

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung IFRS Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2023



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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

I. Konzernzwischenlagebericht

30. Juni 2023

I. Konzernzwischenlagebericht

Inhaltsverzeichnis

1. Kurzporträt.....	3
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
3. Immobilienportfolio	4
3.1. Neubau/Projektentwicklung	5
3.2. Immobilienbewertung.....	5
3.3. Schulbau	6
4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	7
4.1. Ertragslage	7
4.2. Vermögens- und Finanzlage	10
5. Chancen- und Risikobericht.....	15
6. Prognosebericht	15

1. 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 75.650 Wohnungen (Stand 30.06.2023) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.000 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat einen aktuellen Zeitwert von ca. 12,5 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

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

Mittel- bis langfristig will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Mit vielfältigen Angeboten rund ums Wohnen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepten schafft das Wohnungsbauunternehmen langfristig stabile Quartiere. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubau und 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 dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Mittel der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittentenrating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten (Stand: 01.08.2023). Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value) von maximal 50 % als Obergrenze gesetzt.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft hatte im Winterhalbjahr mit Rezessionstendenzen zu kämpfen. Die hohe Inflation sorgte für eine Abschwächung der Nachfrage und erst ab der zweiten Jahreshälfte des laufenden Jahres wird damit gerechnet, dass die Einkommenszuwächse der privaten Haushalte wieder zu stärkerem privaten Konsum führen. Die Baukonjunktur bleibt weiterhin unter Druck, da die Kreditzinsen hoch bleiben und die zuletzt starken Baukostensteigerungen nur langsam wieder zurückgehen.

Insgesamt rechnet das ifo in der Konjunkturprognose Sommer 2023 mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2023 um 0,4 %, bevor es zu einer Erholung der Konjunktur zum Jahresende kommt. Für 2024 wird mit einem Wirtschaftswachstum von 1,5 % gerechnet.

Die Inflationsrate wird im laufenden Jahr mit 5,8 % prognostiziert und soll dann im Jahr 2024 auf 2,1 % sinken.

Für die Wohnungswirtschaft bleiben die fundamentalen Trends unverändert. Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt steigt aufgrund anhaltender Migration, während die Bautätigkeit aufgrund steigender Fremdkapital- und Baukosten deutlich zurückgeht. Auf dieser Basis werden für Metropolregionen stark steigende Mieten prognostiziert.

Auf dem Transaktionsmarkt sind die Aktivitäten aufgrund des hohen Zinsniveaus sehr stark zurückgegangen. Die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank steigern den Druck auf die Immobilienrenditen und erschweren die Preisfindung für Transaktionen.

3. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 30.06.2023 umfasste 75.650 Wohneinheiten, 1.137 Gewerbeeinheiten sowie 17.379 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Mietwohnungen. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hat der Berliner Senat im vierten Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass bis zum 31.12.2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften erfolgen können.

Zum Stichtag 30.06.2023 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,42 EUR/m² (30.06.2022: 6,37 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,1 % (30.06.2022: 1,6 %). Die Reduzierung des Leerstandes um 50 Basispunkte innerhalb des ersten Halbjahres

resultierte insbesondere aus der Vermietung von Neubauvorhaben, die zum Jahresende 2022 in den Bestand übergegangen waren.

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 30.06.2023:

Stichtag	Einheiten ¹⁾	Fläche	Nettokalt- miete	Nettokalt- miete	Leerstand
30.06.2022	Anzahl	m ²	Mio. EUR p. a.	EUR/m ²	%
Wohnen	75.650	4.669.837	359,6	6,42	1,1
Gewerbe	1.137	179.649	18,8	8,70	8,6
Zwischensumme	76.787	4.849.486	378,4	6,50	1,4
Sonstige	17.379	303.726	12,7		
Gesamt	94.166	5.153.212	391,0		

¹⁾ ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

3.1. 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 1.200 neue Wohnungen fertigstellen, davon sind zum 30.06.2023 bereits 231 Wohnungen in den Bestand übernommen worden.

3.2. Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 30.06.2023 führte insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung zu einer Abnahme der Fair Values von rund acht Prozent im Vergleich zum letzten Bewertungsstichtag 31.12.2022.

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 30.06.2023:

Stichtag	Einheiten ¹⁾	Fair Value	Fair Value	Multiplikator	Multiplikator
30.06.2023	Anzahl	Mrd. EUR	EUR/m ²	Ist-Miete	Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	94.166	12,0	2.457	31,2	26,0

¹⁾ ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

3.3. Schulbau

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

Derzeit befinden sich vier Schulen im Bau und ein weiterer Baubeginn ist noch für 2023 vorgesehen. Das Investitionsprogramm umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesgarantien sowie Forfaitierung finanziert.

4. Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.1. Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	1. HJ 2023	davon	davon	1. HJ 2022
in TEUR	gesamt	Schulbau	Wohnen	gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	191.877	-	191.877	184.353
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	17.923	-	17.923	19.817
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	209.800	-	209.800	204.169
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	23.734	-	23.734	22.201
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	31.188	-	31.188	31.481
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.441	-	3.441	2.599
Sonstige Erlöse	940	-	940	442
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	59.304	-	59.304	56.723
Summe Erlöse	269.103	-	269.103	260.892
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-1.092.099	-	-1.092.099	186.247
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	78.438	78.438	-	69.850
Aktiviert Eigenleistungen	3.257	2.278	980	1.781
Materialaufwand	-156.530	-78.447	-78.083	-131.329
Personalaufwand	-29.617	-1.485	-28.132	-25.614
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	-1.424	-	-1.424	-1.528
Zuschreibungen bzw. Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	562	-	562	-1.609
Sonstige betriebliche Erträge	6.521	12	6.510	2.245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.190	-488	-16.703	-15.254
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	2.433
Finanzerträge	5.637	725	4.912	2.557
Finanzaufwendungen	-21.064	-	-21.064	-21.092
Ergebnis vor Steuern	-954.406	1.032	-955.438	329.580
Ertragsteuern	149.528	121	149.407	-126.973
Sonstige Steuern	-15.793	-	-15.793	-14.805
Periodenergebnis	-820.670	1.154	-821.824	187.801
Konzerngesamtergebnis	-820.670	1.154	-821.824	187.801

Die Erlöse des Konzerns betrugen insgesamt 269,1 Mio. EUR (H1 2022: 260,9 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 8,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem neubaubedingten Bestandszuwachs und gestiegenen Mieten.

Die gestiegenen Materialaufwendungen stammen insbesondere aus dem Wegfall des Sondereffektes der Anpassung der Baukosten im Schulbau, welcher als Ertrag im Jahr 2022 den Materialaufwand verringert hatte.

Der Materialaufwand im Segment Schulbau ergibt sich aus gesonderten Kostenübernahmevereinbarungen mit dem Land Berlin, die ertragswirksam weiterverrechnet werden.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung in Höhe von -1.092,1 Mio. EUR (H1 2022: 186,2 Mio. EUR) ergab sich aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Der Personalaufwand ist aufgrund von gestiegenen Löhnen und Gehältern sowie durch das Wachstum der Mitarbeiteranzahl gestiegen.

Die Finanzaufwendungen bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres, da im Geschäftsjahr keine wesentlichen neuen Verträge geschlossen wurden.

Insgesamt erzielte der Konzern im ersten Halbjahr 2023 ein Ergebnis von -820,7 Mio. EUR (H1 2022: 187,8 Mio. EUR). Das im Vergleich zum Vorjahreszeitraum negative Ergebnis ist hauptsächlich auf den Bewertungsverlust 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:

Mio. EUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Summe Erlöse	269,1	260,9
Bestandsveränderungen an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	78,4	69,8
Aktivierte Eigenleistungen	3,3	1,8
Materialaufwand	-156,5	-131,3
Personalaufwand	-29,6	-25,6
Sonstige betriebliche Erträge	6,5	2,2
Zuschreibungen bzw. Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte	0,6	-1,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17,2	-15,3
Finanzerträge ¹	2,6	2,5
Sonstige Steuern	-15,8	-14,8
Einmaleffekte ²	-9,6	-28,4
Bereinigtes EBITDA	131,8	120,3
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand ³	-13,9	-4,9
Zahlungswirksamer Zinsaufwand ⁴	-21,1	-21,1
Zahlungswirksamer Zinsertrag	4,4	1,1
FFO (Funds from operations)	101,2	95,4

¹Entspricht Finanzerträge aus Tilgungspolizen

²Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen und Erträge im Zusammenhang mit der Folgebewertung des Ankaufs von Wohneinheiten sowie Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

³Der zahlungswirksame Ertragsteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern.

⁴Der zahlungswirksame Zinsaufwand enthält um Einmalaufwendungen bereinigte Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BiM o G.

Der FFO in Höhe von 101,2 Mio. EUR liegt leicht über dem Vorjahresniveau von 95,4 Mio. EUR. Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieten durch den neubaubedingten Bestandszuwachs.

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

Mio. EUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Bereinigtes EBITDA	131,8	120,3
Zahlungswirksamer Zinsaufwand	-21,1	-21,1
Zinsdeckungsgrad (ICR)	6,3x	5,7x

4.2. Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	30.06.2023 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2022 gesamt	%
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	1.244	0,0%	-	1.244	1.291	0,0%
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.250.235	94,3%	-	12.250.235	13.281.094	95,4%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	110.972	0,9%	-	110.972	82.934	0,6%
Sachanlagen	40.094	0,3%	-	40.094	38.359	0,3%
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	15.925	0,1%	-	15.925	15.925	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	94.401	0,7%	-	94.401	91.790	0,7%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	40	0,0%	-	40	13	0,0%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40	0,0%	-	40	39	0,0%
Summe langfristige Vermögenswerte	12.512.951	96,3%	-	12.512.951	13.511.444	97,0%
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	189.569	1,5%	189.569	-	111.131	0,8%
Vorauszahlungen auf Immobilien und sonstige Vorräte	23.436	0,2%	23.436	-	-	0,0%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	19.352	0,1%	-	19.352	32.072	0,2%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	612	0,0%	34	578	486	0,0%
Vertragsvermögenswerte	18.970	0,1%	-	18.970	42.560	0,3%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.797	0,0%	846	4.951	4.482	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	20.884	0,2%	-	20.884	55.252	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	2.235	0,0%	-	2.235	2.069	0,0%
Flüssige Mittel	183.253	1,4%	25.315	157.938	158.255	1,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11.100	0,1%	-	11.100	10.800	0,1%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	475.209	3,7%	239.200	236.009	417.105	3,0%
Summe Aktiva	12.988.160	100,0%	239.200	12.748.960	13.928.549	100,0%

Passiva in TEUR	30.06.2023 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2022 gesamt	%
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
Kapitalrücklage	319.267	2,5%	-	319.267	317.901	2,3%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.773.761	59,9%	-1.280	7.775.041	7.693.957	55,2%
Konzerngesamtergebnis	-820.670	-6,3%	1.154	-821.824	79.804	0,6%
Summe Eigenkapital	7.297.358	56,2%	-126	7.297.484	8.116.662	58,3%
Langfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	1.060	0,0%	-	1.060	1.182	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.008.169	30,9%	237.420	3.770.749	3.913.790	28,1%
Sonstige Verbindlichkeiten	63.962	0,5%	-	63.962	39.195	0,3%
Passive latente Steuern	1.449.191	11,2%	-	1.449.191	1.611.888	11,6%
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.522.382	42,5%	237.420	5.284.962	5.566.055	40,0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	5.923	0,0%	98	5.825	15.947	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	13.707	0,1%	-	13.707	13.570	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.026	0,5%	1.383	58.643	112.102	0,8%
Vertragsverbindlichkeiten	51.301	0,4%	-	51.301	43.946	0,3%
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.532	0,1%	-	6.532	4.713	0,0%
Steuerverbindlichkeiten	10.377	0,1%	-	10.377	3.478	0,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	20.554	0,2%	425	20.128	52.076	0,4%
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	168.420	1,3%	1.906	166.514	245.832	1,8%
Summe Verbindlichkeiten	5.690.802	43,8%	239.326	5.451.476	5.811.887	41,7%
Summe Passiva	12.988.160	100,0%	239.200	12.748.960	13.928.549	100,0%

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

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stellen mit 94,3 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Abwertungen im Rahmen der Immobilienbewertung im Vergleich zum 31.12.2022 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 56,2 % (Vorjahr: 58,3 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Periodenergebnisses um 819,3 Mio. EUR verringert.

Innerhalb der langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten erhöhte sich die Verschuldung bei Kreditgebern um 85,5 Mio. EUR auf 2.264,7 Mio. EUR. Zusätzliche Darlehen für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände von 136,9 Mio. EUR stehen Tilgungen und Ablösungen von 37,3 Mio. EUR gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 14,1 Mio. EUR gewährt.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 89,8 Mio. EUR (Vorjahr 60,0 Mio. EUR) und drei Darlehen in Höhe von 147,3 Mio. EUR (Vorjahr 82,9 Mio. EUR).

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag weiterhin aus dinglich gesicherten, langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen, ungesicherten Unternehmensanleihen sowie kurzfristigen Kreditlinien und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten, die weitgehend unverändert zum 31.12.2022 blieben.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein Emittentenrating der beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch), mit jeweils einem stabilen Ausblick. Die Ratings wurden zuletzt im Sommer 2023 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Bilanzstichtag rund 8 Jahre und für das Geschäftsjahr 2023 stehen keine wesentlichen Refinanzierungen an. Die nächste wesentliche Kreditfälligkeit besteht im vierten Quartal 2024, wenn die Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, zur Refinanzierung ansteht.

Im 1. Halbjahr 2023 gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1 % auf einem niedrigen Niveau und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien zur Verfügung, die bis zum Ende des Halbjahres 2023 nicht in Anspruch genommen wurden.

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

Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) 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:

Mio. EUR	30.06.2023	davon	31.12.2022	davon
	gesamt	Wohnen	gesamt	Wohnen
Finanzielle Verbindlichkeiten ¹	4.014,7	3.770,7	3.918,5	3.764,9
Flüssige Mittel	-183,3	-157,9	-158,3	-128,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	3.831,4	3.612,8	3.760,2	3.636,7
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	12.250,2	12.250,2	13.281,1	13.281,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	111,0	111,0	82,9	82,9
Net LTV-Ratio (in%)	31,0%	29,2%	28,1%	27,2%

¹Finanzielle Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Summe der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Verschuldungsgrad (Loan to Value) erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2022 auf rund 31,0 %. Dies ist hauptsächlich auf die Abwertung des Immobilienportfolios zurückzuführen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value:

Mio. EUR	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	7.297,4	8.116,7
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.456,7	1.626,1
NAV (Net Asset Value)	8.754,1	9.742,8

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 30. Juni 2023 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

in TEUR	1. HJ 2023	davon	davon	1. HJ 2022
		Schulbau	Wohnen	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	102.870	-76.131	179.001	105.044
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-184.402	0	-184.402	-1.514.327
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	105.940	83.772	22.168	11.291
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.408	7.641	16.767	-1.397.992
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	158.255	17.674	140.581	1.510.601
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	182.663	25.315	157.348	118.997

Im ersten Halbjahr 2023 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind die getätigten Investitionen in die als Finanzinvestitionen klassifizierten Immobilien und Erbbau-rechte.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wenig verändert. Die Entwicklung ist einerseits darauf zurückzuführen, dass das um nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge bereinigte Ergebnis zwar im 1. HJ 2023 um 21,9 Mio. EUR niedriger ist als im 1. HJ 2022, andererseits aber die Veränderung des Nettoumlaufvermögens gegenüber dem 1. HJ 2022 22,5 Mio. EUR beträgt, wodurch der Effekt kompensiert wird. Dies ist zum einen, im Vergleich zum 1. HJ 2022, auf erhöhte Auflösungen der Rückstellungen zurückzuführen und gegenläufig auf den Anstieg der Verbindlichkeiten.

In den Cashflow aus der Investitionstätigkeit fließen im Wesentlichen die Investitionen in die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 187,0 Mio. EUR ein.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit: setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von 165,8 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 38,2 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 21,0 Mio. EUR zusammen.

5. Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken der HOWOGE wurden im Konzernjahresabschluss 2022 detailliert beschrieben. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt geworden. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum 31.12.2022 nicht wesentlich verändert.

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 gemachten Angaben.

6. Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2023 sieht sich die HOWOGE insgesamt gut aufgestellt, ihre Prognosen für das Jahr 2023 zu bestätigen. Für die nachfolgende Kennzahl ergibt sich aufgrund der bisherigen Erkenntnisse aus dem Verlauf des Geschäftsjahres eine Aktualisierung der Prognose. Das ursprünglich prognostizierte IFRS-Jahresergebnis in Höhe von -300 Mio. EUR verringert sich insbesondere aufgrund der marktbedingten Abwertung des Immobilienbestandes im 1. Halbjahr 2023. Unter der Annahme eines stabilen Bewertungsergebnisses im 2. Halbjahr 2023, wird die Prognose auf ein negatives IFRS-Konzernergebnis von mehr als -700 Mio. EUR zum Jahresende angepasst.

Für alle übrigen prognostizierten Größen wird an dieser Stelle auf den Konzernabschluss 2022 verwiesen.

Berlin, den 28. August 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung


Katharina Greis


Ulrich Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30. Juni 2023

II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss 30. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz.....	3
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	5
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	6
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	7
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.....	9

Konzern-Bilanz

Zum 30. Juni 2023 mit Vergleichszahlen zum 31. Dezember 2022

Aktiva

in TEUR

Anhang

30.06.2023

31.12.2022

Langfristige Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte	6.6	1.244	1.291
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.1	12.250.235	13.281.094
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.2	110.972	82.934
Sachanlagen	6.3	40.094	38.359
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		15.925	15.925
Finanzielle Vermögenswerte	6.7	94.401	91.790
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung		40	13
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		40	39
Summe langfristige Vermögenswerte		12.512.951	13.511.444

Kurzfristige Vermögenswerte

Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		189.569	111.131
Vorauszahlungen auf Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte		23.436	0
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	6.7	19.352	32.072
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.7	612	486
Vertragsvermögenswerte	5.1	18.970	42.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	5.797	4.482
Sonstige Vermögenswerte		20.884	55.252
Forderungen aus Ertragsteuern		2.235	2.069
Flüssige Mittel		183.253	158.255
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6.15	11.100	10.800
Summe kurzfristige Vermögenswerte		475.209	417.105

Summe Aktiva

12.988.160

13.928.549

Passiva**in TEUR****Anhang****30.06.2023****31.12.2022****Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		319.267	317.901
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.773.761	7.693.957
Konzerngesamtergebnis		-820.670	79.804
Summe Eigenkapital	6.13	7.297.358	8.116.662

Langfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	6.14	1.060	1.182
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.7	4.008.169	3.913.790
Sonstige Verbindlichkeiten		63.962	39.195
Passive latente Steuern		1.449.191	1.611.888
Summe langfristige Verbindlichkeiten		5.522.382	5.566.055

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	6.14	5.923	15.947
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	6.7	13.707	13.570
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.7	60.026	112.102
Vertragsverbindlichkeiten	5.1	51.301	43.946
Finanzielle Verbindlichkeiten		6.532	4.713
Steuerverbindlichkeiten		10.377	3.478
Sonstige Verbindlichkeiten		20.554	52.076
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		168.420	245.832
Summe Verbindlichkeiten		5.690.802	5.811.887

Summe Passiva**12.988.160****13.928.549**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Anhang	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		191.877	184.353
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		17.923	19.817
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	5.1	209.800	204.169
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		23.734	22.201
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		31.188	31.481
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.441	2.599
Sonstige Erlöse		940	442
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5.1	59.304	56.723
Summe Erlöse		269.103	260.892
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	5.2	-1.092.099	186.247
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte		78.438	69.850
Aktivierte Eigenleistungen		3.257	1.781
Materialaufwand	5.3	-156.530	-131.329
Personalaufwand	5.5	-29.617	-25.614
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	5.4	-1.424	-1.528
Zuschreibungen bzw. Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte		562	-1.609
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	6.522	2.245
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-17.190	-15.254
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	2.433
Finanzerträge	5.8	5.637	2.557
Finanzaufwendungen	5.8	-21.064	-21.092
Ergebnis vor Steuern		-954.405	329.580
Ertragsteuern	5.9	149.528	-126.973
Sonstige Steuern	5.9	-15.793	-14.805
Periodenergebnis		-820.670	187.801
Konzerngesamtergebnis		-820.670	187.801

In den Berichtszeiträumen mit den Bilanzstichtagen 30. Juni 2023 beziehungsweise 30. Juni 2022 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt und bilanziert keine Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Konzerngesam- tergebnis	Summe Eigenkapital
01.01.2023	25.000	317.901	7.671.458	22.500	7.693.957	79.804	-	8.116.662
Periodenergebnis	-	-	-	-	-	-	-820.670	-820.670
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	1.366	-	-	-	-	-	1.366
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	79.804	-	79.804	-79.804	-	-
30.06.2023	25.000	319.267	7.751.262	22.500	7.773.761	0	-820.670	7.297.358

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzern- bilanzgewinn	Konzerngesam- tergebnis	Summe Eigenkapital
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
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	666.218	-	666.218	-666.218	-	-
Sonstige Veränderungen	-	-	1.266	-	1.266	-	-	1.266
30.06.2022	25.000	317.901	7.669.047	22.500	7.691.547	0	187.801	8.222.249

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Ergebnis vor Steuern	-954.405	329.580
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	1.076.064	-186.054
(Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	1.092.099	-186.247
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.424	1.528
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-15.196	-2.858
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-2.263	3.957
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	-	-2.433
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	-14.782	-37.319
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	-5.270	-1.781
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-78.738	-69.850
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	69.226	34.312
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	19.268	18.557
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	1.402	22
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	17.866	18.535
Gezahlte sonstige Steuern	-15.793	-14.805
Ertragsteuerzahlungen	-7.481	-4.915
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	102.870	105.044
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-187.026	-980.770
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-29.297	-533.535
- davon in Sachanlagevermögen	-	-379
- davon in Finanzanlagevermögen	-29.297	-533.157
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	28.929	-22
Erhaltene Zinsen	2.992	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-184.402	-1.514.327

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	165.759	178.169
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-38.234	-150.804
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-114	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-630	-613
Gezahlte Zinsen	-20.842	-15.461
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	105.940	11.291

Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	24.408	-1.397.993
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	158.255	1.510.601
Migration neue Gesellschaften (Share Deal) zum 1. Januar	-	6.389
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	182.663	118.997

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss	11
1.1. Grundlagen des Konzerns.....	11
1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses.....	11
2. Konsolidierungsgrundsätze.....	12
3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	13
4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und An-nahmen.....	13
4.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen	13
4.2. Schätzungen und Annahmen.....	14
5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlust-rechnung	14
5.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	14
5.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.....	16
5.3. Materialaufwand.....	17
5.4. Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte.....	17
5.5. Personalaufwand	18
5.6. Sonstige betriebliche Erträge	18
5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	18
5.8. Finanzerträge und -aufwendungen	19
5.9. Ertragsteuern und sonstige Steuern.....	19
6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	20
6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.....	20
6.2. Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.....	26
6.3. Sachanlagen	27
6.4. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	28
6.5. Leasingverhältnisse als Leasinggeber	28
6.6. Immaterielle Vermögenswerte.....	30
6.7. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten.....	30
6.8. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	33
6.9. Sicherheiten.....	33
6.10. Risikomanagement von Finanzinstrumenten	34
6.11. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte und Vorauszahlungen auf Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte	35

6.12. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	35
6.13. Eigenkapital.....	35
6.14 Sonstige Rückstellungen.....	35
6.15. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36
7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	37
8. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung	37
8.1. Wohnen.....	37
8.2. Schulbau	38
8.3. Ansatz- und Bewertungsmethoden	38
8.4. Überleitungsrechnung des Ergebnisses	39
9. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahe-stehenden Personen und Unternehmen.....	41
10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	41

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 rund 75.650 bewertungsrelevanten eigenen Miet-, Gewerbe-, sonstigen Einheiten sowie zahlreichen Baugrundstücken zum 30. Juni 2023 zählt die HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

Die HOWOGE nimmt als kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin einen sozialen Auftrag zur Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wahr. Neben der Wohnungsverwaltung zählen Wohnungsneubau und Schulbau zu den Kernaktivitäten des Konzerns.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss wurde am 28. August 2023 von der Geschäftsführung der HOWOGE freigegeben.

1.2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 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 2023 wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, 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 2022 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2023 neben dem Mutterunternehmen 18 Unternehmen mit einem Zugang im 1. HJ 2023.

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

* wird im Geschäftsjahr 2023 erstmalig einbezogen

Mit Gesellschaftsvertrag vom 7. Februar 2023 und Eintragung in das Handelsregister am 24. März 2023 wurde die HOWOGE Reinigung GmbH gegründet. Zweck ist die Erbringung von Reinigungsleistungen in den im Eigentum der HOWOGE stehenden oder von der HOWOGE verwalteten Gebäuden und zugehörigen Außenanlagen. Diese wird Ihren operativen Geschäftsbetrieb sukzessive ab dem 1. Juli 2023 aufnehmen. 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 2022.

Hinsichtlich der Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir ebenfalls auf den vorgenannten IFRS-Konzernabschluss.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses der HOWOGE zum 30. Juni 2023 entsprechen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen des IFRS-Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022.

Für die ab 1. Januar 2023 verpflichtend anzuwendenden neuen Standards und Änderungen bestehender Standards verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022. Diese wurden bei der Erstellung des Zwischenabschlusses, soweit anwendbar, zum 30. Juni 2023 vollständig angewandt.

Die Änderungen durch die Einführung von IFRS 17 sowie die erstmalige Anwendung von Vergleichsinformationen zwischen IFRS 17 und IFRS 9 führen zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE.

Die Änderungen an IAS 12, Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion stammen sind gültig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Die Änderungen an IAS 12 führen zu keinen Anpassungen bzw. wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE.

Die Anpassungen des IASB an IAS 1 und IAS 8 zur Verbesserung und Klarstellung zwischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden vorliegend zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss führen, werden aber prospektiv, nach Relevanz, berücksichtigt. Für die Änderungen an IAS 1 für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig erwartet der Konzern ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss.

4. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

4.1. Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Für die Darstellung von Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, verweisen wir grundlegend auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022. Hervorzuheben ist, dass die HOWOGE als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte das Management das nach IAS 40 zulässige

Anschaftungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.

4.2. Schätzungen und Annahmen

Aufgrund einer von den Annahmen und Einschätzungen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen können sich die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten unterscheiden und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Schätzunsicherheiten unterliegende Vorgänge und Sachverhalte sowie der Umgang mit Schätzunsicherheiten und Abweichungen von den Annahmen wurden im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 dargestellt.

5. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	191.877	184.353
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	17.923	19.817
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	209.800	204.169
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	23.734	22.201
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	31.188	31.481
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.441	2.599
Sonstige Erlöse	940	442
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	59.304	56.723
Summe Erlöse	269.103	260.892

5.1.1. 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 191.877 TEUR (1. HJ 2022: 184.353 TEUR). Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen

aus dem neubaubedingten Bestandszuwachs und gestiegenen Mieten. Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 17.923 TEUR (1. HJ 2022: 19.817 TEUR).

5.1.2. Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

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 2022).

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

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	11.063	30.488
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	8.514	13.429
Wertberichtigung (IFRS 9)	-607	-1.358
Summe Vertragsvermögenswerte	18.970	42.560
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	4.759	15.562
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	46.542	28.384
Summe Vertragsverbindlichkeiten	51.301	43.946

Erlöse aus Betriebskosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. In diesem Zusammenhang entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten saldiert zum 30. Juni 2023 4.759 TEUR (31. Dezember 2022: 15.562 TEUR). Dem standen zum Stichtag Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 11.063 TEUR (31. Dezember 2022: 30.488 TEUR) entgegen.

Die Erlöse aus Heizkosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. In diesem Zusammenhang entfallen Vertragsverbindlichkeiten saldiert 46.542 TEUR (31. Dezember 2022: 28.384 TEUR). Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 8.514 TEUR (31. Dezember 2022: 13.429 TEUR) entgegen.

Die Veränderung gegenüber der Vergleichsperiode liegt zum Stichtag 30. Juni 2023 im Wesentlichen an der Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten am Markt inklusive der pauschalen Abschlagszahlungen an den Versorger sowie den erhaltenen Anzahlungen der Mieter.

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 2023 wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 766 TEUR (1. HJ 2022: 442 TEUR) vereinnahmt. Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand die Angaben im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

5.2. Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beträgt -1.092.099 TEUR (1. HJ 2022: 186.247 TEUR). Hier werden unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im 1. HJ 2023 wurden -1.092.099 TEUR (1. HJ 2022: 186.247 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Wesentliche Faktoren für die Entwicklung sind die im Geschäftsjahr 2023 weiter gestiegenen Zinssätze, den daraus folgenden negativen Kapitalwertbewegungen und eine erhöhte Volatilität auf den Immobilienmärkten.

5.3. Materialaufwand

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

Materialaufwand		
in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	77.725	88.395
davon Betriebskosten	46.368	51.880
davon Instandhaltung und Modernisierung	12.152	17.174
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	19.205	19.342
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	2
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	367	-258
Summe Materialaufwand	78.092	88.139
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	78.438	69.850
Anpassungen Baukosten Schulbau	-	-26.660
Materialaufwand gemäß GuV	156.530	131.329

Der Anstieg gegenüber dem 1. HJ 2022 ist im Wesentlichen auf dem im Vorjahr negativ erfassten Anpassungsbetrag im Rahmen von Baukosten für Schulbau zurückzuführen.

5.4. Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte

Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte		
in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Abschreibungen von Sachanlagen	1.207	1.373
Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerte	217	155
	1.424	1.528

Die im Vergleich zum 1. HJ 2022 insgesamt im Wesentlichen gleichbleibenden Abschreibungen resultieren aus einem etwas niedrigeren Bestand an Betriebs- und Geschäftsausstattung, sowie demgegenüber stehend leicht erhöhte Abschreibungen der immateriellen Vermögenswerte, welche aus Softwarezukäufen resultieren.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Angabe 6.2 *Sachanlagen* und Angabe 6.4 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betrugen im Geschäftsjahr 22 TEUR (1. HJ 2022: 20 TEUR).

5.5. Personalaufwand

Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Löhne und Gehälter	24.817	21.189
Soziale Abgaben	4.720	4.329
Aufwendungen für Altersversorgung	80	96
	29.617	25.614

Hinsichtlich der Erläuterung der Aufwendungsarten im Personalbereich verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg der Personalaufwendungen im 1. HJ 2023 gegenüber dem 1. HJ 2022 ist auf gestiegene Löhne und Gehälter sowie auf das Wachstum der Mitarbeiteranzahl zurückzuführen.

5.6. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Auflösung von Rückstellungen	5.156	1.336
Periodenfremde Erträge	342	315
Erträge aus Umlagen	79	46
Übrige sonstige Erträge	945	547
	6.522	2.245

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 4.277 TEUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen, welche im Zusammenhang mit der BGH-Entscheidung über die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern steht. Für mehr Informationen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

5.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
IT- und EDV-Kosten	4.243	3.196
Prüfungs- und Beratungskosten	3.246	3.100
Sachkosten	2.026	1.353
Versicherungsbeiträge	1.806	2.106
Aus- und Weiterbildungskosten	1.104	931
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	639	934
Beiträge zu Verbänden	485	316
Spenden	306	-9
Periodenfremde Aufwendungen	103	7
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.232	3.320
	17.190	15.254

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind zum 1. HJ 2023 im Vergleich zum 1. HJ 2022 leicht gestiegen. Ursächlich hierfür sind Abgänge von Sachanlagevermögen sowie gestiegene IT-, EDV- und Sachkosten.

5.8. Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	21	20
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolicen	2.624	2.533
Sonstige Finanzerträge	2.992	3
Finanzerträge	5.637	2.557
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-19.871	-19.782
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-266	-267
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-52	-61
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentliche Hand	1.558	445
Sonstige Finanzaufwendungen	-2.433	-1.426
Finanzaufwendungen	-21.064	-21.092
Finanzergebnis	-15.427	-18.535

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

5.9. Ertragsteuern und sonstige Steuern

Die Ertragsteuern enthalten laufende Steuererträge von 13.169 TEUR (1. HJ 2022 Steueraufwand: 4.915 TEUR) sowie latente Steuererträge von 162.697 TEUR (1. HJ 2022 Steueraufwand: 122.058 TEUR). Der im 1. HJ 2023 entstandene latente Steuerertrag stammt im Wesentlichen aus der Auflösung von passiven latenten Steuern, welche auf die Abwertung der Immobilien zurückzuführen sind.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 15.793 TEUR (1. HJ 2022: 14.805 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

6. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben sich im Geschäftsjahr 2022 und im 1. HJ 2023 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grund- stücke	Projektent- wicklung	Vergebene Erbbau- rechte	Summe
01.01.2023	12.910.893	231.256	137.060	1.885	13.281.094
Zukäufe	25.994	3.723	50.415	-	80.132
Sonstige Zugänge	10.031	-	-	-	10.031
Umgliederung zwischen Kategorien	37.860	-24.740	-13.120	-	-
Abgänge	-10.029	-8.038	-3.590	-	-21.657
Fair Value Anpassung	-1.060.120	8.205	-47.159	-290	-1.099.364
30.06.2023	11.914.628	210.406	123.606	1.595	12.250.235

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grund- stücke	Projektent- wicklung	Vergebene Erbbau- rechte	Summe
01.01.2022	11.210.595	239.398	214.800	1.829	11.666.622
Zukäufe	1.639.162	12.120	11.015	-	1.662.296
Sonstige Zugänge	70.960	5.246	85.372	-	161.578
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-10.800	-	-	-	-10.800
Umgliederung zwischen Kategorien	175.656	-42.146	-133.510	-	-
Fair Value Anpassung	-174.681	16.639	-40.617	56	-198.603
31.12.2022	12.910.893	231.256	137.060	1.885	13.281.094

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 2023 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main. Zum 30. Juni 2023 erfolgte eine Umklassifizierung von zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten gemäß IFRS 5 in Höhe von 11.100 TEUR, welche mit dem Zeitwert der Kategorie 2 (Stufe 2) der Fair Value Hierarchie bewertet wurden.

Im 1. HJ 2023 (sowie im 1. HJ 2022) 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 Umgliederungen zwischen unbebauten Grundstücken/Projektentwicklungen und Wohnimmobilien beziehen sich auf im jeweiligen Berichtszeitraum abgeschlossene Development Projekte.

Bei Erbbaurechten handelt es sich um vergebene Erbbaurechte auf eigene Grundstücke, bei denen die HOWOGE Leasinggeber ist und die als Operating-Leasingverhältnis (IFRS 16) eingestuft wurden.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel im 1. HJ 2023 und im Geschäftsjahr 2022 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und ist im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien" enthalten.

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

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	12.216.239	13.246.432
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	33.996	34.662
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	12.250.235	13.281.094

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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als auch die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, da diese zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

Bewertungsparameter zum 30.06.2023

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhaltungs- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
					min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohn- immobilien	11.933.722	-19.261	11.914.460	DCF	-	-	- 0,00% / 0,51% / 100,00%	-
Wohnen	-			-	6,25 / 7,67 / 20,00	2,80 / 12,13 / 15,50	260,00 / 272,00 / 450,00	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	0,50 / 13,45 / 24,73	8,75 / 10,89 / 15,00	3,00%	-
Garagen	-			-	10,00 / 56,23 / 142,50	17,00 / 77,25 / 85,00	39,00 / 39,00 / 45,00	-
Außenstellplätze	-			-	10,00 / 30,85 / 80,00	7,30 / 34,59 / 36,50	39,00 / 39,00 / 45,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	221.551		221.551	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	123.606		123.606	Residualwert	-	- 3,50% / 4,30% / 5,00%		-
Wohnen	-			-	6,50 / 9,13 / 16,00	9,00	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-			-	15,00 / 15,99 / 17,50	8	-	-
Garagen	-			-	75,00 / 82,95 / 120,00	50	-	-
Außenstellplätze	-			-	40,00 / 44,83 / 100,00	30,00	-	-
davon Schulbau					23,85 / 29,30 / 34,48	7,50		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.278.879	-19.261	12.259.617		-	-	-	-

	Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %	voraussichtliche Mietenentwick- lung Jahr 1 - 5 %	voraussichtliche Mietenentwick- lung Jahr 6 - 10 %
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	2,98% / 4,54% / 7,58%	1,18% / 2,55% / 5,78%	1,20% / 2,98% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	- 1,05% / 1,76% / 3,40%		-	-

Bewertungsparameter zum 31.12.2022

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

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

Zum 30. Juni 2023 sowie zum 31. Dezember 2022 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2023

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.860.222	-19.261	11.840.960	DCF	11.115.510	-854.241	-7,1%	13.018.973	1.049.221	8,8%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	212.001		212.001	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	212.001	-	-	212.001	-	-
Projektentwicklungen	123.606		123.606	Residualwert	123.606	-	-	123.606	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.195.829	-19.261	12.176.567		11.451.117	-744.711	-7,1%	13.354.580	1.158.751	8,8%

	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.860.222	-19.261	11.840.960	DCF	11.718.387	-251.364	-2,10%	12.227.017	257.265	2,15%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	212.001		212.001	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	212.001	-	-	212.001	-	-
Projektentwicklungen	123.606		123.606	Residualwert	123.606	-	-	123.606	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.195.829	-19.261	12.176.567		12.053.994	-141.834	-2,10%	12.562.624	366.795	2,15%

	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	11.860.222	-19.261	11.840.960	DCF	12.095.686	125.934	1,05%	11.832.955	-136.796	-1,14%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	212.001		212.001	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	212.001	-	-	212.001	-	-
Projektentwicklungen	123.606		123.606	Residualwert	123.606	-	-	123.606	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.195.829	-19.261	12.176.567		12.431.293	235.464	1,05%	12.168.562	-27.266	-1,14%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2022

	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	11.957.712	-984.272	-7,6%	14.160.715	1.218.732	9,4%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	13.312.185	-31.091	13.281.094		12.327.913	-984.272	-7,6%	14.530.916	1.218.732	9,4%

	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	12.668.788	-273.195	-2,1%	13.223.069	281.085	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	13.312.185	-20.291	13.291.894		13.038.989	-273.195	-2,1%	13.593.270	281.085	2,2%

	Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.941.984	-31.091	12.910.893	DCF	12.794.718	-147.265	-1,1%	12.794.718	-147.265	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	233.141		233.141	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	233.141	-	-	233.141	-	-
Projektentwicklungen	137.060		137.060	Residualwert	137.060	-	-	137.060	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	13.312.185	-20.291	13.291.894		13.164.919	-147.265	-1,1%	13.164.919	-147.265	-1,1%

6.2. Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten im Rahmen der Planung und des Neubaus von Immobilien zur Vermietung von Wohnraum und Gewerbe.

Zum 1. HJ 2023 wurden die bestehenden Bauprojekte im Hinblick auf ihren Verwendungszweck zur Eigen- und Fremdnutzung hin überprüft. Aus dieser Überprüfung ergab sich eine Anpassung des Ausweises, wodurch die Positionen Anlagen im Bau sowie Bauvorbereitungskosten, welche bis einschließlich 31.12.2022 unter dem Sachanlagevermögen geführt wurde, in die Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umgegliedert wurden. Für eine bessere Vergleichbarkeit wurde der Saldo zum 31.12.2022 mit umgegliedert.

Die Vorauszahlungen sind im 1. HJ 2023 im Vergleich zum 31.12.2022 um 28.038 TEUR auf 110.972 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür sind insbesondere Investitionen in den Anlagen im Bau von 27.814 TEUR zum 30.06.2023.

6.3. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	Betriebs- und Geschäfts- ausstat- tung	Nutzungs- rechte	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						
01.01.2022	7.095	8.846	3.365	16.335	102	35.743
Zugänge	-	13.793	-	1.284	70	15.147
Abgänge	-1.606	-	-3.275	-782	-	-5.663
Umbuchung		16.077	-	-	-	16.077
31.12.2022	5.489	38.716	90	16.837	172	61.304
Zugänge	3.809	-	-	535	-	4.344
Abgänge	-1.235	-166	-1	-196	-	-1.598
Umbuchung	-	-	-	-	-	-
30.06.2023	8.061	38.550	89	17.176	172	64.049
Abschreibungen und Wertminderungen						
01.01.2022	948	7.930	-	11.347	53	20.278
Abschreibungen des Geschäftsjahres	214	680		2.016	40	2.950
Abgänge	-	-		-776	-	-776
Umbuchung	-	494		-	-	494
31.12.2022	1.162	9.103	-	12.586	93	22.946
Abschreibungen des Geschäftsjahres	28	322	-	834	22	1.207
Abgänge	-	-	-	-196	-	-196
Umbuchung	-	-	-	-	-	-
30.06.2023	1.190	9.425	-	13.224	115	23.957
Nettobuchwert						
30.06.2023	6.871	29.125	89	3.952	57	40.094
31.12.2022	4.327	29.613	90	4.251	79	38.360

Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf eigengenutzte Grundstücke und Wohnbauten zurückzuführen.

6.4. Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

Im 1. HJ 2023 sowie im Vergleichszeitraum des Vorjahres wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen		
in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	22	20
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	266	267
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	38	36
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	327	323

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleaste PKW und Erbbaurechte; Zinsaufwendungen sind ebenso entstanden in Zusammenhang mit erhaltenen Erbbaurechten sowie geleastem PKW.

Im Berichtszeitraum sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 630 TEUR (1. HJ 2022: 613 TEUR) für Leasingverhältnisse abgefließen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte wird in Angabe 6.3 *Sachanlagen* offengelegt.

6.5. Leasingverhältnisse als Leasinggeber

6.5.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

6.5.2. Untermietverhältnisse

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

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

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)		
in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
innerhalb 12 Monate	68	68
ein bis zwei Jahre	61	65
zwei bis drei Jahre	61	61
drei bis vier Jahre	61	61
vier bis fünf Jahre	54	58
mehr als fünf Jahre	3.502	3.529
	3.809	3.843

6.6. Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
01.01.2022	16.046	357	16.403
Zugänge	689	-	689
Abgänge	-1	-	-1
31.12.2022	16.734	357	17.091
Zugänge	171	-	171
30.06.2023	16.905	357	17.262
Abschreibungen und Wertminderungen			
01.01.2022	15.098	357	15.455
Abschreibungen des Geschäftsjahres	346	-	346
Abgänge	-1	-	-1
31.12.2022	15.443	357	15.800
Abschreibungen im 1. HJ 2023	218	-	218
30.06.2023	15.661	357	16.018
Nettobuchwert			
30.06.2023	1.244	-	1.244
31.12.2022	1.291	-	1.291

6.7. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

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

Zudem werden die relevanten Bewertungskategorien nach IFRS 9 *Finanzinstrumente* sowie die jeweils für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts relevanten Stufen nach der dreistufigen Hierarchie gemäß IFRS 13 *Bestimmung 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 2023

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 30.06.2023	Fair Value 30.06.2023	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		94.401				
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	92.351	92.351	-	-	92.351
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	19.393	19.393	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	651	651	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	8.032	8.032	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	183.253	183.253	-	-	-
		303.680	303.680	-	-	92.351
Finanzielle Verbindlichkeiten		4.014.702				
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.698.042	1.388.544	1.388.544	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.192.490	1.866.547	-	1.866.547	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	89.804	74.103	-	74.103	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	13.707	13.707	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	60.026	60.026	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		84.516				
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	140	140	-	-	-
		4.138.725	3.403.067	1.388.544	1.940.650	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value		92.351				
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten		211.330				
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten		4.138.725				

Bewertungskategorien zum 31.12.2022

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

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (6.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, 6.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber bzw. 5.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung) verwiesen.

6.8. Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

- Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse unter der Annahme einer Bewertung zum laufzeitadäquaten Zinssatz ermittelt. Der laufzeitadäquate Zinssatz leitet sich aus einer risikofreien Komponente und einem HOWOGE spezifischen Risikoabschlag ab.
- Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen wird aus den am Markt gehandelten Kursen abgeleitet.
- In allen anderen Fällen weichen aufgrund der kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keinen Factoring-Vereinbarungen unterliegen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie flüssige Mittel die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

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

6.9. Sicherheiten

Insgesamt wurden zum 30. Juni 2023 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 89.726 TEUR (30. Juni 2022: 87.202 TEUR) gestellt. Im 1. HJ 2023 bestanden die Sicherheiten unverändert zum Geschäftsjahr 2022 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.

6.10. Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten und der Risikoarten verweisen wir auf die grundlegenden Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

Bezüglich des Liquiditätsrisikos zeigen nachfolgende Übersichten, wie die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, zum 30. Juni 2023 sowie zum 31. Dezember 2022 als Vergleichszeitpunkt auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine gegliedert werden können:

30.06.2023

in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	11.153	544.642	1.251.127	1.806.922
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	248.099	695.428	1.554.115	2.497.642
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	386	1.542	90.222	92.150
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	13.360	-	-	13.360
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.276	9.336	6	42.618
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.942	-	-	7.942
				4.460.632

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten.

31.12.2022

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

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschafter beinhalten Zinsverbindlichkeiten.

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Angabe 6.7 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

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

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

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

6.11. Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte und Vorauszahlungen auf Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

Vorräte für Immobilien umfassen unfertige Leistungen im Rahmen von Planungs- bzw. Projektleistungen gegenüber Kunden. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Darüber hinaus enthalten sind aktivierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in Zusammenhang der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin.

Aktivierte Leistungen (Schulbau) im Geschäftsjahr 2023 beziehen sich mit 189,6 Mio. EUR (Vorjahr 111,13 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

In diesem Zusammenhang wurden im 1. HJ 2023 Vorauszahlungen für Leistungen im Rahmen des Schulbauprojektes „Insel Gartenfeld“ in Höhe von 23,4 Mio. EUR (Vorjahr 0 EUR) geleistet.

6.12. Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen

Hinsichtlich der Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und ihrer Bilanzierung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

6.13. Eigenkapital

Die Zusammensetzung von Eigenkapital und gezeichnetem Kapital sowie der Rücklagen können dem IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 entnommen werden. Hinsichtlich deren Entwicklung verweisen wir auf das Zahlenwerk dieses Zwischenabschlusses.

6.14 Sonstige Rückstellungen

Für Erläuterungen zum Inhalt und zur Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022. Die Entwicklung der sonstigen

Rückstellungen stellt sich für das 1. HJ 2023 sowie für das Geschäftsjahr 2022 als Vergleichsperiode wie folgt dar:

Entwicklung sonstige Rückstellungen

in TEUR	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2023
Prozesskostenrückstellung	67	-	40	18	45
Sonstige Rückstellungen	12.655	4.529	4.740	111	3.497
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.206	449	-	380	1.137
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	6	56	2	74
Rückstellung Werbefonds	69	1	-	-	68
Gewährleistungsrückstellung	77	-	-	-	77
Rückstellung für Beraterkosten	87	16	-	-	71
Übrige sonstige Rückstellungen	14.295	5.001	4.835	511	4.969
Jubiläumsrückstellung	1.174	29	39	50	1.156
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.661	1.176	282	655	858
Rückstellung für Mitarbeiter	2.835	1.205	321	705	2.014
Summe sonstige Rückstellungen	17.129	6.206	5.156	1.216	6.983
davon kurzfristig	15.947				5.923
davon langfristig	1.182				1.060

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

6.15. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum 1. HJ 2023 bilanziert die HOWOGE ein als Finanzinvestitionen gehaltenes, zum Verkauf bestimmtes Objekt zum Fair Value (11,1 Mio. EUR). Es handelt sich hierbei um die ehemalige Firmenzentrale in der

Ferdinand-Schulze-Straße 71. Grund ist die bereits bezogene neue Firmenzentrale an einem anderen Standort.

7. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der HOWOGE stellt sich für das 1. HJ 2023 in verkürzter Form wie folgt dar:

in TEUR	1. HJ 2023	1. HJ 2022
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	102.870	105.044
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-184.402	-1.514.327
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	105.940	11.291

Die wesentlichen Einflüsse auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind die Entwicklungen der Schulgebäude im Vorratsvermögen, sowie die gegenläufige Entwicklung der Verbindlichkeiten und der Saldo aus dem Finanzergebnis. Für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind getätigte Investitionen in Immobilien der wesentliche Bereich. Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus höheren Einzahlungen im Rahmen der Aufnahme von Krediten.

8. 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.

8.1. Wohnen

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der HOWOGE besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der HOWOGE, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter:innen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei 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.

8.2. Schulbau

Im Januar 2019 wurde ein Rahmenvertrag zur Unterstützung der Schulbauoffensive des Landes Berlin zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin geschlossen. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von 25 Schulen sowie die Sanierung von 13 Schulkomplexen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt mehr als 3 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.

8.3. Ansatz- und Bewertungsmethoden

Für die Ansatz- und Bewertungsmethoden haben sich zum 30. Juni 2023 keine Änderungen ergeben. Somit verweisen wir hierbei auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022.

8.4. Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 30.06.2023 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	HGB			HGB		
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Geschäfts- segmente	Konzern HGB	Überleitung IFRS	Konzern (IFRS)
Externe Kunden	196.230	-	196.230	196.230	72.873	269.103
Andere Segmente	-	-	-	-	-	-
Summe Umsatzerlöse	196.230	0	196.230	196.230	72.873	269.103
Erhöhung oder Verminderung des Bestands*	80.458	0	80.458	80.458	-80.458	-
Aktivierte Eigenleistung	979,59	792	1.772,07	1.772,07	1.485	3.257
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-1.092.099	-1.092.099
Materialaufwand	-96.895	-9	-96.904	-96.904	-59.627	-156.530
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-28.132	-1.485	-29.617	-29.617	-	-29.617
Abschreibungen und Wertminderungen	-54.702	-1	-54.703	-54.703	53.840	-863
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	2.624	-	2.624	2.624	-2.624	-
Finanzergebnis	-18.673	716	-17.957	-17.957	2.530	-15.427
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.370	-488	-14.858	-14.858	-2.332	-17.190
Steuern	-29.083	121	-28.961	-28.961	162.697	133.735
Sonstiger betrieblicher Ertrag	15.558	12	15.569	15.569	-9.048	6.522
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	78.438	78.438
Segmentergebnis	53.996	-342	53.654	53.654	-874.324	-820.670

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

Die Abweichungen zwischen den HGB und IFRS-Kennzahlen resultieren generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und betragen insgesamt -874,3 Mio. EUR. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von -1.092,1 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 53,8 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 162,7 Mio. EUR anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 72,9 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 59,6 Mio. EUR im Vergleich zum HGB-Wert steigt.

Unterschiede im Finanzergebnis zwischen HGB und IFRS sind im Wesentlichen bedingt durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode). Die Abweichung beläuft sich auf 2,4 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 eines Darlehens (KfW-Programm 153) IFRS-seitig unter IAS 40 und nicht im sonstigen betrieblichen Ergebnis erfasst.

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

in TEUR	HGB			Überlei- tung IFRS	Konzern (IFRS)
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäfts- segmente		
Ergebnis	53.996	-342	53.654	-874.324	-820.670
Finanzerträge	-2.277	-716	-2.992	-21	-3.013
Finanzaufwendungen	20.949	0	20.949	115	21.064
Steuern	13.290	-121	13.169	-162.697	-149.528
Abschreibungen und Wertminderungen	54.702	1	54.703	-53.278	1.424
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	1.092.099	1.092.099
EBITDA	140.661	-1.178	139.483	1.894	141.377
EBIT	85.958	-1.178	84.780	55.173	139.953
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	101.087	-1.363	99.724	3.146	102.870
Verschuldung	3.824.735	237.420	4.062.155	1.628.647	5.690.802
Eigenkapitalquote	31%	-3%	30%	26%	56%

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet.

9. Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahe- stehenden Personen und Unternehmen

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres (3. Quartal 2023) 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 2022.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Zwischenbilanzstichtag zum 30. Juni 2023 haben sich keine wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

Berlin, den 28. August 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung


Katharina Greis


Ulrich Schiller