -	53.094 -	52.492
Personalaufwand	5.5 -	23.295 -	21.058
Abschreibungen und Wertminderungen	5.4 -	1.320 -	3.192
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	6.9	970	279
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	4.103	6.674
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7 -	16.040 -	14.143
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.10	511	498
Finanzerträge	5.8	21	21
Finanzaufwendungen	5.8 -	14.612 -	13.883
Ergebnis vor Steuern		519.606	426.380
Ertragsteuern	5.9 -	109.789 -	106.250
Sonstige Steuern	5.9 -	13.360 -	12.959
Periodenergebnis		396.457	307.171
Sonstiges Ergebnis		-	-
Konzerngesamtergebnis		396.457	307.171

In den Berichtszeiträumen mit den Bilanzstichtagen 30. Juni 2021 beziehungsweise 30. Juni 2020 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert HOWOGE Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

Konzern-Bilanz

Zum 30. Juni 2021 mit Vergleichszahlen zum 31. Dezember 2020

Aktiva in TEUR	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.5	333	541
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.1	11.127.689	10.543.853
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		101.852	79.296
Sachanlagen	6.2	41.531	32.912
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		12.552	11.530
Finanzielle Vermögenswerte	6.6	84.195	81.860
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		9	8
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		83	163
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	0	-
Summe langfristige Vermögenswerte		11.368.243	10.750.163
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		27.404	19.477
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		10.723	21.523
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		646	831
Vertragsvermögenswerte	5.1	7.418	47.946
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	4.286	4.140
Sonstige Vermögenswerte		20.400	36.594
Forderungen aus Ertragsteuern		2.773	1.779
Flüssige Mittel		23.602	43.485
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		-	220
Summe kurzfristige Vermögenswerte		97.252	175.995
Summe Aktiva		11.465.496	10.926.159

Passiva in TEUR	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen		311.717	311.565
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.017.301	6.650.139
Konzernbilanzgewinn		-	367.144
Konzerngesamtergebnis		396.457	-
Summe Eigenkapital	6.11	7.750.476	7.353.848
Langfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	6.12	1.790	1.250
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.6	1.853.784	1.799.659
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.028	5.407
Steuerverbindlichkeiten		1.830	1.961
Sonstige Verbindlichkeiten		27.396	27.375
Passive latente Steuern		1.605.899	1.515.511
Summe langfristige Verbindlichkeiten		3.494.726	3.351.163
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Sonstige Rückstellungen	6.12	1.632	4.637
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	6.6	9.252	8.797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		58.698	72.571
Vertragsverbindlichkeiten	5.1	17.438	55.717
Finanzielle Verbindlichkeiten		110.529	74.597
Steuerverbindlichkeiten		16.117	676
Sonstige Verbindlichkeiten		6.627	4.153
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		220.294	221.148
Summe Verbindlichkeiten		3.715.020	3.572.311
Summe Passiva		11.465.496	10.926.159

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	Konzernge-samtergebnis	Summe Eigenkapital
01.01.2021	25.000	311.565	6.627.639	22.500	6.650.139	367.144	-	7.353.848
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	396.457	396.457
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	152	-	-	-	-	-	152
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	367.144	-	367.144	367.144	-	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	18	-	18	-	-	18
30.06.2021	25.000	311.717	6.994.801	22.500	7.017.301	-	396.457	7.750.476

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	(Andere) Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	Konzernge-samtergebnis	Summe Eigenkapital
01.01.2020	25.000	309.773	5.868.146	22.500	5.890.646	757.962	-	6.225.418
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	307.171	307.171
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	757.963	-	757.963	757.963	-	757.963
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	276	-	276	-	-	276
30.06.2020	25.000	309.773	6.626.385	22.500	6.648.885	0	307.171	7.290.829

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Ergebnis vor Steuern	517.011	426.380
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	- 419.021 -	318.973
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 418.643 -	316.124
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.320	3.192
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	- 2.464 -	185
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	1.278 -	5.797
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 511 -	58
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	30.383 -	9.041
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	76.020 -	47.224
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	7.927	10.877
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	- 53.564	27.305
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	14.374	13.937
(Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	- 107	-
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	- 111	74
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	14.591	13.863
Gezahlte sonstige Steuern	- 13.360 -	12.959
Ertragsteuerzahlungen	- 19.401 -	5.014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	109.987	94.331
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 199.854 -	205.090
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	107	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 6.543 -	43.687
- davon in Sachanlagevermögen	- 4.601 -	74
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	- 1.941 -	43.613
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	111	-
- davon in Sachanlagevermögen	111	-
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-	-
Erhaltene Zinsen	21	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 206.158 -	248.777

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	121.787	200.021
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 40.429 -	43.125
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	10.000	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 457 -	297
Gezahlte Zinsen	- 14.613 -	13.863
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	76.289	142.737
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	- 19.883 -	11.710
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	43.485	56.899
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	23.602	45.189

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss	12
1.1. Grundlagen des Konzerns	12
1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses	12
2. Konsolidierungsgrundsätze	13
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	13
4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	19
4.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen	19
4.2. Schätzungen und Annahmen	20
5. Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	20
5.1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	20
5.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22
5.3. Materialaufwand	23
5.4. Abschreibungen und Wertminderungen	23
5.5. Personalaufwand	24
5.6. Sonstige betriebliche Erträge	24
5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	24
5.8. Finanzerträge und -aufwendungen	25
5.9. Ertragsteuern und Sonstige Steuern	25
6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	25
6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	25
6.2. Sachanlagen	33
6.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	33
6.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber	34
6.5. Immaterielle Vermögenswerte	35
6.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	35
6.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	37
6.8. Sicherheiten	38
6.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten	38

6.10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	40
6.11. Eigenkapital	40
6.12. Sonstige Rückstellungen	40
7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	41
8. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen	41
9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	42

1. Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss

1.1. Grundlagen des Konzerns

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden: „HOWOGE“) ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit über 78.100 bewertungsrelevanten eigenen Mieteinheiten zum 30. Juni 2021 zählt die HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss wurde am 10. August 2021 von der Geschäftsführung der HOWOGE aufgestellt.

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der Europäischen Union (EU) anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) herausgegebenen Interpretationen erstellt. Es handelt sich hierbei um einen freiwilligen Konzernzwischenabschluss nach IFRS.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021 wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Der Konzernzwischenabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernzwischenabschluss 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.

Die für den Konzernzwischenabschluss der HOWOGE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Methoden der Immobilienbewertung entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zu lesen. Auf Grundlage des Wahlrechts des IAS 34.10 erfolgte die Darstellung des Anhangs in verkürzter Form. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss enthält Vorjahresvergleichsinformationen i.S.d. IAS 34.20.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften, der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL), der HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft), der HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH) und der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) mit übereinstimmendem Geschäftsjahr (Kalenderjahr). Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Im 1. HJ 2021 sind keine Akquisitionen von Gesellschaften erfolgt. Hinsichtlich der Konzernstruktur, der Konsolidierungsgrundsätze und der für die Abschlüsse der HOWOGE sowie ihrer Tochterunternehmen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020. Hinsichtlich der Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir ebenfalls auf den vorgenannten IFRS-Konzernabschluss.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 und zu dem Vergleichszeitpunkt 31. Dezember 2020 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 Modell entspricht.

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

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietspiegeln und Mietpreisspiegeln, sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität abgeleitet.

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

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

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

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

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

Beschränkungen von Mieterhöhungen betreffen etwa 1.614 Wohneinheiten; für diesen geförderten Wohnungsbestand werden bis zum Auslauf der Nachwirkungsfrist der Bindung Kostenmieten bzw. die vereinbarten Miethöhen realisiert. Diese Werte liegen meist unterhalb marktüblicher Mieten, sodass sich hier entsprechend Mindererträge und somit Auswirkungen auf den Marktwert ergeben. Weitere 44 Einheiten unterliegen einer Preisbindung aufgrund der Verpflichtung (gemäß Kaufvertrag) preisgünstigen Wohnraum für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Baufertigstellung bereitzustellen. Zusätzlich hat sich die HOWOGE der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" verpflichtet. Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 1. Juli 2017 sind hiernach grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte (Wohnberechtigungsschein) und die anderen 50 % im frei finanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 €/m²/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung zu vermieten. Diese Beschränkungen können die HOWOGE daran hindern, die zukünftigen Marktmietsteigerungen im Neubau tatsächlich zu realisieren, was sich ebenfalls auf die Ertragskraft und die Marktwerte der Objekte auswirkt. Im Rahmen der Residualwertermittlung

wird unterstellt, dass im unwahrscheinlichen Fall des Verkaufs, die Vorgaben zur Vermietung des Neubauprojekts von dem Käufer fortgeführt werden. Auskunftsgemäß ist aktuell nicht von Verkäufen auszugehen.

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

Der Wegfall des Mietendeckels beeinflusst den Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Eine Analyse der Bewertungsparameter ergab, dass die Wertentwicklung maßgeblich von der voraussichtlichen minimalen und durchschnittlichen Mietenentwicklung innerhalb der nächsten fünf Jahre abhängt. Demnach ist zu erwarten, dass der Wert der Wohnimmobilien aufgrund der voraussichtlichen minimalen (durchschnittlichen) Mietenentwicklung in den nächsten fünf Jahren um 1,2% (2,99%) ansteigt. Vor Wegfall des Mietendeckels war die Bedeutung der Mietenentwicklung für den Wert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit 0% bzw. 0,45% wesentlich geringer. Eine Übersicht über die wesentlichen Werttreiber enthält Angabe *6.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien*.

Um Vergleichbarkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung zu gewährleisten, wurde eine Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2020 vorgenommen. Hierbei wurde wie folgt vorgegangen. Ausgangsbasis für die Bewertung der Immobilien zum 30. Juni 2020 ist die vorliegende Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2020. Im ersten Schritt wird das Mengengerüst um diejenigen Wirtschaftseinheiten bereinigt, welche zum Stichtag 30. Juni 2020 noch nicht im Eigentum der HOWOGE waren (Bestandsankäufe, Einbringungen etc.). Im zweiten Schritt erfolgt die Berücksichtigung der Marktentwicklung. Bezogen auf die Bodenrichtwerte / vergebenen Erbbaurechte wurde in der Jahresbewertung 2020 ein Anpassungsfaktor für den Bewertungsstichtag in Höhe von 1,10 (+10% 1. und 2. HJ 2020, ausgehend von Bodenrichtwerten vom 1. Januar 2020) angenommen. Die Wertentwicklung im 2. HJ 2020 wird demnach mit 5% berücksichtigt. Bezogen auf die Bestandsobjekte und Projektentwicklungen ist eine nur unwesentliche Wertentwicklung festzustellen, da der Markt faktisch eingefroren war. Der Mietendeckel war sowohl am 30. Juni 2020 als auch am 31. Dezember 2020 vorhanden und hat folglich auf Objektebene zu einer nahezu unveränderten Marktmiete geführt. Die reinen marktseitigen Einflüsse waren nicht nennenswert, sodass es auch nicht zu wesentlichen Aufwertungen „like-for-like“ im HOWOGE Portfolio kam. Diese betrug für das Gesamtjahr nur etwa 2,5%. Im dritten Schritt werden für laufende

Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungen, welche erst im 2. HJ 2020 fertiggestellt wurden, die angefallenen Baukosten aus dem 2. HJ 2020 in Abzug gebracht.

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

b) 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.

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

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)

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

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

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

Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten (IFRS 15)

Darüber hinaus erwirtschaftet die 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 der HOWOGE, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil die HOWOGE vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat die 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 die HOWOGE als Agent im Sinne des IFRS 15 agiert, da die 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 die 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 die HOWOGE als Prinzipal agiert, stellen Vertragsvermögenswerte dar, welche separat von den Mietforderungen ausgewiesen werden (IFRS 15.105, .107). Weiterhin führen Vorauszahlungen zu einer Vertragsverbindlichkeit. Erhaltene Anzahlungen aus Abschlägen werden als Vertragsverbindlichkeiten passivisch ausgewiesen. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen, da eine Zuordnung erbrachter Leistungen zu erhaltenen Vorauszahlungen außerhalb der Jahresabrechnung der Betriebs- bzw. Nebenkosten auf Einzelvertragsebene nicht ermittelt wird. Die HOWOGE arbeitet daran, entsprechende Prozesse zu etablieren, die eine zukünftige Verrechnung ermöglichen.

Zum 30. Juni 2021 erfolgte eine technische Saldierung der Vertragsverbindlichkeiten und Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten und Heizkosten bei den erhaltenen Anzahlungen mit Hilfe eines errechneten Verteilungsschlüssels, dem die Verhältnisse der

unfertigen Leistungen zugrunde liegen (siehe unter Angabe 5.1 *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 die HOWOGE einen Vermögenswert ohne alternativen Nutzen schuldet und einen durchsetzbaren Anspruch auf Vergütung hat. In den 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 den sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

4.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Für die Darstellung von Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, verweisen wir grundlegend auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020. Hervorzuheben ist, dass die HOWOGE als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte das Management das nach IAS 40 zulässige Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

4.2. Schätzungen und Annahmen

Aufgrund einer von den Annahmen und Einschätzungen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen können sich die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten unterscheiden und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Schätzunsicherheiten unterliegende Vorgänge und Sachverhalte sowie der Umgang mit Schätzunsicherheiten und Abweichungen von den Annahmen wurden im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 dargestellt. Darüber hinaus können für den aktuellen Berichtszeitraum keine wesentlichen Auswirkungen der Covid-19-Situation auf Ermessensentscheidungen festgestellt werden.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung		
in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	153.389	151.424
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	9.782	10.867
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	163.170	162.291
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	15.271	15.171
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	13.696	16.983
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.791	1.421
Sonstige Erlöse	316	320
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	31.074	33.895
Summe Erlöse	194.244	196.186

Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Erlöse aus der 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 153.389 TEUR (1. HJ 2020: 151.424 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 9.782 TEUR (1. HJ 2020: 10.867 TEUR).

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)

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

- Betriebs- und Heizkosten: zeitraumbezogen
- Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen: zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen (vgl. Erläuterungen zu den *Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden* im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020).

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

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	7.344	18.464
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	283	30.837
Wertberichtigung (IFRS 9)	- 209	- 1.356
Summe Vertragsvermögenswerte	7.418	47.946
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	2.430	16.352
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	15.008	39.365
Summe Vertragsverbindlichkeiten	17.438	55.717

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 16.352 TEUR (1. Januar 2020: 14.346 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 18.464 TEUR (1. Januar 2020: 14.877 TEUR) entgegen. Zum 30. Juni 2021 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 62.333 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 67.246 TEUR (brutto).

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert 39.365 TEUR (1. Januar 2020: 36.730 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn Aktiva in Höhe von 30.837 TEUR (1. Januar 2020: 29.387 TEUR) entgegen. Zum 30. Juni 2021 betragen die Vertragsverbindlichkeiten 49.852 TEUR und die Vertragsvermögenswerte 35.128 TEUR (brutto). Der Anstieg der Vertragsverbindlichkeiten und der Vertragsvermögenswerte liegt in dem zum Stichtag 30. Juni 2021 noch laufenden

Erstellungsprozess der Nebenkostenabrechnungen begründet. Demnach wird eine Ausbuchung von Vertragsverbindlichkeiten und Vertragsvermögenswerten nach diesem Zeitpunkt erfolgen.

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 1. HJ 2021 wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 316 TEUR (1. HJ 2020: 320 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

5.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt 418.643 TEUR (1. HJ 2020: 316.124 TEUR). Auf Basis des Immobilienbestands zu Beginn des Geschäftsjahres (inkl. Ankäufen) entspricht dies einem Anstieg der Immobilienbewertung von 3,7 % (1. HJ 2020: 3,0 %).

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im 1. HJ 2021 wurden 418.643 TEUR (1. HJ 2020: 316.124 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beliefen sich im 1. HJ 2021 auf 153.389 TEUR (1. HJ 2020: 151.424 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im 1. HJ 2021 22.453 TEUR (1. HJ 2020: 14.414 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

5.3. Materialaufwand

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

Materialaufwand in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	44.669	41.468
<i>davon Betriebskosten</i>	22.216	27.054
<i>davon Instandhaltung und Modernisierung</i>	9.220	12.172
<i>davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen</i>	13.232	2.243
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-	0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	498	147
Summe Materialaufwand	45.167	41.615
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	7.927	10.877
Materialaufwand gemäß GuV	53.094	52.492

Der Anstieg der Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen im 1. HJ 2021 steht im Zusammenhang mit Tätigkeiten, die die HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive übernimmt. Der Materialaufwand im Schulbau ergibt sich aus über das Grundmodell hinausgehenden Tätigkeitsbereichen.

5.4. Abschreibungen und Wertminderungen

Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Wertminderungen von Sachanlagen	- 1.039 -	1.910
Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte	- 281 -	1.282
	- 1.320 -	3.192

Die im Vergleich zum 1. HJ 2021 deutlich höhere Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte im 1. HJ 2020 liegt in der Ausbuchung von Software begründet, deren Abschreibung im Geschäftsjahr 2020 letztmalig erfolgt ist.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Angabe 6.2 *Sachanlagen* und Angabe 6.3 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im 1. HJ 2021 4,2 TEUR (1. HJ 2020: 4,2 TEUR).

5.5. Personalaufwand

Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Löhne und Gehälter	19.402	17.630
Soziale Abgaben	3.797	3.360
Aufwendungen für Altersversorgung	97	68
	23.295	21.058

Hinsichtlich der Erläuterung der Aufwendungsarten im Personalbereich verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

5.6. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Auflösung von Rückstellungen	1.389	-
Periodenfremde Erträge	149	232
Erträge aus Umlagen	13	44
Übrige sonstige Erträge	2.551	6.399
	4.103	6.674

Bei den im Vergleich zum 1. HJ 2021 deutlich höheren übrigen sonstigen Erträgen im 1. HJ 2020 handelt es sich maßgeblich um Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten infolge der Rückübertragung des Erbbaurechts Dolgenseestraße 1a.

5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Prüfungs- und Beratungskosten	5.191	1.073
IT- und EDV-Kosten	3.891	2.805
Versicherungsbeiträge	2.111	2.287
Sachkosten	1.552	1.141
Aus- und Weiterbildungskosten	561	644
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	529	917
Beiträge zu Verbänden	285	358
Bebauungsstudien	285	71
Periodenfremde Aufwendungen	82	75
Spenden	3	54
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.550	4.718
	16.040	14.143

Die im Vergleich zum 1. HJ 2021 deutlich höheren übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im 1. HJ 2020 liegen im Wesentlichen in einer zusätzlichen Zuführung (im 1. HJ 2021) zu den Drohverlustrückstellungen begründet.

5.8. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2021		1. HJ 2020	
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung		21		21
Finanzerträge		21		21
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-	13.717	-	13.582
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-	233	-	237
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand		316		320
sonstige Finanzaufwendungen	-	978	-	385
Finanzaufwendungen	-	14.612	-	13.883
Finanzergebnis	-	14.591	-	13.863

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung.

5.9. Ertragsteuern und Sonstige Steuern

Die Ertragsteuern enthalten laufende Steueraufwendungen von 19.401 TEUR (1. HJ 2020: 5.014 TEUR) sowie latenten Steueraufwand von 90.388 TEUR (1. HJ 2020: 101.236 TEUR).

Die sonstigen Steuern in Höhe von 13.360 TEUR (1. HJ 2020: 12.959 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2020 und im 1. HJ 2021 wie folgt entwickelt:

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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2021	10.124.720	170.250	247.120	1.763	10.543.853
Zukäufe	80.149			-	80.149
Sonstige Zugänge	28.806	24.930	39.910	-	93.645
Umgliederung zwischen Kategorien	175.013 -	29.359 -	145.654	-	-
Umbuchung in das Sachanlagevermögen -	8.600	-	-	- -	8.600
Fair Value Anpassung	408.674 -	8.121	18.024	66	418.643
30.06.2021	10.808.761	157.700	159.400	1.829	11.127.689

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

Im 1. HJ 2021 (sowie im 1. HJ 2020) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben. Das bezifferbare Bestellobligo für Bauleistungen und Developments beträgt zum 30. Juni 2021 333 Mio. Euro (31. Dezember 2020: 319 Mio. Euro).

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

Die Umgliederung zwischen unbebauten Grundstücken/Projektentwicklungen und Wohnimmobilien beziehen sich auf im jeweiligen Berichtszeitraum 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 wurde.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel im 1. HJ 2021 und im Geschäftsjahr 2020 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Zugänge des Berichtszeitraums betreffen sowohl Ankäufe als auch Investitionen in die Bestandsimmobilien.

Der gesamte Bestand der HOWOGE ist in den letzten rd. 25 Jahren einer komplexen Instandsetzung und Modernisierung unterzogen worden. Es gibt nur noch einzelne Restanten, welche im Einzelfall umfassend saniert werden.

Folgende Objekte werden im Kalenderjahr 2021 einer komplexen Instandsetzung unterzogen:

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

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

Auf das 1. HJ 2020 entfiel keine Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter. Im 1. HJ 2021 wurde die Verkehrsfläche Lückstraße 33 eingebracht.

Auch im bisherigen Jahr lag ein Schwerpunkt zur Erreichung der Wachstumsziele im Ankauf von Developments. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie wurden seit 2015 bereits 15 Developments in den Bestand überführt. Weitere Projekte wurden beurkundet und befinden sich im Bau, so dass in Summe 22 Projekte angekauft sind bzw. wurden. Das 1. HJ 2021 lag im Fokus der Akquise möglicher neuer Developments, daher wurde kein weiteres Development beurkundet (1. HJ 2020: Fertigstellung und Übergabe des Development Goeckestraße 32-34e mit insgesamt 264 Wohnungen).

Durch den Ankauf von bewertungsrelevanten Bestandsobjekten im 1. HJ 2021 wurden ca. 498 Wohnungen in den Bestand übernommen (Geschäftsjahr 2020: ca. 723 Wohnungen). Diese resultieren durch Ankäufe der Objekte Mehringplatz (Mehringplatz 12-14/ Friedrichstr. 246/ Wilhelmstr. 2-6) sowie Ruschestr. 43.

Ebenso erhöhte sich der bewertungsrelevante Wohnungsbestand durch eigene Neubauten um 101 Wohnungen (2. Bauabschnitt Melli-Beese-Straße 64-70, Straße am Flugplatz 65-69D).

Die Abgänge im 1. HJ 2021 beziehen sich auf den Verkauf des Grundstücks Straße 9 Nr. 17 aus dem Bestand.

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

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

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	11.103.973	10.519.916
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	23.716	23.937
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	11.127.689	10.543.853

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum aktuellen und letzten Berichtszeitpunkt.

Die Faktoren berücksichtigen entsprechend der aktuellen Entwicklungen, insbesondere die Mietpreisbremse in Berlin.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Bewertungsparameter zum 30.06.2021

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
			min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohn- immobilien	10.844.424	DCF	-	-	-	0,00% / 0,51% / 100,00%
Wohnen	-	-	6,00 / 7,51 / 15,00	2,40 / 10,46 / 15,00	215,00 / 227,53 / 450,00	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	0,25 / 8,42 / 25,00	2,00 / 10,38 / 15,00	3,00%	-
Garagen	-	-	20,00 / 69,54 / 142,50	14,70 / 71,55 / 73,50	39,00	-
Außenstellplätze	-	-	10,00 / 30,53 / 60,00	6,30 / 31,45 / 31,50	39,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	159.529	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	159.400	Residualwert	-	-	3,00% / 4,38% / 5,00%	-
Wohnen	-	-	8,19 / 8,83 / 9,95	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	13,50 / 14,19 / 17,50	7,50	-	-
Garagen	-	-	75,00 / 78,36 / 80,00	50,00	-	-
Außenstellplätze	-	-	15,00 / 45,96 / 100,00	30,00	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	11.163.353		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 - 10 %
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	3,28% / 4,41% / 6,78%	1,40% / 2,41% / 4,98%	1,20% / 2,99% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	-	1,25% / 1,49% / 3,20%	-	-
	-	-	-	-

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Bewertungsparameter zum 31.12.2020

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
			min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohn- immobilien	10.100.783	DCF	-	-	-	0,00% / 0,51% / 100,00%
Wohnen	-	-	2,21 / 6,29 / 15,00	2,40 / 10,46 / 15,00	215,00 / 227,70 / 450,00	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	0,25 / 7,04 / 18,50	2,00 / 10,25 / 15,00	3,00%	-
Garagen	-	-	20,00 / 62,51 / 142,50	14,70 / 69,52 / 73,50	39,00	-
Außenstellplätze	-	-	10,00 / 29,30 / 60,00	6,30 / 31,45 / 31,50	39,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013			-	-	-
Projekt- entwicklungen	247.120	Residualwert	-	-	1,50% / 3,47% / 5,00%	-
Wohnen	-	-	6,50 / 8,31 / 10,28	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	12,50 / 16,88 / 22,50	7,50	-	-
Garagen	-	-	50,00 / 67,24 / 80,00	50,00	-	-
Außenstellplätze	-	-	15,00 / 52,59 / 100,00	30,00	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916					
		Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 - 10 %	
		min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	
Wohnimmobilien		3,25% / 4,20% / 6,80%	1,30% / 2,26% / 5,00%	0,00% / 0,45% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%	
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte		-	-	-	-	
Projekt- entwicklungen		-	1,25% / 1,70% / 2,25%	-	-	
		-	-	-	-	

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Zum 30. Juni 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2021

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
			+ 0,25%			- 0,25%		
			Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.844.424	DCF	10.009.701	-834.722	-7,70%	11.874.985	1.030.562	9,50%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	159.529	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	159.529	-	-	159.529	-	-
Projektentwicklungen	159.400	Residualwert	159.400	-	-	159.400	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	11.163.353		10.328.630	(834.722)	-7,48%	12.193.914	1.030.562	9,23%

	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	10.844.424	DCF	10.613.219	-231.205	-2,13%	11.083.237	238.813	2,20%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	159.529	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	159.529	-	-	159.529	-	-
Projektentwicklungen	159.400	Residualwert	159.400	-	-	159.400	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	11.163.353		10.932.148	(231.205)	-2,07%	11.402.166	238.813	2,14%

	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	10.844.424	DCF	10.960.118	115.694	1,07%	10.724.408	-120.016	-1,11%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	159.529	Ertragswert/ Vergleichs- wertverfahren	159.529	-	-	159.529	-	-
Projektentwicklungen	159.400	Residualwert	159.400	-	-	159.400	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	11.163.353		11.279.047	115.694	1,04%	11.043.337	-120.016	-1,08%

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2020

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
			+ 0,25%			- 0,25%		
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	9.273.805	(826.978)	-8,19%	11.138.174	1.037.391	10,27%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert- Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916,08		9.692.938	(826.978)	-7,86%	11.557.307	1.037.391	9,86%

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
			+ 0,25%			- 0,25%		
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	9.883.080	(217.703)	-2,16%	10.322.391	221.608	2,19%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert- Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916,08		10.302.213	(217.703)	-2,07%	10.741.524	221.608	2,11%

	Marktwert (in TEUR)	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
			2,00%			-2,00%		
			Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	10.100.783	DCF	10.182.720	81.937	0,81%	10.020.982	(79.801)	-0,79%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	172.013	Ertragswert- Vergleichs- wertverfahren	172.013	-	-	172.013	-	-
Projektentwicklungen	247.120	Residualwert	247.120	-	-	247.120	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	10.519.916,08		10.601.853	81.937	0,78%	10.440.115	(79.801)	-0,76%

6.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Summe
Anschaftungs- bzw. Herstellungskosten								
01.01.2020	6.586	8.846	3.365	7.961	1.986	9.448	19	38.212
Zugänge	-	-	-	10.016	-	1.703	19	11.738
Abgänge	-	-	-	-	-	178	-	178
31.12.2020	6.586	8.846	3.365	17.978	1.986	10.973	38	49.771
Zugänge	-	-	-	-	-	2.107	-	2.107
Abgänge	-	-	-	1.050	-	6	-	1.056
Umbuchung	8.600	-	-	-	-	-	-	8.600
30.06.2021	15.186	8.846	3.365	16.928	1.986	13.074	38	59.422
Abschreibungen und Wertminderungen								
01.01.2020	474	5.006	-	-	-	7.721	12	13.213
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	2.503	-	-	-	1.070	11	3.820
Abgänge	-	-	-	-	-	171	-	171
31.12.2020	711	7.509	-	-	-	8.620	22	16.861
Abschreibungen des Geschäftsjahres	119	210	-	-	-	706	4	1.038
Abgänge	-	-	-	-	-	6	-	6
30.06.2021	830	7.719	-	-	-	9.320	26	17.893
Nettobuchwert								
30.06.2021	14.355	1.127	3.365	16.928	1.986	3.758	12	41.531
31.12.2020	5.874	1.337	3.365	17.978	1.986	2.353	16	32.912

6.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

Im 1. HJ 2021 sowie im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen		
in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	4	4
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	233	237
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	29	29
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	266	270

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleaste PKW; Zinsaufwendungen sind entstanden in Zusammenhang mit erhaltenen Erbbaurechten sowie geleasten PKW. Die zu

den erhaltenen Erbbaurechten korrespondierenden Nutzungsrechte wurden als „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Im Berichtszeitraum sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 486 TEUR (1. HJ 2020: 320 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte wird in Angabe 6.2 *Sachanlagen* offengelegt.

6.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Angabe 5.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*.

Untermietverhältnisse

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

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

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)		
in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<i>innerhalb 12 Monate</i>	64	64
<i>ein bis zwei Jahre</i>	54	59
<i>zwei bis drei Jahre</i>	54	54
<i>drei bis vier Jahre</i>	54	54
<i>vier bis fünf Jahre</i>	54	54
<i>mehr als fünf Jahre</i>	3.611	3.638
	3.892	3.924

6.5. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert		Summe
	Software		
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
01.01.2020	14.867	357	15.224
Zugänge	340	-	340
31.12.2020	15.208	357	15.564
Zugänge	73	-	73
30.06.2021	15.281	357	15.637
Abschreibungen und Wertminderungen			
01.01.2020	11.998	357	12.355
Abschreibungen des Geschäftsjahres	2.669	-	2.669
31.12.2020	14.667	357	15.024
Abschreibungen im 1. HJ 2021	281	-	281
30.06.2021	14.948	357	15.305
Nettobuchwert			
30.06.2021	333	-	333
31.12.2020	541	-	541

6.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Bewertungskategorien zum 30. Juni 2021

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 30.06.2021	Fair Value 30.06.2021	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		84.195		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	82.135	82.135	82.135
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	10.731	10.731	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	729	729	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.286	4.286	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	23.602	23.602	-
		121.483	121.483	82.135
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.964.313		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.905.588	2.030.747	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	35.000	34.613	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.252	9.252	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	62.726	62.726	-
Sonstige Verbindlichkeiten		34.023		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	8.255	9.901	
		2.054.844	2.147.240	-
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		82.135		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		39.348		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		2.054.844		

Bewertungskategorien zum 31.12.2020

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

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (6.3 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer*, 6.4 *Leasingverhältnisse als Leasinggeber* bzw. 5.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*) verwiesen.

6.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzanlagen, die erfolgswirksam mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden und für die keine notierten Preise am

aktiven Markt für identische Instrumente (Stufe 1) oder für ein ähnliches Instrument vorliegen, wird eine von den Versicherungen bereitgestellte finanzmathematische Bewertungsmethode, bei der relevante Input-Faktoren auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3), angewendet.

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

- Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse unter der Annahme einer Bewertung zum laufzeitadäquaten Zinssatz ermittelt.
- 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.

Im Berichtszeitraum gab es keine Umgruppierungen zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

6.8. Sicherheiten

Insgesamt wurden zum 30. Juni 2021 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 82.135 TEUR (31. Dezember 2020: 79.788 TEUR) gestellt. Im 1. HJ 2021 bestanden die Sicherheiten unverändert zum Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen aus 18 langfristigen Lebensversicherungen für elf Versicherungsnehmer, die bis voraussichtlich längstens 2055 laufen. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten. Die Lebensversicherungen sind im Rahmen einer eingeräumten Kreditlinie (75,5 Mio. Euro) als Sicherheit abgetreten worden.

6.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten und der Risikoarten verweisen wir auf die grundlegenden Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

Bezüglich des Liquiditätsrisikos zeigen nachfolgende Übersichten, wie die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, zum 30. Juni 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 als Vergleichszeitpunkt auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine gegliedert werden können:

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

30.06.2021

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	175.295	420.263	1.613.333	2.208.891
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	-	35.380	35.380
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.235	17	-	9.252
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.747	6.151	46.757	67.655
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.468	-	-	9.468
				2.330.647

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

31.12.2020

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

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 6.6 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

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

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

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

6.10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

Hinsichtlich der Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und ihrer Bilanzierung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

6.11. Eigenkapital

Die Zusammensetzungen von Eigenkapital und gezeichnetem Kapital sowie der Rücklagen können dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 entnommen werden. Hinsichtlich deren Entwicklung verweisen wir auf das Zahlenwerk dieses Zwischenabschlusses.

6.12. Sonstige Rückstellungen

Für Erläuterungen zum Inhalt und zur Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020. Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen stellt sich für das 1. HJ 2021 sowie für das Geschäftsjahr 2020 als Vergleichsperiode wie folgt dar:

Entwicklung Sonstige Rückstellungen

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

in TEUR	01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2021
Prozesskostenrückstellung	385	-	-	-	385
Sonstige Rückstellungen	2.103	1.376	667	462	522
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	160	105	-	14	69
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	132	6	0	6	132
Rückstellung Werbefonds	65	2	-	-	64
Gewährleistungsrückstellung	166	-	-	-	166
Rückstellung für Beraterkosten	30	16	-	-	14
Übrige sonstige Rückstellungen	3.042	1.504	667	482	1.353
Jubiläumsrückstellung	924	22	-	72	974
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.920	1.322	199	696	1.095
Rückstellung für Mitarbeiter	2.844	1.343	199	768	2.069
Summe sonstige Rückstellungen	5.886	2.847	867	1.251	3.422
<i>davon kurzfristig</i>	4.637				1.632
<i>davon langfristig</i>	1.250				1.790

7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der HOWOGE stellt sich für das 1. HJ 2021 in verkürzter Form wie folgt dar:

in TEUR	1. HJ 2021	1. HJ 2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	109.987	94.331
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 206.158	- 248.777
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	76.289	142.737

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Wesentlichen aufgrund der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum leicht angestiegen. Die Veränderungen der Cashflows aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit gegenüber dem 1. HJ 2020 gehen im Wesentlichen auf geringere Investitionen der HOWOGE in ihr Finanzanlagevermögen sowie ein geringeres aufgenommenes Kreditvolumen zurück.

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

An ihren vier Tochtergesellschaften hält die HOWOGE wie zum 31. Dezember 2020 unverändert 100% der Anteile. Hinsichtlich der wesentlichen Geschäftstätigkeit der Tochterunternehmen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

100% der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., die ihren Sitz abweichend von den anderen Tochterunternehmen in Bertrange, Luxemburg, hat, hatte die HOWOGE zum 28. Januar 2020

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestr. 32-24 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll rechtlich im 2. HJ 2021 auf die HOWOGE verschmolzen werden. Bilanziell stellte der Anteilserwerb einen „Asset Deal“ und keinen Unternehmenszusammenschluss dar, da die KW Goecke S.A.R.L. die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt.

Hinsichtlich des Gemeinschaftsunternehmens Elisabeth-Aue GmbH, Berlin, mit dem alleinigen Gesellschafter der HOWOGE, dem Land Berlin, sowie der Zusammensetzung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der HOWOGE verweisen wir auf die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020.

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 07. Januar 2019 wurde der Rahmenvertrag für das neue Unternehmenssegment „Schulbau“ zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin beschlossen und durch die Unterschriften der Geschäftsführung und der drei Senatsverwaltungen (Finanzen, Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen) wirksam. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von ca. 18 Schulen sowie bis zu acht Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 3,2 Mrd. € (2,6 Mrd. € Projektkosten zzgl. Fee, Baukostensteigerungen und Finanzierungskosten) eingeplant.

Für elf Schulstandorte (13 Schulen) wurden Bedarfsprogramme abgerufen. Neun Bedarfsprogramme wurden bisher fertiggestellt (davon drei in 2019, vier in 2020 und zwei Bedarfsprogramme im 1. HJ 2021) und an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie übergeben. Vier Schulen befinden sich in der Planungsphase, für vier weitere Projekte laufen derzeit die Wettbewerbsverfahren. Für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ wurden alle Vertragswerke in 2020 beurkundet und seit Juli 2021 liegt die Baugenehmigung vor, wodurch der Miet- und Erbbaurechtsvertrag wirksam werden und mit den Baumaßnahmen begonnen werden kann.

Berlin, den 10. August 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Felgenhauer

Schiller