

# HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

## IFRS Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2022



- I. Konzernzwischenlagebericht**
- II. Konzernzwischenabschluss**
  - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung**
  - Konzern-Bilanz**
  - Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung**
  - Konzern-Kapitalflussrechnung**
  - Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss**

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

I. Konzernzwischenlagebericht

30. Juni 2022

## **Konzernzwischenlagebericht 30. Juni 2022**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	1
Kurzporträt	3
Immobilienportfolio	4
Schulbau	5
Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	6
Chancen- und Risikobericht	13
Prognosebericht	15

## Kurzporträt

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 74.500 Wohnungen (Stand 30.06.2022) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 16.000 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat einen aktuellen Zeitwert von ca. 13,6 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 den Neubau und die 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 Eigenkapital, KfW-Mitteln und der klassischen Finanzierung durch Bankkredite besteht für die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm auch die Möglichkeit, Anleihen als zusätzliches Mittel der Fremdfinanzierung zu begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittentenrating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) erhalten, mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten (Stand: 01.08.2022).

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 30.06.2022 umfasste 74.493 Wohneinheiten, 1.140 Gewerbeeinheiten sowie 16.135 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 76 % der Mietwohnungen.

Zum Stichtag 30.06.2022 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,37 EUR/m<sup>2</sup> (30.06.2021: 6,24 EUR/m<sup>2</sup>) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,6 % (30.06.2021: 1,4 %). Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete und des Leerstandes zum Stichtag in den letzten 12 Monaten ist hauptsächlich auf den Ankauf von ca. 8.300 Wohnungen von Deutsche Wohnen und Vonovia zurückzuführen, die über dem Portfoliodurchschnitt der HOWOGE lagen.

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 30.06.2022:

<b>Stichtag</b>	<b>Einheiten<sup>1)</sup></b>	<b>Fläche</b>	<b>Nettokalt- miete</b>	<b>Nettokalt- miete</b>	<b>Leerstand</b>
	Anzahl	m <sup>2</sup>	Mio. EUR p. a.	EUR/m <sup>2</sup>	%
30.06.2022					
Wohnen	74.493	4.604.965	351,9	6,37	1,6
Gewerbe	1.140	172.169	17,3	8,39	10,6
<b>Zwischensumme</b>	<b>75.633</b>	<b>4.777.133</b>	<b>369,3</b>	<b>6,44</b>	<b>1,9</b>
Sonstige	16.135	297.416	9,9		
<b>Gesamt</b>	<b>91.768</b>	<b>5.074.549</b>	<b>379,2</b>		

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

## Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf eines großen Wohnungsportfolios von Deutsche Wohnen und Vonovia beurkundet und seit dem Nutzen-Lasten-Wechsel Anfang Januar 2022 gehören die rund 8.300 Wohnungen und mehr als 200 Gewerbeeinheiten zur HOWOGE. Die Wohnungen liegen in mehreren Berliner Stadtbezirken und erhöht damit die Präsenz der HOWOGE am Berliner Wohnungsmarkt. Größere Siedlungen der angekauften Bestände befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Kottbusser Tor, in Steglitz-Zehlendorf mit der Thermometer Siedlung und in Neukölln mit der High-Deck-Siedlung. Durch Ankäufe und Fertigstellungen von Neubauvorhaben hat die HOWOGE den Immobilienbestand innerhalb eines Jahres um mehr als 15% auf rund 74.500 Wohnungen vergrößert und sichert bezahlbaren Wohnraum für weitere rund 20.000 Mieter:innen in Berlin.

## 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 laufenden Geschäftsjahr möchte die HOWOGE rund 1.700 neue Wohnungen fertigstellen, davon sind zum 30.06.2022 bereits 734 Wohnungen in den Bestand übernommen worden.

## Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 30.06.2022 hat die beizulegenden Zeitwerte per 31.12.2021 sowie den Kaufpreis für die getätigten Portfolioankäufe im Wesentlichen bestätigt.

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 30.06.2022:

Stichtag	Einheiten <sup>1)</sup>	Fair Value	Fair Value	Multiplikator	Multiplikator
	Anzahl	Mrd. EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Ist-Miete	Markt-Miete
30.06.2022	Wohnen, Gewerbe und Sonstige	91.768	12,9	2.710	35,1
					29,1

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

## Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt HOWOGE den Neubau und die Sanierung von Schulen. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 26 Schulen sowie die Sanierung von 13 Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Im Dezember 2021 konnte mit dem Bau von einem Projekt (zwei Schulen an einem Standort) begonnen werden, weitere 27 Schulen befinden sich in der Planung für Neubau bzw. Sanierung. Das Investitionsprogramm umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

## Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	H1 2022	davon Schulbau	davon Wohnen	H1 2021
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	184.353	-	184.353	153.389
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	19.817	-	19.817	9.782
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>204.169</b>	-	<b>204.169</b>	<b>163.170</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	22.201	-	22.201	15.271
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	31.481	-	31.481	13.696
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.599	-	2.599	1.791
Sonstige Erlöse	442	-	442	316
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>56.723</b>	-	<b>56.723</b>	<b>31.074</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>260.892</b>	-	<b>260.892</b>	<b>194.244</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	107
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	186.247	-	186.247	418.643
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	69.850	62.449	7.401	7.927
Aktivierte Eigenleistungen	1.781	674	1.107	1.443
Materialaufwand	- 131.329	- 62.456	- 68.872	- 53.094
Personalaufwand	- 25.614	-	- 25.614	- 23.295
Abschreibungen und Wertminderungen	- 1.528	-	- 1.528	- 1.320
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	- 1.609	-	- 1.609	970
Sonstige betriebliche Erträge	2.245	9	2.235	4.103
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 15.254	- 430	- 14.824	- 16.040
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.433	-	2.433	511
Finanzerträge	2.557	-	2.557	21
Finanzaufwendungen	- 21.092	-	- 21.092	- 14.612
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>329.580</b>	<b>246</b>	<b>329.334</b>	<b>519.606</b>
Ertragsteuern	- 126.973	305	- 127.279	- 109.789
Sonstige Steuern	- 14.805	- 0	- 14.805	- 13.360
<b>Periodenergebnis</b>	<b>187.801</b>	<b>551</b>	<b>187.250</b>	<b>396.457</b>
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>187.801</b>	<b>551</b>	<b>187.250</b>	<b>396.457</b>

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 260,9 Mio. EUR (H1 2021: 194,2 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 41,0 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf eines größeren Immobilienbestandes von Deutsche Wohnen und Vonovia zum 1. Januar 2022 und dem damit zugrunde liegenden zusätzlichen bewertungsrelevanten Bestand von rund 8.300 Wohnungen.

Der Anstieg der Materialaufwendungen resultiert insbesondere aus den gestiegenen Heiz- und Instandhaltungskosten um 29,7 Mio. EUR u.a. aufgrund des zusätzlich übernommenen Immobilienbestandes zum 1. Januar 2022 sowie einer Nachzahlung für das 4. Quartal 2021.

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

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung in Höhe von 186,2 Mio. EUR (H1 2021: 418,6 Mio. EUR) ergab sich im Wesentlichen aus der Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auch unter der Berücksichtigung der neu übernommenen Objektgesellschaften.

Der Personalaufwand ist unter anderem aufgrund des Personalzuwachses (+ 41 Mitarbeiter seit 30.06.2021) um 2,3 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr durch zusätzliche Darlehen in Zusammenhang mit der Finanzierung des Bestandszuwachses um insgesamt 7,5 Mio. EUR gestiegen.

Insgesamt erzielte der Konzern im ersten Halbjahr 2022 ein Gesamtergebnis von 187,8 Mio. EUR (H1 2021: 396,5 Mio. EUR). Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesunkene Ergebnis ist im Wesentlichen auf die geringeren Bewertungsgewinne aus der Immobilienbewertung zurückzuführen.

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

<b>Mio. EUR</b>	<b>01. Januar - 30. Juni</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>260,9</b>	<b>194,4</b>
Bestandsveränderungen an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	69,8	7,9
Aktivierte Eigenleistungen	1,8	1,4
Materialaufwand	-131,3	-53,1
Personalaufwand	-25,6	-23,3
Sonstige betriebliche Erträge	2,2	4,1
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	-1,6	1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15,3	-16
Finanzerträge	2,5	0,0
Sonstige Steuern	-14,8	-13,4
Einmaleffekte <sup>1</sup>	-28,4	3,4
<b>Bereinigtes EBITDA</b>	<b>120,3</b>	<b>106,4</b>
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand <sup>2</sup>	-4,9	-3,9
Zahlungswirksamer Zinsaufwand <sup>3</sup>	-21,1	-14,6
Tilgungspolicen	1,1	1,9
Verkauf/Anlagevermögen (-Gewinn/+Verlust)	0,0	-0,1
<b>FFO (Funds from operations)</b>	<b>95,4</b>	<b>89,7</b>

<sup>1</sup>Einmaleffekte enthalten überwiegend die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Wohneinheiten sowie Anpassungen aus dem Bereich Schulbau.

<sup>2</sup>Der zahlungswirksame Ertragsteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern.

<sup>3</sup>Der zahlungswirksame Zinsaufwand enthält um Einmalaufwendungen bereinigte Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG.

Der FFO in Höhe von 95,4 Mio. EUR liegt über dem Vorjahresniveau von 89,7 Mio. EUR. Der Anstieg liegt insbesondere im ankaufsbedingt größeren Immobilienbestand begründet.

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

<b>Mio. EUR</b>	<b>01. Januar - 30. Juni</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bereinigtes EBITDA	120,3	106,4
Zahlungswirksamer Zinsaufwand	-21,1	-14,6
<b>Zinsdeckungsgrad (ICR)</b>	<b>5,7x</b>	<b>7,3x</b>

## Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	30.06.2022		davon		31.12.2021	
	gesamt	%	Schulbau	Wohnen	gesamt	%
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Immaterielle Vermögenswerte	894	0,0%	-	894	948	0,0%
Als Finanzinvestitionen gehaltene						
Immobilien	13.543.531	96,5%	-	13.543.531	11.666.622	86,2%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene						
Immobilien	55.852	0,4%	-	55.852	120.559	0,9%
Sachanlagen	47.275	0,3%	-	47.275	34.936	0,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen						
Finanzielle Vermögenswerte	16.000	0,1%	-	16.000	13.550	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	89.280	0,6%	-	89.280	86.722	0,6%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	11	0,0%	-	11	7	0,0%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43	0,0%	-	43	43	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-	0,0%	-	-	0	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	-	0,0%	-	-	-	0,0%
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.752.885</b>	<b>98,0%</b>	-	<b>13.752.885</b>	<b>11.923.388</b>	<b>88,1%</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Vorräte für Immobilien und sonstige						
Vorräte	91.288	0,7%	83.040	8.248	21.438	0,2%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	16.369	0,1%	-	16.369	23.197	0,2%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.069	0,0%	-	1.069	1.871	0,0%
Vertragsvermögenswerte	14.244	0,1%	-	14.244	1.947	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.264	0,0%	1.441	2.823	2.703	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	23.950	0,2%	-	23.950	41.316	0,3%
Forderungen aus Ertragsteuern	3.037	0,0%	-	3.037	1.372	0,0%
Flüssige Mittel	118.997	0,8%	8.032	110.965	1.511.207	11,2%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11.200	0,1%	-	11.200	-	0,0%
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>284.418</b>	<b>2,0%</b>	<b>92.513</b>	<b>191.905</b>	<b>1.605.051</b>	<b>11,9%</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>14.037.303</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.513</b>	<b>13.944.790</b>	<b>13.528.439</b>	<b>100,0%</b>

Passiva in TEUR	30.06.2022		davon % Schulbau	davon Wohnen	31.12.2021	
	gesamt	%			gesamt	%
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
(Andere) Kapitalrücklagen	317.901	2,3%	-	317.901	317.901	2,3%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.691.546	54,8%	- 2.836	7.697.021	7.024.062	51,9%
Konzernbilanzgewinn	-	0,0%	-	-	-	0,0%
Konzerngesamtergebnis	187.801	1,3%	551	184.612	666.218	4,9%
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>8.222.249</b>	<b>58,6%</b>	<b>- 2.285</b>	<b>8.224.534</b>	<b>8.033.181</b>	<b>59,4%</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	1.400	0,0%	-	1.400	1.373	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	3.801.315	27,1%	94.152	3.707.163	3.608.936	26,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	0,0%	-	-	5.509	0,0%
Steuerverbindlichkeiten	-	0,0%	-	-	2.199	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	33.638	0,2%	-	33.638	22.644	0,2%
Passive latente Steuern	1.812.283	12,9%	-	1.812.283	1.662.622	12,3%
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.648.636</b>	<b>40,2%</b>	<b>94.152</b>	<b>5.554.484</b>	<b>5.303.282</b>	<b>39,2%</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>						
Sonstige Rückstellungen	4.193	0,0%	90	4.103	7.078	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	11.950	0,1%	-	11.950	9.888	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.601	0,7%	253	94.349	77.582	0,6%
Vertragsverbindlichkeiten	25.360	0,2%	-	25.360	11.592	0,1%
Finanzielle Verbindlichkeiten	9.936	0,1%	-	9.936	75.311	0,6%
Steuerverbindlichkeiten	4.131	0,0%	-	4.131	559	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	16.247	0,1%	303	15.943	9.965	0,1%
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>166.418</b>	<b>1,2%</b>	<b>646</b>	<b>165.772</b>	<b>191.975</b>	<b>1,4%</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>5.815.054</b>	<b>41,4%</b>	<b>94.798</b>	<b>5.720.256</b>	<b>5.495.258</b>	<b>40,6%</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>14.037.303</b>	<b>100,0%</b>	<b>92.513</b>	<b>13.944.790</b>	<b>13.528.439</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 96,5 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Zukäufe des vergangenen Jahres, mit Nutzen-Lasten-Wechsel im 1. Quartal 2022, im Vergleich zum 31. Dezember 2021 deutlich erhöht. In diesem Zusammenhang haben sich gegenläufig die Flüssigen Mittel aufgrund der Kaufpreiszahlungen Anfang 2022 deutlich um 1,4 Mrd. EUR reduziert.

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

Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich leicht auf 58,6 % (Vorjahr: 59,4 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um 189,0 Mio. EUR erhöht.

Die Nominalverschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um 17,3 Mio. EUR auf 2.019,8 Mio. EUR. Zusätzliche Darlehen für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände von 168,4, Mio. EUR davon 75,0 Mio. EUR durch die Aufnahme neuer Darlehen und 93,4 Mio. EUR durch die Konsolidierung neu erworbener Gesellschaften, stehen Tilgungen von 151,1 Mio. EUR gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse in Höhe von 2,8 Mio. EUR gewährt.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 50,0 Mio. EUR (Vorjahr 40,0 Mio. EUR) und einem Darlehen in Höhe von 42,7 Mio. EUR (Vorjahr 27,3 Mio. EUR).

Das Darlehensportfolio besteht überwiegend aus Annuitätendarlehen mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Der durchschnittliche gewichtete Zins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1% auf einem niedrigen Niveau.

Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien zur Verfügung, die am Ende des Halbjahres nicht in Anspruch genommen wurden.

Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) hat sich die HOWOGE verpflichtet verschiedene Covenants einzuhalten. Diese sind „Beschränkungen für das Eingehen von Finanzverbindlichkeiten“, „Relevanter Konsolidierter Deckungsgrad“ und „Gesamtbetrag des Relevanten Unbelasteten Vermögens“. Die Covenants wurden zu jeder Zeit eingehalten.

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

<b>Mio. EUR</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	3.811,3	3.684,2
Flüssige Mittel	-119,0	-1.511,2
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>3.692,3</b>	<b>2.173,0</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.543,5	11.666,6
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	55,9	120,6
<b>Net LTV-Ratio (in%)</b>	<b>27,2%</b>	<b>18,4%</b>

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

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2021 auf rund 27,2 %. Dies ist hauptsächlich auf Bestandsankäufe des Vorjahres zurückzuführen, die mit Fremdkapital finanziert wurden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value:

<b>Mio. EUR</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Eigenkapital	8.222,2	8.033,2
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.763,2	1.672,4
<b>NAV (Net Asset Value)</b>	<b>9.985,4</b>	<b>9.705,6</b>

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 30. Juni 2022 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

<b>TEUR</b>	<b>davon</b>		<b>davon</b>	
	<b>H1 2022</b>	<b>Schulbau</b>	<b>Wohnen</b>	<b>H1 2021</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	105.044	- 35.620	140.664	109.987
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.514.327	542	- 1.514.869	- 204.217
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.291	25.436	- 14.146	76.289
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>- 1.397.993</b>	<b>- 9.642</b>	<b>- 1.388.351</b>	<b>- 17.942</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>1.510.601</b>	<b>17.674</b>	<b>1.492.927</b>	<b>43.485</b>
<b>Migration neue Gesellschaften zum 01. Januar</b>	<b>6.389</b>		<b>6.389</b>	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>	<b>118.997</b>	<b>8.032</b>	<b>110.965</b>	<b>25.544</b>

Im ersten Halbjahr 2022 ergibt sich ein hoher negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind die getätigten Investitionen des Asset- sowie Share-Deals im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften und den damit zusammenhängenden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Erbbaurechten.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beinhaltet die Veränderung des Nettoumlauvermögens, insbesondere die Zunahme der Forderungen (1,8 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten (34,3 Mio. EUR) durch die neuen Gesellschaften sowie den Anstieg der Vorräte im Rahmen des Segments Schulbau (69,9 Mio. EUR). Darüber hinaus sind zahlungsunwirksame Erträge aus der Wertdifferenz zwischen dem CBRE Gutachten für die Bewertung als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und der Zugänge von insgesamt 186,2 Mio. EUR enthalten.

In den Cashflow aus der Investitionstätigkeit fließen die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 980,8 Mio. EUR und der Kaufpreis für den Erwerb der neuen Gesellschaften in Höhe von 533,5 Mio. EUR ein.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit: setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von 178,2 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 150,8 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 15,5 Mio. EUR zusammen. Insbesondere die höhere Tilgung der Kredite ist auf die im zweiten Halbjahr 2021 platzierte Anleihe zurückzuführen, welche somit in der Vergleichsperiode (H1 2021) noch keinen Niederschlag gefunden hat.

## **Chancen- und Risikobericht**

### **Wirtschaftliche Entwicklung**

Der deutschen Wirtschaft steht mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine im Februar 2022 eine erneute wirtschaftliche Hürde bevor. So führen die wirtschaftlichen Kettenreaktionen zu einer anhaltenden und zunehmend negativen Konjunkturentwicklung. Insbesondere die damit verbundene hohe Inflation und die fortbestehenden Lieferengpässe machen sich in der deutschen Wirtschaft bemerkbar. Dies spiegelt sich in steigenden Preisen für Energie, Nahrung, Waren und Dienstleistungen wider und führt zu einem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte sowie Verunsicherung und sinkendem Konsum. Die Erhöhung des Mindestlohns und die Zunahme der staatlichen Transferzahlungen erwirken einen entlastenden Effekt. Dennoch werden diese Entlastungspakete nicht in der Lage sein, den Kaufkraftverlust vollständig zu kompensieren, da die Verbraucherpreise in diesem Jahr stärker steigen als die verfügbaren Einkommen. Besonders betroffen von den stark angezogenen Energiepreisen sind Konsumenten auf dem Wohnungsmarkt. Diese erleben in der Konsequenz eine Erhöhung der warmen

Betriebskosten, dem die Wohnungspolitik mit einem Energieentlastungspaket entgegenwirken wird. In diesem Zusammenhang sollen neue Energieeffizienzstandards schneller vorangetrieben werden. Der Umstieg auf erneuerbare Energien im Gebäudesektor soll wegen der Klimaziele, aber auch zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieträgern, beschleunigt werden.

Laut der ifo Konjunkturprognose Sommer 2022 wird ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022 um 2,5 % und im Jahr 2023 um 3,7 % erwartet. Mit voraussichtlich 6,8 % erreicht die Inflation ihren Höchstwert seit nahezu 50 Jahren. Darüber hinaus wird erwartet, dass die Verbraucherpreise auch im kommenden Jahr überdurchschnittlich steigen werden. Absehbar ist vor allem, dass die erneuten Lockdowns in China, die eine zeitweise stillgelegte Produktion und einen stark stockenden Schiffsverkehr herbeiführten, weitere wirtschaftlich negative Auswirkungen auslösen werden.

Somit wird die rasante Inflations- und Zinsentwicklung die Europäische Zentralbank in die Position bringen, stabilisierende Impulse in der Geldpolitik im Euroraum setzen zu müssen. Die erstmalige Leitzinserhöhung auf 0,5 Prozent zum 21.07.2022 wurde vom Markt bereits vorher eingepreist. Bis zum Jahresende sind weitere Zinserhöhungen geplant.

Obwohl das ifo Institut ein zeitnahe Ende des Ukrainekrieges als eher unwahrscheinlich einstuft, wird ein langsamer Rückgang der Rohstoffpreise und Materialengpässe für das zweite Halbjahr prognostiziert. Die Gefahr der Erreichung einer neuen Eskalationsstufe im Krieg hält nach wie vor an und könnte die Ausbremsung der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verschärfen.

Gemäß Wohnungsmarktmonitor Q1 2022 von Jones Lang LaSalle wird sich an der fundamentalen Situation auf dem Wohnungsinvestmentmarkt, der hohen Liquidität und der Marktnachfrage kurzfristig nicht viel ändern, obwohl die aktuelle Entwicklung mit steigenden Finanzierungskosten die Renditekompression verlangsamen dürfte.

## **Chancen und Risiken**

Die Chancen und Risiken der HOWOGE wurden im Konzernjahresabschluss 2021 detailliert beschrieben. Zu den dort genannten Risiken gab es im 1. Halbjahr 2022 nachstehende Anpassungen.

Das Risiko zur Umlagefähigkeit der Kosten für CO<sub>2</sub>-Bepreisung wurde nach Beschluss des CO<sub>2</sub>-Stufenmodells in seiner Auswirkung neu bewertet und konnte in seiner Schadenshöhe reduziert werden.

Die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten wurde durch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 11. Mai 2022 endgültig abgelehnt. Insoweit dürfen diese Kosten nicht mehr umgelegt werden. Die erforderliche Umstellung der kommenden Betriebskostenabrechnungen wurde veranlasst.

Die Auswirkungen des Ukrainekrieges auf die Geschäftstätigkeit der HOWOGE wurden in einer Risikomeldung zusammengefasst. Erste Effekte durch steigende Baukosten und Energiepreise sind ersichtlich. Die Wahrscheinlichkeit weiterer negativer Auswirkungen auf die unterschiedlichen Geschäftsfelder ist hoch. Insbesondere ist davon auszugehen, dass durch eine anhaltend hohe Inflation und massiv steigende Energiekosten die Zahlungsfähigkeit der Mieter:innen kurzfristig deutlich beeinträchtigt wird, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann. Entsprechend wurden Gegenmaßnahmen zur Abmilderung möglicher Auswirkungen beschlossen. Die Risiken möglicher Auswirkungen auf das Geschäft der HOWOGE werden fortlaufend überwacht und ausgewertet.

Das veränderte Zinsänderungsrisiko des Konzerns durch die aktuellen Zinserhöhungen ist vor dem Hintergrund der soliden Finanzierungsstruktur sowie der unverändert stabilen wirtschaftlichen Lage des Konzerns unkritisch.

Neu aufgenommen wurde das Risiko möglicher Auswirkungen aus der geplanten Änderung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV). Diese würde im Falle der Umsetzung insbesondere erhöhten finanziellen Aufwand für zusätzlich erforderliche Beprobungen im Vorfeld sowie durch weitergehende anlassbezogene Asbest-Erkundungen von baulichen Maßnahmen zur Folge haben.

Die vorgenannten Risiken werden regelmäßig anhand von Szenariorechnungen bewertet. Maßnahmen zur Risikominimierung werden fortlaufend erörtert und nach Risikolage umgesetzt. In keinem Szenario ist eine Bestandsgefährdung des Konzerns gegeben. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Hinsichtlich der weiteren Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 gemachten Angaben.

## Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2022 sieht sich die HOWOGE insgesamt gut aufgestellt, ihre Prognosen für das Jahr 2022 zu bestätigen. Für die nachfolgenden Kennzahlen ergeben sich aufgrund der bisherigen Erkenntnisse aus dem Verlauf des Geschäftsjahres Aktualisierungen der jeweiligen Prognose. Das ursprünglich prognostizierte Jahresergebnis IFRS in Höhe von 280 Mio. EUR erhöht sich insbesondere aufgrund der Gewinne aus der Immobilienbewertung auf rund 320 Mio. EUR zum Jahresende. Infolge geringerer Kosten und Verschiebung von Maßnahmen ergibt sich eine Erhöhung der Prognose vom Konzernjahresergebnis nach HGB von ursprünglich 54,8 Mio. EUR auf rund

70 Mio. EUR. Entsprechend wird auch mit einem höheren operativen Cashflow sowie FFO (Funds from operations) von jeweils rund 200 Mio. EUR zum Jahresende gerechnet.

Für alle übrigen prognostizierten Größen wird an dieser Stelle auf den Konzernabschluss 2021 verwiesen.

Berlin, den 26. August 2022

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Felgenhauer



Schiller

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

II. Konzernzwischenabschluss

30. Juni 2022

## **Konzernzwischenabschluss 30. Juni 2022**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung	3
Konzern-Bilanz	4
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	6
Konzern-Kapitalflussrechnung	7
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	9

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

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Anhang	H1 2022	H1 2021
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		184.353	153.389
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		19.817	9.782
<b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.1</b>	<b>204.169</b>	<b>163.170</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		22.201	15.271
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		31.481	13.696
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.599	1.791
Sonstige Erlöse		442	316
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>6.1</b>	<b>56.723</b>	<b>31.074</b>
<b>Summe Erlöse</b>		<b>260.892</b>	<b>194.244</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		-	107
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	6.2	186.247	418.643
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte		69.850	7.927
Aktivierte Eigenleistungen		1.781	1.443
Materialaufwand	6.3	131.329	-
Personalaufwand	6.5	25.614	-
Abschreibungen und Wertminderungen	6.4	1.528	-
Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte		1.609	970
Sonstige betriebliche Erträge	6.6	2.245	4.103
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	15.254	-
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		2.433	511
Finanzerträge	6.8	2.557	21
Finanzaufwendungen	6.8	21.092	-
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>329.580</b>	<b>519.606</b>
Ertragsteuern	6.9	126.973	-
Sonstige Steuern	6.9	14.805	-
<b>Periodenergebnis</b>		<b>187.801</b>	<b>396.457</b>
Sonstiges Ergebnis		-	-
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>187.801</b>	<b>396.457</b>

## Konzern-Bilanz

Zum 30. Juni 2022 mit Vergleichszahlen zum 31. Dezember 2021

Aktiva in TEUR	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	7.5	894	948
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.1	13.543.531	11.666.622
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		55.852	120.559
Sachanlagen	7.2	47.275	34.936
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		16.000	13.550
Finanzielle Vermögenswerte	7.6	89.280	86.722
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		11	7
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		43	43
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>13.752.885</b>	<b>11.923.388</b>
 <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		91.288	21.438
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.6	16.369	23.197
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.069	1.871
Vertragsvermögenswerte	6.1	14.244	1.947
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.6	4.264	2.703
Sonstige Vermögenswerte		23.950	41.316
Forderungen aus Ertragsteuern		3.037	1.372
Flüssige Mittel		118.997	1.511.207
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		11.200	-
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>284.418</b>	<b>1.605.051</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>14.037.303</b>	<b>13.528.439</b>

**Passiva**

in TEUR

Anhang

**30.06.2022****31.12.2021****Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000
(Andere) Kapitalrücklagen	317.901	317.901
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.691.546	7.024.062
Konzernbilanzgewinn	-	-
Konzerngesamtergebnis	187.801	666.218
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>7.11</b>	<b>8.222.249</b>
		<b>8.033.181</b>

**Langfristige Verbindlichkeiten**

Sonstige Rückstellungen	7.12	1.400	1.373
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.6	3.801.315	3.608.936
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-	5.509
Steuerverbindlichkeiten		-	2.199
Sonstige Verbindlichkeiten		33.638	22.644
Passive latente Steuern		1.812.283	1.662.622
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.648.636</b>	<b>5.303.282</b>

**Kurzfristige Verbindlichkeiten**

Sonstige Rückstellungen	7.12	4.193	7.078
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	7.6	11.950	9.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.6	94.601	77.582
Vertragsverbindlichkeiten	6.1	25.360	11.592
Finanzielle Verbindlichkeiten		9.936	75.311
Steuerverbindlichkeiten		4.131	559
Sonstige Verbindlichkeiten		16.247	9.965
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>166.418</b>	<b>191.975</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>5.815.054</b>	<b>5.495.258</b>

<b>Summe Passiva</b>	<b>14.037.303</b>	<b>13.528.439</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	Gezeichne-tes Kapital	(Andere)Kapital-rücklagen	Gewinnrücklagen	SatzungsmäßigeRücklage	KumulierteGewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	Konzernge-samtergebnis	SummeEigenkapital
01.01.2022	25.000	317.901	7.001.563	22.500	7.024.063	666.218	-	8.033.182
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	187.801	187.801
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-	-	-	-	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	666.218	-	666.218	-	666.218	-
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	1.266	-	1.266	-	-	1.266
<b>30.06.2022</b>	<b>25.000</b>	<b>317.901</b>	<b>7.669.047</b>	<b>22.500</b>	<b>7.691.547</b>	<b>0</b>	<b>187.801</b>	<b>8.222.249</b>

in TEUR	Gezeichne-tes Kapital	(Andere)Kapital-rücklagen	Gewinnrücklagen	SatzungsmäßigeRücklage	KumulierteGewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	Konzernge-samtergebnis	SummeEigenkapital
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
<b>30.06.2021</b>	<b>25.000</b>	<b>311.717</b>	<b>6.994.801</b>	<b>22.500</b>	<b>7.017.301</b>	<b>0</b>	<b>396.457</b>	<b>7.750.476</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	H1 2022	H1 2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>329.580</b>	<b>517.011</b>
<b>Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge</b>	<b>- 186.054</b>	<b>- 419.021</b>
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	- 186.247	- 418.643
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.528	1.320
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	- 2.858	- 2.464
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/(Erträge)	3.957	1.278
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	- 2.433	- 511
<b>Veränderungen des Nettoumlauvermögens</b>	<b>- 37.319</b>	<b>30.383</b>
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	- 1.781	- 76.020
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	- 69.850	- 7.927
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	34.312	- 53.564
<b>Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen</b>	<b>18.557</b>	<b>14.374</b>
(Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	- -	- 107
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	22	- 111
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	18.535	- 14.591
Gezahlte sonstige Steuern	- 14.805	- 13.360
Ertragsteuerzahlungen	- 4.915	- 19.401
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>105.044</b>	<b>109.987</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 980.770	- 199.854
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	- 107
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	- 533.535	- 6.543
- davon in Sachanlagevermögen	- 379	- 4.601
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	- 533.157	- 1.941
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	- 22	- 111
- davon in Sachanlagevermögen	- 22	- 111
- davon in das immaterielle Anlagevermögen	-	-
- davon in Finanzanlagevermögen	-	-
Erhaltene Zinsen	0	- 21
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 1.514.327</b>	<b>- 206.158</b>

<b>in TEUR</b>	<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	178.169	121.787
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	- 150.804 -	40.429
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-	10.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 613 -	457
Gezahlte Zinsen	- 15.461 -	14.613
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.291</b>	<b>76.289</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>- 1.397.993 -</b>	<b>19.883</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>	<b>1.510.601</b>	<b>43.485</b>
<b>Migration neue Gesellschaften zum 01. Januar</b>	<b>6.389</b>	<b>-</b>
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni</b>	<b>118.997</b>	<b>23.602</b>

# Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

<b>1. Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss</b>	<b>11</b>
1.1. Grundlagen des Konzerns	11
1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses	11
<b>2. Unternehmenserwerb</b>	<b>12</b>
<b>3. Konsolidierungsgrundsätze</b>	<b>12</b>
<b>4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>	<b>13</b>
<b>5. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen</b>	<b>14</b>
5.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen	14
5.2. Schätzungen und Annahmen	14
<b>6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>15</b>
6.1. Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	15
6.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16
6.3. Materialaufwand	18
6.4. Abschreibungen und Wertminderungen	18
6.5. Personalaufwand	19
6.6. Sonstige betriebliche Erträge	19
6.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	19
6.8. Finanzerträge und -aufwendungen	20
6.9. Ertragsteuern und Sonstige Steuern	20
<b>7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>	<b>20</b>
7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	20
7.2. Sachanlagen	27
7.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	27
7.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber	28
7.5. Immaterielle Vermögenswerte	29
7.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	30
7.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	33

7.8. Sicherheiten	33
7.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten	33
7.10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	35
7.11. Eigenkapital	35
7.12. Sonstige Rückstellungen	35
7.13. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36
<b>8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</b>	<b>36</b>
<b>9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung</b>	<b>37</b>
<b>10. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen</b>	<b>39</b>
<b>11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>40</b>

# 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 74.500 bewertungsrelevanten eigenen Mieteinheiten zum 30. Juni 2022 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 26. August 2022 von der Geschäftsführung der HOWOGE aufgestellt.

## 1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der Europäischen Union (EU) anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und den vom International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRS IC) herausgegebenen Interpretationen erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 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 2021 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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.

Eine prüferische Durchsicht nach § 115 WpHG des verkürzten Abschlusses und Zwischenlageberichts hat nicht stattgefunden.

## **2. Unternehmenserwerb**

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2021 den Erwerb von zehn Gesellschaften der Vonovia SE, Berlin, und einer Gesellschaft der Deutsche Wohnen SE, Berlin, beurkundet. Der vorläufige gesamte Kaufpreis zum 3. Januar 2022 beträgt EUR 533 Mio. Diese Gesellschaften verfügen über ein großes Wohnungsportfolio, welches durch den Erwerb der Gesellschaften zum 1. Januar 2022 in den Bestand der HOWOGE übergegangen ist. Es wurden zudem in Rahmen eines Asset Deals fünf Erbbaurechte und 30 Grundstücke für einen vorläufigen Kaufpreis von EUR 726 Mio. erworben. Die Grundsätze des IFRS 3 sind hierbei nicht einschlägig, da die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt sind. Für weitere Angaben verweisen wir auf das Kapitel 7.1. „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

## **3. Konsolidierungsgrundsätze**

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2022 insgesamt 17 Unternehmen mit 11 wesentlichen Zugängen im 1. HJ 2022.

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

Die Zugänge aus dem 1. HJ 2022 führen zu einer Erweiterung des Konsolidierungskreises. Hinsichtlich der übrigen 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 2021. Hinsichtlich der Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir ebenfalls auf den vorgenannten IFRS-Konzernabschluss.

## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses der HOWOGE zum 30. Juni 2022 entsprechen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen des IFRS-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021.

Im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften im Rahmen eines Share-Deals wurden die Vermögenswerte der neuen Gesellschaften zum Übertragungszeitpunkt der Nutzen und Lasten am 3. Januar 2022 zum Fair Value bewertet. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt durch den Dienstleister CBRE GmbH, Frankfurt am Main. Für die Auswirkungen der Folgebewertung verweisen wir auf das Kapitel „6.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“. Die Differenz aus dem gezahlten Kaufpreis und den zum Fair Value bewerteten Vermögensgegenständen wurde auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien allokiert, da diese als Werttreiber identifiziert wurden.

Für die ab 1. Januar 2022 verpflichtend anzuwendenden neuen Standards und Änderungen bestehender Standards verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021. Diese wurden bei der

Erstellung des Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2022 vollständig angewandt. Die Änderungen des IFRS 3 *Verweis auf das Rahmenkonzept* und IAS 16 *Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet*, gelten ab dem 01. Januar 2022, haben jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE. Die Änderungen des IAS 37 bezüglich Kosten der Vertragserfüllung bei belastenden Verträgen hat ebenfalls keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Durch die Änderung an IFRS 9 der Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden wird ebenso keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss erwartet.

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

### **5.1. 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 2021. 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 gehaltenen Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

### **5.2. 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 2021 dargestellt. Darüber hinaus können für den aktuellen Berichtszeitraum keine wesentlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Ermessensentscheidungen festgestellt werden.

## 6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	184.353	153.389
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	19.817	9.782
<b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>204.169</b>	<b>163.170</b>
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	22.201	15.271
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	31.481	13.696
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.599	1.791
Sonstige Erlöse	442	316
<b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>56.723</b>	<b>31.074</b>
<b>Summe Erlöse</b>	<b>260.892</b>	<b>194.244</b>

#### 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 184.353 TEUR (1. HJ 2021: 153.389 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 19.817 TEUR (1. HJ 2021: 9.782 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 2021).

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)*

<b>Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>in TEUR</b>		
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	10.814	1.437
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	3.915	577
Wertberichtigung (IFRS 9)	-	486
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>14.244</b>	<b>1.947</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	9.182	1.034
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	16.223	10.559
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>25.405</b>	<b>11.592</b>

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 30. Juni saldiert 9.182 TEUR (31. Dezember 2021: 1.034 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 10.814 TEUR (31. Dezember 2021: 1.437 TEUR) entgegen.

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 16.223 TEUR (31. Dezember 2021: 10.559 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 3.915 TEUR (31. Dezember 2021: 577 TEUR) entgegen.

Der Anstieg der Vertragsverbindlichkeiten und der Vertragsvermögenswerte liegt zum Stichtag 30. Juni 2022 im Wesentlichen an dem Erwerb von elf Gesellschaften zum 1. Januar 2022 begründet.

#### 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 2022 wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 442 TEUR (1. HJ 2021: 316 TEUR) vereinnahmt. Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

## **6.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt 186.247 TEUR (1. HJ 2021: 418.643 TEUR). Davon entfallen 22.814 TEUR auf die im Rahmen eines Asset-Deals HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

zum 3. Januar 2022 erworbenen Erbbaurechte und Grundstücke sowie in Höhe von 3.329 TEUR auf die im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften zum 1. Januar 2022 mit übergegangenen Immobilien.

Es werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im 1. HJ 2022 wurden 186.247 TEUR (1. HJ 2021: 418.643 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 2022 auf 184.353 TEUR (1. HJ 2021: 153.389 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betrugen im 1. HJ 2022 36.516 TEUR (1. HJ 2021: 22.453 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

### 6.3. Materialaufwand

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

<b>Materialaufwand</b> <b>in TEUR</b>	<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	88.395	44.669
davon Betriebskosten	51.880	22.216
davon Instandhaltung und Modernisierung	17.174	9.220
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	19.342	13.232
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2	-
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 258	498
<b>Summe Materialaufwand</b>	<b>88.139</b>	<b>45.167</b>
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	69.850	7.927
Anpassungen Baukosten Schulbau	- 26.660	-
<b>Materialaufwand gemäß GuV</b>	<b>131.329</b>	<b>53.094</b>

Der Anstieg der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im 1. HJ 2022 steht im Zusammenhang mit dem Erwerb der elf neuen Gesellschaften sowie dem Anstieg der Energiekosten im Rahmen des Russland-Ukraine-Konflikts.

### 6.4. Abschreibungen und Wertminderungen

#### Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte

<b>in TEUR</b>	<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>
Wertminderungen von Sachanlagen	- 1.373	- 1.039
Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte	- 155	- 281
<b>- 1.528</b>	<b>-</b>	<b>1.320</b>

Die im Vergleich zum 1. HJ 2021 höhere Wertminderung der Sachanlagen im 1. HJ 2022 liegt in der höheren Abschreibung von Betriebs- und Geschäftsausstattung begründet, die aus dem Unternehmenserwerb resultiert.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Angabe 7.2 Sachanlagen und Angabe 7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer gesondert aufgeführt; diese betragen im 1. HJ 2022 19,6 TEUR (1. HJ 2021: 4,2 TEUR).

## 6.5. Personalaufwand

### Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Löhne und Gehälter	21.189	19.402
Soziale Abgaben	4.329	3.797
Aufwendungen für Altersversorgung	96	97
	<b>25.614</b>	<b>23.295</b>

Hinsichtlich der Erläuterung der Aufwendungsarten im Personalbereich verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021. Auch hier ergibt sich ein Anstieg im Zusammenhang des Erwerbs der elf neuen Gesellschaften und dem damit zusammenhängenden Erwerb von neuen Objekten, deren Verwaltung mehr Personal erfordert.

## 6.6. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Auflösung von Rückstellungen	1.336	1.389
Periodenfremde Erträge	315	149
Erträge aus Umlagen	46	13
Übrige sonstige Erträge	547	2.551
	<b>2.245</b>	<b>4.103</b>

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von 1.858 TEUR zum Vorjahr ist in einer Ausbuchung einer Verbindlichkeit in Verbindung mit einer Rückübertragung eines Erbbaurechtes im Vorjahr unter den übrigen sonstigen Erträgen begründet.

## 6.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Prüfungs- und Beratungskosten	3.196	5.191
IT- und EDV-Kosten	3.100	3.891
Versicherungsbeiträge	1.353	2.111
Sachkosten	2.106	1.552
Aus- und Weiterbildungskosten	934	561
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	931	529
Beiträge zu Verbänden	367	285
Bebauungsstudien	316	285
Periodenfremde Aufwendungen	-	9
Spenden	7	3
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	2.950	1.550
	<b>15.254</b>	<b>16.040</b>

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind zum 1. HJ 2022 im Vergleich zum 1. HJ 2021 leicht rückläufig. Ursächlich sind hierfür im Wesentlichen die Prüfungs- und Beratungskosten sowie die Versicherungsbeiträge.

## 6.8. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	H1 2022	H1 2021
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	20	21
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolicen	2.533	2.347
Sonstige Finanzerträge	3	0
<b>Finanzerträge</b>	<b>2.557</b>	<b>2.368</b>
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	- 19.782	- 13.717
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	- 267	- 233
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	- 61	- 100
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	445	316
sonstige Finanzaufwendungen	- 1.426	- 878
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>- 21.092</b>	<b>- 14.612</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 18.535</b>	<b>- 12.244</b>

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

## 6.9. Ertragsteuern und Sonstige Steuern

Die Ertragsteuern enthalten laufende Steueraufwendungen von 4.915 TEUR (1. HJ 2021: 19.401 TEUR) sowie latenten Steueraufwand von 122.058 TEUR (1. HJ 2021: 90.388 TEUR).

Die sonstigen Steuern in Höhe von 14.805 TEUR (1. HJ 2021: 13.360 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

# 7. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

## 7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2021 und im 1. HJ 2022 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbaurechte	Summe
<b>01.01.2021</b>	<b>10.124.720</b>	<b>170.250</b>	<b>247.120</b>	<b>1.763</b>	<b>10.543.853</b>
<b>Zukäufe</b>	150.167	5.664	-	-	155.831
<b>Sonstige Zugänge</b>	150.247	49.924	96.004	-	296.175
<b>Umgliederung zwischen Kategorien</b>	368.921	-	50.888	-	318.033
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	417.050	64.449	189.709	66	671.274
<b>31.12.2021</b>	<b>11.210.595</b>	<b>239.398</b>	<b>214.800</b>	<b>1.829</b>	<b>11.666.622</b>

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbaurechte	Summe
<b>01.01.2022</b>	<b>11.210.595</b>	<b>239.398</b>	<b>214.800</b>	<b>1.829</b>	<b>11.666.622</b>
<b>Zukäufe</b>	1.510.995	106.906	6.832	-	1.624.733
<b>Sonstige Zugänge</b>	30.787	1.957	44.385	-	77.129
<b>Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	-	11.200	-	-	11.200
<b>Umgliederung zwischen Kategorien</b>	75.528	-	19.328	-	56.200
<b>Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>	174.309	31.703	-	19.856	91
<b>30.06.2022</b>	<b>12.991.015</b>	<b>360.636</b>	<b>189.960</b>	<b>1.920</b>	<b>13.543.531</b>

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es erfolgte eine Neubewertung zum 30. Juni 2022 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main. Zum 30. Juni 2022 erfolgte eine Umklassifizierung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten gemäß IFRS 5 in Höhe von 11.200 TEUR, welche mit dem Zeitwert der Kategorie 2 (Stufe 2) der Fair Value Hierarchie bewertet wurden.

Im 1. HJ 2022 (sowie im 1. HJ 2021) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben.

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

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

Bei Erbaurechten handelt es sich um vergebene Erbaurechte auf eigene Grundstücke, bei denen die HOWOGE Leasinggeber ist und die als Operating-Leasingverhältnis (IFRS 16) eingestuft wurden. Im 1. HJ 2022 wurden fünf weitere Erbaurechte im Rahmen eines Asset Deals erworben.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel im 1. HJ 2022 und im Geschäftsjahr 2021 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und ist im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Zugänge des Berichtszeitraums betreffen sowohl Ankäufe als auch Investitionen in die Bestandsimmobilien. Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf eines großen Wohnungsportfolios von Deutsche Wohnen und Vonovia beurkundet und seit dem Nutzen-Lasten-Wechsel Anfang Januar 2022 gehören die rund 8.300 Wohnungen und mehr als 200 Gewerbeeinheiten zur HOWOGE. Der Ankauf erfolgte im Rahmen eines Share- und Asset-Deals und ist mit einem Kaufpreis in Höhe von 533 Mio. EUR in den Zwischenabschluss eingeflossen. Die Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Fair Value der Vermögensgegenstände wurde ergebnisneutral auf die zur als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien allokiert, da diese als wesentliche Werttreiber identifiziert wurden. Der im Rahmen eines Step downs zu allozierende Betrag beläuft sich insgesamt auf 0,8 Mio. EUR.

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:

<b>in TEUR</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung</b>	13.509.043	11.642.796
<b>Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten</b>	34.488	23.826
<b>Beizulegender Zeitwert in der Bilanz</b>	<b>13.543.531</b>	<b>11.666.622</b>

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

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

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.

**Bewertungsparameter zum 30.06.2022**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
<b>Wohn- immobilien</b>	13.025.349	-23.133,94	13.002.215	DCF	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnen	-			-	6,25 / 7,59 / 15,00	2,40 / 10,57 / 15,00	215,00 / 226,86 / 450,00	- 0,00% / 0,51% / 100,00%
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	0,00 / 8,77 / 30,00	2,00 / 10,19 / 15,00		3,00%
Garagen	-			-	20,00 / 56,16 / 142,50	14,70 / 68,89 / 73,50		39,00
Außenstellplätze	-			-	10,00 / 30,01 / 60,00	6,30 / 31,45 / 31,50		39,00
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte</b>	362.556	-	362.556	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	189.960		189.960	Residualwert	-	-	3,00% / 4,38% / 5,00%	-
Wohnen	-			-	6,60 / 9,20 / 12,00	9,00 / 9,19 / 11,50		-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	13,50 / 15,70 / 17,50	7,50 / 7,80 / 9,00		-
Garagen	-			-	80,00 / 100,00 / 120,00	50,00		-
Außenstellplätze	-			-	15,00 / 55,00 / 100,00	30,00		-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.577.865</b>	<b>-23.133,94</b>	<b>13.554.731</b>		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 - 10 %
<b>Wohnimmobilien</b>	min/ Ø /max 3,10% / 4,37% / 6,70%	min/ Ø /max 1,30% / 2,33% / 4,90%	min/ Ø /max 1,20% / 2,98% / 3,30%	min/ Ø /max 1,00% / 1,99% / 2,20%
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte</b>	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	-	1,00% / 1,57% / 3,00%	-	-

**Bewertungsparameter zum 31.12.2021**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
<b>Wohn- immobilien</b>	11.246.277	-35.681,80	11.210.595	DCF	-	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnen	-	-	-	-	6,00 / 7,55 / 15,00	2,40 / 10,45 / 15,00	215,00 / 227,00 / 450,00	0,00% / 0,50% / 100,00%
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50 / 8,58 / 19,53	2,00 / 10,28 / 15,00	-	3,00%
Garagen	-	-	-	-	20,00 / 70,24 / 142,50	14,70 / 71,61 / 73,50	-	39,00
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00 / 30,68 / 60,00	6,30 / 31,45 / 31,50	-	39,00
<b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte</b>	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
<b>Projekt- entwicklungen</b>	214.800	-	214.800	Residualwert	-	-	3,00% / 4,31% / 5,00%	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50 / 8,81 / 9,95	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	13,50 / 14,25 / 17,50	7,50 / 7,58 / 9,00	-	-
Garagen	-	-	-	-	75,00 / 78,36 / 80,00	50,00	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	15,00 / 46,14 / 100,00	30,00	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.653,80</b>	<b>11.666.622</b>					

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

Zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

**Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2022**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					Marktwert (in Euro)	+ 0,25% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	- 0,25% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.025.349	-23.134	13.002.215	DCF	11.997.469	-1.027.880	-7,9%	14.305.331	1.279.983	9,8%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	362.556		362.556	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	362.556	-	-	362.556	-	-
Projektentwicklungen	189.960		189.960	Residualwert	189.960	-	-	189.960	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.577.865</b>	<b>-23.134</b>	<b>13.554.731</b>		<b>12.549.985</b>	<b>-1.027.880</b>	<b>-7,9%</b>	<b>14.857.847</b>	<b>1.279.983</b>	<b>9,8%</b>
	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					Marktwert (in Euro)	+ 0,25% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	- 0,25% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.025.349	-23.134	13.002.215	DCF	12.746.735	-278.614	-2,1%	13.312.136	286.787	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	362.556		362.556	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	362.556	-	-	362.556	-	-
Projektentwicklungen	189.960		189.960	Residualwert	189.960	-	-	189.960	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.577.865</b>	<b>-23.134</b>	<b>13.554.731</b>		<b>13.299.251</b>	<b>-278.614</b>	<b>-2,1%</b>	<b>13.864.652</b>	<b>286.787</b>	<b>2,2%</b>
	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					Marktwert (in Euro)	2,00% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	-2,00% Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.025.349	-23.134	13.002.215	DCF	13.164.005	138.656	1,1%	12.877.476	-147.873	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	362.556		362.556	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	362.556	-	-	362.556	-	-
Projektentwicklungen	189.960		189.960	Residualwert	189.960	-	-	189.960	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>13.577.865</b>	<b>-23.134</b>	<b>13.554.731</b>		<b>13.716.521</b>	<b>138.656</b>	<b>1,1%</b>	<b>13.429.992</b>	<b>-147.873</b>	<b>-1,1%</b>

**Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2021**

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	10.363.854	-882.423	-7,9%	12.342.809	1.096.532	9,8%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>10.819.881</b>	<b>-882.423</b>	<b>-7,9%</b>	<b>12.798.836</b>	<b>1.096.532</b>	<b>9,8%</b>
Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)										
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	11.006.601	-239.676	-2,1%	11.492.700	246.423	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>11.462.628</b>	<b>-239.676</b>	<b>-2,1%</b>	<b>11.948.727</b>	<b>246.423</b>	<b>2,2%</b>
Sensitivität Marktmiete										
					Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in Euro)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.246.277	-35.682	11.210.595	DCF	11.365.921	119.644	1,1%	11.120.741	-125.536	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	241.199	28	241.227	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	241.227	-	-	241.227	-	-
Projektentwicklungen	214.800	-	214.800	Residualwert	214.800	-	-	214.800	-	-
<b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>	<b>11.702.276</b>	<b>-35.654</b>	<b>11.666.622</b>		<b>11.821.948</b>	<b>119.644</b>	<b>1,1%</b>	<b>11.576.768</b>	<b>-125.536</b>	<b>-1,1%</b>

## 7.2. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	Anlagen im Bau	Bauvorberei- tungskosten	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>								
<b>01.01.2021</b>	<b>6.586</b>	<b>8.846</b>	<b>3.365</b>	<b>17.978</b>	<b>1.986</b>	<b>10.973</b>	<b>38</b>	<b>49.771</b>
Zugänge	509	-	-	-	-	4.023	64	4.596
Abgänge	-	-	-	-	-	228	-	228
Umbuchung	-	-	-	-	-	1.567	-	1.567
<b>31.12.2021</b>	<b>7.095</b>	<b>8.846</b>	<b>3.365</b>	<b>17.978</b>	<b>1.986</b>	<b>16.335</b>	<b>102</b>	<b>55.707</b>
Zugänge	111	8.908	-	-	-	598	7	10.133
Abgänge	-	50	-	3.275	7.441	-	780	3.336
Neubewertungsanpassung	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchung	-	509	18.487	-	17.978	-	-	-
<b>30.06.2022</b>	<b>6.647</b>	<b>36.241</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>9.428</b>	<b>16.153</b>	<b>109</b>	<b>68.667</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>								
<b>01.01.2021</b>	<b>711</b>	<b>7.509</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.620</b>	<b>22</b>	<b>16.861</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	237	420	-	494	-	2.922	31	4.104
Abgänge	-	-	-	-	-	195	-	195
<b>31.12.2021</b>	<b>948</b>	<b>7.930</b>	<b>-</b>	<b>494</b>	<b>-</b>	<b>11.347</b>	<b>53</b>	<b>20.770</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	68	296	-	-	-	989	20	1.372
Abgänge	-	-	-	-	-	750	-	750
Umbuchung	-	494	-	494	-	-	-	-
<b>30.06.2022</b>	<b>1.017</b>	<b>8.720</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.587</b>	<b>73</b>	<b>21.393</b>
<b>Nettobuchwert</b>								
30.06.2022	<b>5.630</b>	<b>27.521</b>	<b>89</b>	<b>-</b>	<b>9.428</b>	<b>4.570</b>	<b>36</b>	<b>47.276</b>
31.12.2021	<b>6.146</b>	<b>917</b>	<b>3.365</b>	<b>17.484</b>	<b>1.986</b>	<b>4.988</b>	<b>49</b>	<b>34.936</b>

Im Rahmen des Erwerbs der neuen Gesellschaften ist ein Zugang von in den Betriebs- und Geschäftsausstattungen in Höhe von 190 TEUR zu verzeichnen.

Der Zugang der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten in Höhe von 8.908 TEUR ist im Wesentlichen auf den Bau der neuen Firmenzentrale und dem sich damit veränderten Anteil der Eigennutzung an dem Grundstück zurückzuführen.

## 7.3. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer Leasingverträge über PKW, Parkplätze, Erbbaurechte sowie über Büro- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Für die Leasingverträge über Büro- und Geschäftsausstattungen wird von der praktischen Erleichterung 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 2022 sowie im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

### **Aufwand aus Leasingverhältnissen**

<b>in TEUR</b>	<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	20	4
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	267	233
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	36	29
<b>Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag</b>	<b>323</b>	<b>266</b>

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleasten 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 613 TEUR (1. HJ 2021: 486 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

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

### **7.4. Leasingverhältnisse als Leasinggeber**

#### Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Angabe 6.1 *Erlöse aus 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	30.06.2022	31.12.2021
innerhalb 12 Monate	68	59
ein bis zwei Jahre	68	54
zwei bis drei Jahre	61	54
drei bis vier Jahre	61	54
vier bis fünf Jahre	61	54
mehr als fünf Jahre	3.557	3.584
	<b>3.877</b>	<b>3.860</b>

## 7.5. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
<b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b>			
<b>01.01.2021</b>	<b>15.208</b>	<b>357</b>	<b>15.565</b>
Zugänge	838	-	838
<b>31.12.2021</b>	<b>16.046</b>	<b>357</b>	<b>16.403</b>
Zugänge	100	-	100
<b>30.06.2022</b>	<b>16.146</b>	<b>357</b>	<b>16.503</b>
<b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>			
<b>01.01.2021</b>	<b>14.667</b>	<b>357</b>	<b>15.024</b>
Abschreibungen des Geschäftsjahres	431	-	431
<b>31.12.2021</b>	<b>15.098</b>	<b>357</b>	<b>15.455</b>
Abschreibungen im 1. HJ 2022	155	-	155
<b>30.06.2022</b>	<b>15.252</b>	<b>357</b>	<b>15.609</b>
<b>Nettobuchwert</b>			
30.06.2022	894	-	894
31.12.2021	948	-	948

### Goodwill

Der Goodwill resultierte aus der Erstkonsolidierung der Kramer + Kramer (Segment Wohnen) zum 1. Januar 2018, welcher zum 31. Dezember 2021 analog Vorjahr voll abgeschrieben ist.

## 7.6. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Bewertungskategorien zum 30. Juni 2022

<b>in TEUR</b>	<b>Bewertungskategorien gemäß IFRS 9</b>	<b>Buchwert 30.06.2022</b>	<b>Fair Value 30.06.2022</b>	davon Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>89.280</b>		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Finanzanlagen</i>	ergebniswirksam zum Fair Value	87.202	87.202	87.202
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	16.380	16.380	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.112	1.112	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	7.301	7.301	-
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	Fortgeführte Anschaffungskosten	118.997	118.997	-
		<b>230.992</b>	<b>230.992</b>	<b>87.202</b>
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>3.810.424</b>		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Anleihen</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.695.857	1.428.111	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.030.815	1.652.445	-
<i>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaften</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	50.000	42.287	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	11.950	11.950	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	94.601	94.601	-
Sonstige Verbindlichkeiten		49.884		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
<i>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</i>	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.665	3.665	-
		<b>3.936.773</b>	<b>3.241.892</b>	<b>-</b>
<i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>				
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		87.202		
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		143.790		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		3.936.773		

Bewertungskategorien zum 31.12.2021

<b>in TEUR</b>	<b>Bewertungskategorien gemäß IFRS 9</b>	<b>Buchwert 31.12.2021</b>	<b>Fair Value 31.12.2021</b>	<b>davon Stufe 3</b>
Finanzielle Vermögenswerte		86.722		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	84.669	84.669	84.669
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	23.204	23.204	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.914	1.914	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.703	2.703	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.511.207	1.511.207	-
		<b>1.623.697</b>	<b>1.623.697</b>	<b>84.669</b>
Finanzielle Verbindlichkeiten		1.923.697		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.689.252	1.709.190	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.931.028	2.042.689	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	40.088	41.032	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	83.091	83.091	-
Sonstige Verbindlichkeiten		16.133		
<i>davon im Anwendungsbereich:</i>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	175	175	-
		<b>3.743.634</b>	<b>3.876.177</b>	-

*Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:*

Finanzielle Vermögenswerte	84.669
ergebniswirksam zum Fair Value	
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.539.029

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

## 7.7. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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.

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

## 7.8. Sicherheiten

Insgesamt wurden zum 30. Juni 2022 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 87.202 TEUR (30. Juni 2021: 82.135 TEUR) gestellt. Im 1. HJ 2022 bestanden die Sicherheiten unverändert zum Geschäftsjahr 2021 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. EUR) als Sicherheit abgetreten worden.

## 7.9. Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten und der Risikoarten verweisen wir auf die grundlegenden Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

Bezüglich des Liquiditätsrisikos zeigen nachfolgende Übersichten, wie die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, zum 30. Juni 2022 sowie zum 31. Dezember 2021 als Vergleichszeitpunkt auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine gegliedert werden können:

**30.06.2022**

<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	1.262.280	<b>1.818.074</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.966	532.288	1.770.381	<b>2.410.635</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	214	855	50.445	<b>51.514</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	11.625	17	-	<b>11.643</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.926	8.078	196	<b>45.200</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	14.065	-	-	<b>14.065</b>
				<b>4.351.131</b>

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

**31.12.2021**

<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	1.262.280	<b>1.818.074</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	174.982	507.039	1.510.560	<b>2.192.581</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	276	1.104	40.903	<b>42.283</b>
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	9.888	-	-	<b>9.888</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.582	5.509	-	<b>83.091</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	648	-	-	<b>648</b>
				<b>4.146.566</b>

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

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 7.6 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

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

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

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

## 7.10. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

Hinsichtlich der Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und ihrer Bilanzierung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

## 7.11. Eigenkapital

Die Zusammensetzungen von Eigenkapital und gezeichnetem Kapital sowie der Rücklagen können dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 entnommen werden. Hinsichtlich deren Entwicklung verweisen wir auf das Zahlenwerk dieses Zwischenabschlusses.

## 7.12. Sonstige Rückstellungen

Für Erläuterungen zum Inhalt und zur Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021. Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen stellt sich für das 1. HJ 2022 sowie für das Geschäftsjahr 2021 als Vergleichsperiode wie folgt dar:

### Entwicklung Sonstige Rückstellungen

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

in TEUR	01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2022
Rückstellung für Brandschutzmaßnahmen	-	-	-	-	-
Prozesskostenrückstellung	325	40	-	-	285
Sonstige Rückstellungen	3.398	2.841	486	1.985	2.056
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	426	428	-	683	681
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	128	11	5	18	130
Rückstellung Werbefonds	65	1			64
Gewährleistungsrückstellung	151				151
<b>Rückstellung für Beraterkosten</b>	<b>32</b>	<b>9</b>	-	<b>28</b>	<b>51</b>
Übrige sonstige Rückstellungen	4.526	3.330	491	2.714	3.419
Jubiläumsrückstellung	1.067	26	30	69	1.080
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.859	2.430	17	682	1.094
<b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>	<b>3.926</b>	<b>2.456</b>	<b>47</b>	<b>751</b>	<b>2.174</b>
<b>Summe sonstige Rückstellungen</b>	<b>8.452</b>	<b>5.786</b>	<b>538</b>	<b>3.465</b>	<b>5.593</b>
davon kurzfristig	7.078				4.193
davon langfristig	1.373				1.400

## 7.13. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum 1. HJ 2022 bilanziert die HOWOGE ein als Finanzinvestition gehaltenes, zum Verkauf bestimmtes Objekt zum Fair Value (11,2 Mio. EUR). Es handelte sich hierbei um die ehemaligen Firmenzentrale in der Ferdinand-Schulze-Straße 71. Grund ist die bereits bezogene neue Firmenzentrale an einem anderen Standort.

## 8. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der HOWOGE stellt sich für das 1. HJ 2022 in verkürzter Form wie folgt dar:

in TEUR	2022	2021
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	105.044	109.987
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.514.327	- 206.158
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.291	76.289

Die wesentlichen Einflüsse auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind der Share- sowie Asset-Deal im Zusammenhang mit dem Kauf der neuen Gesellschaften sowie das Projekt Schulbau. Auch für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist der Asset Deal im Rahmen des Erwerbs der neuen Gesellschaften wesentlicher Werttreiber. Hier fließen die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 980.770 TEUR und der Kaufpreis für den Erwerb der neuen Gesellschaften in Höhe von 533.535 TEUR ein. Der Rückgang des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus höheren Auszahlungen im Rahmen der Tilgung von Krediten- dies liegt in der Anleihe begründet, die erst im zweiten Halbjahr 2021 platziert wurde.

## 9. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen nach handelsrechtlichen Vorgaben zur operativen Steuerung der Segmente Wohnen und Schulbau.

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

### **Wohnen**

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

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

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

### **Schulbau**

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

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

## Ansatz- und Bewertungsmethoden

Für die Ansatz- und Bewertungsmethoden haben sich zum 30. Juni 2022 keine Änderungen ergeben.

Somit verweisen wir hierbei auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

## Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 30.06.2022 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	HGB								
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäftss-segmente	Anpassungen	Konzern HGB	Überleitung	IFRS	Konzern (IFRS)	
Externe Kunden	271.458	0	271.458	-	271.458	-10.566	260.892		
Andere Segmente	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>271.458</b>	<b>0</b>	<b>271.458</b>	-	<b>271.458</b>	<b>-10.566</b>	<b>260.892</b>		
aktivierte Eigenleistung	1.107,14	673,93	1.781,06	-	1.781,06	0	1.781		
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-	186.247	186.247		
Materialaufwand	-	102.204	-	8	102.211	-	29.117	-	131.329
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-	25.614	-	1.225	26.839	-	1.225	-	25.614
Abschreibungen	-	46.114	-	-	46.114	-	42.977	-	3.137
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	-	-	2.433	-	2.433
Finanzergebnis	-	18.485	-	33	18.519	-	18.519	-	18.535
sonstige betriebliche Aufwendungen	-	16.304	-	430	16.734	-	1.480	-	15.254
Steuern	-	20.026	-	306	19.720	-	122.058	-	141.778
Sonstiger betrieblicher Ertrag	-	5.571	-	9	5.581	-	5.581	-	2.245
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	-	-	69.850	69.850	
<b>Segmentergebnis</b>	<b>49.390</b>	<b>-707</b>	<b>48.683</b>	-	<b>48.683</b>	<b>139.119</b>	<b>187.801</b>		

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze 139.119 Mio. EUR. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 186.247 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 42.977 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 122.058 Mio. EUR anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 10.566 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. Analog hierzu erfolgt eine Anpassung des Materialaufwands, der in Summe um 29.117 Mio. EUR im Vergleich zum HGB Wert sinkt.

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 0,160 Mio. EUR. In diesem Zusammenhang wurden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich der direkt zurechenbaren Aufwendungen der Anleihe angepasst.

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

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

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet.

in TEUR	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	HGB		Überleitung IFRS	Konzern (IFRS)
			Summe	Geschäfts- segmente		
Ergebnis	49.390	-	707	48.683	139.119	187.801
Finanzerträge	-	3	-	3	3	0
Finanzaufwendungen	21.026		33	21.059	32	21.092
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-		-	-	2.433	-
Steuern	5.221	-	305	4.915	122.058	126.973
Transaktionen mit anderen Segmenten (Konsolidierung)	-		-	-	-	-
Abschreibungen	46.114		-	46.114	-	1.528
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-		-	-	186.247	-
<b>EBITDA</b>	<b>121.747</b>	<b>-</b>	<b>979</b>	<b>120.768</b>	<b>27.945</b>	<b>148.713</b>
<b>EBIT</b>	<b>75.633</b>	<b>-</b>	<b>979</b>	<b>74.654</b>	<b>72.531</b>	<b>147.185</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>107.009</b>	<b>-</b>	<b>709</b>	<b>106.300</b>	<b>3.687</b>	<b>109.987</b>
<b>Verschuldung</b>	<b>3.727.252</b>		<b>42.663</b>	<b>3.769.915</b>	<b>2.045.139</b>	<b>5.815.054</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>31%</b>		<b>-7%</b>	<b>30%</b>	<b>29%</b>	<b>59%</b>

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

Die Tochtergesellschaft KW Goecke S.A.R.L. soll rechtlich zum Ende des Geschäftsjahr 2022 auf die HOWOGE verschmolzen werden.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres ist die Umwandlung der HOWOGE High Deck B.V. in eine GmbH geplant.

Hinsichtlich des Gemeinschaftsunternehmens Elisabeth-Aue GmbH, Berlin, mit dem alleinigen Gesellschafter, dem Land Berlin, der HOWOGE, sowie der Zusammensetzung der Geschäftsführung der HOWOGE verweisen wir auf die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021.

## 11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag zum 30. Juni 2022 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Berlin, den 26. August 2022

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Felgenhauer



Schiller