

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

IFRS Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2024



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

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

I. Konzernzwischenlagebericht

30.06.2024

I. Konzernzwischenlagebericht

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzporträt	5
2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	5
3	Immobilienportfolio	6
3.1	Portfolioentwicklung	7
3.2	Neubau/ Projektentwicklung	7
3.3	Immobilienbewertung	7
3.4	Schulbau	8
4	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	9
4.1	Ertragslage	9
4.2	Vermögens- und Finanzlage	11
4.3	Cashflow Rechnung	16
5	Chancen- und Risikobericht	17
6	Prognosebericht	17

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 76.700 Wohnungen (Stand 30.06.2024) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.600 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von ca. 12,6 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

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

Mittel- bis langfristig will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Mit vielfältigen Angeboten rund ums Wohnen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepten schafft das Wohnungsbauunternehmen langfristig stabile Quartiere. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubau und 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 auch 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. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value - LTV) von maximal 50 % als Obergrenze gesetzt.

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft arbeitet sich im 1. HJ 2024 langsam aus der Krise. Seit Jahresbeginn konnten die Erwartungen in allen Wirtschaftsbereichen hinsichtlich der Entwicklung in den kommenden Monaten zulegen. Konjunkturstützend ist dabei die Industrie mit dem Exportgeschäft, während die Bauwirtschaft weiterhin mit Abwärtstendenzen zu kämpfen hat. Im weiteren Jahresverlauf dürfte jedoch die gesamtwirtschaftliche Erholung im Zuge der Konsumkonjunktur an Tempo gewinnen. Dazu trägt auch

eine Belebung der Investitionen bei, die von einer Lockerung der Geldpolitik in den Industrieländern unterstützt wird.

Das ifo rechnet in der Konjunkturprognose Sommer 2024 mit einer Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,4 % in diesem Jahr, bevor dann für 2025 ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Bei der Inflationsrate wird ein Rückgang auf 2,2 % im Jahr 2024 und auf 1,7 % für das Jahr 2025 angenommen, nachdem diese im Jahr 2023 noch bei 5,9 % gelegen hatte.

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

Auf dem Transaktionsmarkt sind die Aktivitäten aufgrund des erhöhten Zinsniveaus sehr stark zurückgegangen. Im 1. HJ 2024 wurden laut Savills in Deutschland Wohnimmobilien für knapp 3 Mrd. EUR gehandelt, so wenig wie zuletzt 2011. Trotz dieser Umsatzschwäche sieht Savills die Talföhre als erreicht und verzeichnet bereits eine ansteigende Dynamik am Transaktionsmarkt. Gleichzeitig ist es jedoch noch zu früh, um eine Trendwende am Wohnungsmarkt auszurufen.

3 Immobilienportfolio

Zum 30.06.2024 umfasste das Immobilienportfolio der HOWOGE 76.684 Wohneinheiten, 1.151 Gewerbeeinheiten sowie 17.590 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Ab dem 01.01.2024 sind die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft getreten, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % im Bestand ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass WBS-berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen.

Zum Stichtag 30.06.2024 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,70 EUR/m² (30.06.2023: 6,42 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,2 % (30.06.2023: 1,1 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 30.06.2024:

Stichtag	Einheiten¹⁾	Fläche	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete	Leerstand
	Anzahl	m ²	Mio. EUR p.a.	EUR/m ²	%
30.06.2024					
Wohnen	76.684	4.724.308	379,9	6,70	1,2
Gewerbe	1.151	178.282	19,6	9,17	6,5
Zwischensumme	77.835	4.902.590	399,5	6,79	1,4
Sonstige	17.590	303.926	18,7		
Gesamt	95.425	5.206.516	418,1		

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

3.1 Portfolioentwicklung

Im April 2024 wurden Kaufverträge für einen Paket-Ankauf zu einem Kaufpreis von 700 Mio. EUR unterzeichnet. Somit erwirbt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit 4.495 Wohnungen in Berlin, deren Wohnungsbestände sich hauptsächlich in Berlin Lichtenberg befinden und das HOWOGE Portfolio sehr gut ergänzen. Zusätzlich erwirbt die HOWOGE gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch (SEG Buch) und übernimmt dabei einen Anteil von 74 %. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften ist zum 01.01.2025 geplant.

3.2 Neubau/ Projektentwicklung

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

Bis zum 30.06.2024 sind im 1. HJ des Jahres bereits 238 Wohnungen in den Bestand übernommen worden.

3.3 Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 30.06.2024 führte insbesondere aufgrund der Zinsentwicklung zu einer Abnahme der Fair Values von rund 1 % im Vergleich zum letzten Bewertungsstichtag 31.12.2023.

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 30.06.2024:

Stichtag	Einheiten¹⁾	Fair Value	Fair Value	Multiplikator	Multiplikator
30.06.2024	Anzahl	Mrd. EUR	EUR/m ²	Ist-Miete	Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	95.425	11.878,00	2.412	29,0 x	23,5 x

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

3.4 Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 27 Schulen (sieben Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 5 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, kommunalkreditähnlichen Darlehen (durch Landesbürgschaften gesichert) sowie Forfaitierung finanziert.

Aktuell befinden sich sieben Schulen im Bau. Im Frühjahr 2024 wurden zwei Schulen am Standort Allee der Kosmonauten erfolgreich fertiggestellt und an den Bezirk übergeben.

4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.1 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	1. HJ 2024	davon Schulbau	davon Wohnen	1. HJ 2023
in TEUR	gesamt			gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	201.129	-	201.129	191.877
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	20.268	-	20.268	17.923
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	221.398	-	221.398	209.800
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	172.575	172.575	-	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	18.131	-	18.131	23.734
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	32.047	-	32.047	31.188
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.346	-	3.346	3.441
Sonstige Erlöse	1.586	-	1.586	940
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	227.684	172.575	55.109	59.304
Summe Erlöse	449.082	172.575	276.506	269.103
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-175.161	-	-175.161	-1.092.099
Bestandveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	-51.253	-51.253	-	78.438
Aktivierte Eigenleistungen	5.262	4.887	375	3.257
Materialaufwand	-189.303	-110.025	-79.278	-156.530
Personalaufwand	-34.419	-1.865	-32.554	-29.617
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	-2.943	-	-2.943	-1.424
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-444	-	-444	562
Sonstige betriebliche Erträge	2.800	13	2.787	6.522
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.579	-613	-17.966	-17.190
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-969	-	-969	-
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	600	-	600	-
Finanzerträge	9.654	1.628	8.026	5.637
Finanzaufwendungen	-27.862	-4.737	-23.125	-21.064
Sonstige Steuern	-16.527	-12	-16.516	-15.793
Ergebnis vor Steuern	-50.061	10.599	-60.660	-970.197
Ertragsteuern	5.046	-1.333	6.378	149.528
Periodenergebnis	-45.016	9.266	-54.282	-820.670
Konzerngesamtergebnis	-45.016	9.266	-54.282	-820.670

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 449,1 Mio. EUR (1. HJ 2023: 269,1 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 11,6 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem neubaubedingten Bestandszuwachs und gestiegenen Mieten. Erstmals werden Erlöse aus dem

wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten nach IFRS 16 ausgewiesen (1. HJ 2024: 172,6 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um die Fertigstellung des ersten Schulbauprojekts im Rahmen der Schulbauoffensive.

Die gestiegenen Materialaufwendungen stammen insbesondere aus dem Anstieg an schulbaubezogenen Projekten und korrespondierenden Kosten für die Herstellung.

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

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung in Höhe von -175,2 Mio. EUR (1. HJ 2023: -1.092,1 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 sind im 1. HJ 2024 im Vergleich zum 1. HJ 2023 um ca. 6,8 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf höhere Zinsaufwendungen insbesondere durch ein höheres Marktzinsniveau zurückzuführen. Zudem wurde der Darlehensbestand im Vergleich zum Vorjahr weiter erhöht.

Die Ertragssteuern im 1. HJ 2024 betragen 5,0 Mio. EUR (1. HJ 2023: 149,5 Mio. EUR). Darin enthalten sind laufende Ertragssteueraufwendungen mit 10,2 Mio. EUR (1. HJ 2023: 13,2 Mio. EUR) die im Wesentlichen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer bestehen. Die wesentliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist auf die Veränderungen in den latenten Steuern zurückzuführen (1. HJ 2024: 15,2 Mio. EUR; 1. HJ 2023: 162,7 Mio. EUR). Der latente Steuerertrag im 1. HJ 2024 und im 1. HJ 2023 resultiert im Wesentlichen aus der IAS 40 Fair Value Bewertung des Immobilienbestands. Durch die geringere Abwertung im 1. HJ 2024 kam es entsprechend zu geringeren Erträgen aus der Auflösung passiver latenter Steuern im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt erzielte der Konzern im ersten 1. HJ 2024 ein Ergebnis von -45,0 Mio. EUR (1. HJ 2023: -820,7 Mio. EUR). Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verringerte Verlust ist hauptsächlich auf den reduzierten 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 2024	1. HJ 2023
Summe Erlöse	449,1	269,1
Bestandsveränderungen Vorräte Schulbauvorhaben	-51,3	78,4
Aktivierte Eigenleistungen	5,3	3,3
Materialaufwand	-189,3	-163,7
Personalaufwand	-34,4	-29,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	13,7
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-0,4	0,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18,6	-17,1
Finanzerträge ¹	2,7	2,6
Sonstige Steuern	-16,5	-15,8
Einmaleffekte ²	1,4	-9,6
Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten ³	-11,3	-
Bereinigtes EBITDA	139,3	131,8
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand ⁴	-10,1	-13,9
Zahlungswirksames Zinsergebnis ⁵	-20,6	-16,7
Tilgungspolicen	-2,4	-1,5
Zahlungswirksames Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-0,6	-
FFO (Funds from operations)	105,6	99,8

¹Entspricht Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolicen

²Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen im Rahmen von Veränderungen von Rückstellungen sowie Erträge aus dem Verkauf von Gewerbeimmobilien

³Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten enthalten überwiegend Erträge und Aufwendungen denen nicht unmittelbar Zahlungsströme gegenüber stehen

⁴Der zahlungswirksame Ertragsteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern

⁵Das zahlungswirksame Zinsergebnis enthält um Einmalaufwendungen bereinigte Finanzerträge, Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BiLM oG

Der FFO in Höhe von 105,6 Mio. EUR liegt leicht über dem Vergleichszeitraum von 99,8 Mio. EUR. Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieten und dem neubaubedingten Bestandszuwachs.

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

Mio. EUR	1. HJ 2024	1.HJ 2023
Bereinigtes EBITDA	139,3	131,8
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-20,6	-16,7
Zinsdeckungsgrad (ICR)	6,8x	7,9x

4.2 Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	30.06.2024 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2023 gesamt	%
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	1.058	0,0%	-	1.058	1.235	0,0%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.288.122	88,7%	-	12.288.122	12.325.089	92,5%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	88.602	0,6%	-	88.602	96.497	0,7%
Sachanlagen	77.006	0,6%	-	77.006	76.751	0,6%
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	18.301	0,1%	-	18.301	19.270	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	65.508	0,5%	-	65.508	97.053	0,7%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	167.697	1,2%	167.212	485	35	0,0%
Summe langfristige Vermögenswerte	12.706.293	91,7%	167.212	12.539.081	12.615.929	94,7%
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte Schulbauvorhaben	232.660	1,7%	232.660	-	283.913	2,1%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	25.954	0,2%	4.913	21.041	40.022	0,3%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.719	0,0%	-	2.719	474	0,0%
Vertragsvermögenswerte	9.726	0,1%	-	9.726	9.054	0,1%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.128	0,0%	-	6.128	4.985	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	30.888	0,2%	3.230	27.658	57.102	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	6.286	0,0%	-	6.286	2.961	0,0%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	811.815	5,9%	132.682	679.134	273.650	2,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	23.436	0,2%	23.436	-	33.936	0,3%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.149.612	8,3%	396.922	752.690	706.097	5,3%
Summe Aktiva	13.855.905	100,0%	564.134	13.291.771	13.322.027	100,0%

Passiva in TEUR	30.06.2024		davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2023	
	gesamt	%			gesamt	%
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
Kapitalrücklage	326.527	2,4%	-	326.527	320.937	2,4%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.055.326	50,9%	-2.560	7.057.885	7.776.551	58,4%
Konzernbilanzverlust / -gewinn	-45.016	-0,3%	9.266	-54.282	-721.226	-5,4%
Summe Eigenkapital	7.361.837	53,1%	6.706	7.355.131	7.401.263	55,6%
Langfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	1.104	0,0%	-	1.104	1.330	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.312.873	31,1%	527.463	3.785.410	3.556.683	26,7%
Sonstige Verbindlichkeiten	86.177	0,6%	4.946	81.231	79.028	0,6%
Passive latente Steuern	1.371.118	9,9%	1.103	1.370.015	1.385.534	10,4%
Summe langfristige Verbindlichkeiten	5.771.272	41,7%	533.512	5.237.761	5.022.575	37,7%
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
Sonstige Rückstellungen	5.521	0,0%	-	5.521	7.107	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	12.934	0,1%	-	12.934	17.137	0,1%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.434	0,7%	10.531	85.904	121.768	0,9%
Vertragsverbindlichkeiten	44.478	0,3%	-	44.478	23.289	0,2%
Finanzielle Verbindlichkeiten	531.741	3,8%	11.321	520.420	700.961	5,3%
Steuerverbindlichkeiten	4.596	0,0%	-	4.596	13.901	0,1%
Sonstige Verbindlichkeiten	27.091	0,2%	2.063	25.028	14.027	0,1%
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	722.795	5,2%	23.915	698.880	898.189	6,7%
Summe Verbindlichkeiten	6.494.068	46,9%	557.427	5.936.641	5.920.764	44,4%
Summe Passiva	13.855.905	100,0%	564.134	13.291.771	13.322.027	100,0%

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 88,7 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch die Abwertungen im Rahmen der Immobilienbewertung im Vergleich zum 31.12.2023 reduziert.

Die Vorräte Schulbauvorhaben im Segment Schulbau ergeben sich aus den bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung sowie der gegenläufige Effekt der Fertigstellung des ersten Schulbauprojekts im 1. HJ 2024.

Die Erhöhung der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung resultiert im Wesentlichen aus dem Finanzierungsleasing zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE im Zusammenhang mit dem Schulbauprojekt Allee der Kosmonauten.

Das bilanzielle Eigenkapital verringerte sich leicht auf 53,1 % (Vorjahr: 55,6 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Periodenergebnisses um 39,4 Mio. EUR verringert.

Die Nominalverschuldung bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 140,2 Mio. EUR auf 2.342,2. Darlehensaufnahmen in Höhe von 176,0 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 32,2 Mio. EUR gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 3,6 Mio. EUR gewährt. Zudem wurde im 1. HJ 2024 eine soziale Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 300 Mio. EUR und einer Laufzeit von sechs Jahren begeben. Der Anleiheerlös wird unter anderem für die Finanzierung des Portfolioankaufs mit Fälligkeit am 01.01.2025 verwendet.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 164,8 Mio. EUR (Vorjahr 134,8 Mio. EUR) und sieben Darlehen in Höhe von 371,8 Mio. EUR (Vorjahr 257,1 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 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 reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Bilanzstichtag rund acht Jahre. Für die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig werdende Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, wurden bereits für ein Volumen von 400 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren. Der Restbetrag von 100 Mio. EUR wird aus liquiden Mitteln zurückgeführt.

Im Segment Wohnen wurden im 1. HJ 2024 neben der Emission einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 300 Mio. EUR auch für Bankdarlehen mit einem Nominalvolumen von 321,0 Mio. EUR die Konditionen fixiert. Im Segment Schulbau wurden vier zusätzliche Bauzwischenfinanzierungen über insgesamt 505,8 Mio. EUR abgeschlossen sowie weitere 30,0 Mio. EUR aus dem Gesellschafterdarlehen valutiert. Der gewichtete Durchschnittszins aller Kreditverbindlichkeiten und Anleihen betrug zum Bilanzstichtag rund 1,5 % und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien in Höhe von 202,5 Mio. EUR zur Verfügung, die bis zum Ende des Halbjahres 2024 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 stehen aktuell vier Anleihen mit einem Gesamtbetrag von 2,0 Mrd. EUR aus.

Durch das 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.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value:

Mio. EUR	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	7.361,8	7.401,3
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.343,5	1.399,3
NAV (Net Asset Value)	8.705,4	8.800,5

Nachfolgend wird der LTV des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

Mio. EUR	30.06.2024	davon		Wohnen
		Wohnen	31.12.2023	
Finanzielle Verbindlichkeiten ¹	4.844,6	4.305,8	4.257,6	3.868,6
Flüssige Mittel	-811,8	-679,1	-273,7	-188,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.032,8	3.626,7	3.984,0	3.680,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.288,1	12.288,1	12.325,1	12.325,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	88,6	88,6	96,5	96,5
Net LTV-Ratio (in %)	32,6%	29,3%	32,1%	29,6%

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

Der LTV blieb mit 32,6 % nahezu konstant. Der Verschuldungsgrad Wohnen, unter Abzug der Finanzverbindlichkeiten für den Schulbau in Höhe von 538,8 Mio. EUR, betrug zum Bilanzstichtag 29,3 % und blieb ebenfalls auf dem Niveau vom 31.12.2023.

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 30.06.2024 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

4.3 Cashflow Rechnung

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

in TEUR	1. HJ 2024	davon		1. HJ 2023
		Schulbau	Wohnen	
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	54.005	-99.891	153.896	130.278
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.667	1.628	-88.295	-184.402
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	570.831	145.499	425.333	78.532
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	538.170	47.235	490.935	24.409
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	273.069	85.447	187.623	158.255
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06	811.239	132.682	678.557	182.663

Im 1. HJ 2024 ergibt sich ein positiver Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit. Zum einen liegt das an der Stichtagsbetrachtung vom Saldo der Forderungen und Verbindlichkeiten, gegenläufige Effekte sind die Investitionen in die Herstellung von Schulbauten im Rahmen der Schulbauoffensive.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich vor allem aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Anleihen in Höhe von ca. 591 Mio. EUR zusammen, während demgegenüber Kredittilgungen in Höhe von 36 Mio. EUR und Zinszahlungen in Höhe von 14 Mio. EUR stehen.

5 Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken der HOWOGE wurden im Konzernjahresabschluss 2023 detailliert beschrieben.

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 sind keine weiteren wesentlichen Risiken bekannt geworden. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum 31.12.2023 nicht wesentlich verändert.

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risiko-managementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernjahresabschlusses zum 31.12.2023 gemachten Angaben.

6 Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2024 kann die HOWOGE ihre Prognosen für das Jahr 2024 bestätigen. Für die prognostizierten Größen wird an dieser Stelle auf den Konzernabschluss 2023 verwiesen.

Berlin, den 28.08.2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsleitung



Katharina Greis



Ulrich Schiller

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung, Berlin**
II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30.06.2024

II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss 30.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz.....	20
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	22
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	23
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	24
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.....	26

Konzern-Bilanz

Zum 30.06.2024 mit Vergleichszahlen zum 31.12.2023

Aktiva in TEUR	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.6	1.058	1.235
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.1	12.288.122	12.325.089
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6.2	88.602	96.497
Sachanlagen	6.3	77.006	76.751
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen		18.301	19.270
Finanzielle Vermögenswerte	6.7	65.508	97.053
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	6.7	167.697	35
Summe langfristige Vermögenswerte		12.706.293	12.615.929
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte Schulbauvorhaben	6.11	232.660	283.913
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	6.7	25.954	40.022
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.7	2.719	474
Vertragsvermögenswerte	5.1	9.726	9.054
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	6.128	4.985
Sonstige Vermögenswerte		30.888	57.102
Forderungen aus Ertragsteuern		6.286	2.961
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		811.815	273.650
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	6.12	23.436	33.936
Summe kurzfristige Vermögenswerte		1.149.612	706.097
Summe Aktiva		13.855.905	13.322.027

Passiva

in TEUR

Anhang

30.06.2024

31.12.2023

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	25.000	25.000
Kapitalrücklage	326.527	320.937
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.055.326	7.776.551
Konzernbilanzverlust	-45.016	-721.226
Summe Eigenkapital	6.13	7.361.837
		7.401.263

Langfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	6.14	1.104	1.330
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.7	4.312.873	3.556.683
Sonstige Verbindlichkeiten		86.177	79.028
Passive latente Steuern	5.9	1.371.118	1.385.534
Summe langfristige Verbindlichkeiten			5.771.272
			5.022.575

Kurzfristige Verbindlichkeiten

Sonstige Rückstellungen	6.14	5.521	7.107
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung		12.934	17.137
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		96.434	121.768
Vertragsverbindlichkeiten	5.1	44.478	23.289
Finanzielle Verbindlichkeiten	6.7	531.741	700.961
Steuerverbindlichkeiten		4.596	13.901
Sonstige Verbindlichkeiten		27.091	14.027
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		722.795	898.189
Summe Verbindlichkeiten		6.494.068	5.920.764

Summe Passiva**13.855.905****13.322.027**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	Anhang	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		201.129	191.877
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		20.268	17.923
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	5.1	221.398	209.800
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)		172.575	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		18.131	23.734
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		32.047	31.188
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		3.346	3.441
Sonstige Erlöse		1.586	940
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	5.1	227.684	59.304
Summe Erlöse		449.082	269.103
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.2	-175.161	-1.092.099
Bestandveränderung Vorräte Schulbauvorhaben		-51.253	78.438
Aktivierte Eigenleistungen		5.262	3.257
Materialaufwand	5.3	-189.303	-156.530
Personalaufwand	5.5	-34.419	-29.617
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	5.4	-2.943	-1.424
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte		-444	562
Sonstige betriebliche Erträge	5.6	2.800	6.522
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.7	-18.579	-17.190
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		-969	-
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	6.12	600	-
Finanzerträge	5.8	9.654	5.637
Finanzaufwendungen	5.8	-27.862	-21.064
Sonstige Steuern ¹	5.9	-16.527	-15.793
Ergebnis vor Steuern		-50.061	-970.198
Ertragsteuern	5.9	5.046	149.528
Periodenergebnis		-45.016	-820.670
Konzerngesamtergebnis		-45.016	-820.670

¹Die sonstigen Steuern stehen im 1.HJ 2024 im Vorsteuerergebnis und insoweit wurde die Vorjahresspalte auch angepasst.

In den Berichtszeiträumen mit den Bilanzstichtagen 30.06.2024 beziehungsweise 30.06.2023 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrück- lagen	Konzern- bilanzverlust / -gewinn	Summe Eigenkapital
	01.01.2024	25.000	320.937	7.764.053	12.500	7.776.551	-721.226
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-721.226	-	-721.226	721.226	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	5.590	-	-	-	-	5.590
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	-45.016	-45.016
30.06.2024	25.000	326.527	7.042.827	12.500	7.055.326	-45.016	7.361.837

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrück- lagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrück- lagen	Konzern- bilanzverlust / -gewinn	Summe Eigenkapital
	01.01.2023	25.000	317.901	7.671.458	22.500	7.693.957	79.804
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	79.804	-	79.804	-79.804	-
Sonstige Veränderungen	-	1.366	-	-	-	-	1.366
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	-820.670	-820.670
30.06.2023	25.000	319.267	7.751.262	22.500	7.773.761	-820.670	7.297.358

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Ergebnis vor Steuern	-50.061	-970.197
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	174.183	1.076.064
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten	175.161	1.092.099
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.943	1.424
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-1.812	-15.196
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-3.078	-2.263
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	969	-
Veränderungen des Nettoumlauftvermögens	-66.323	12.625
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	-131.697	-5.270
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	51.253	-78.738
Abnahme/(Zunahme) der Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche	10.500	-
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	13.857	69.226
Zahlungsunwirksame Zuschüsse aus öffentlicher Hand	-10.235	27.407
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	-3.793	11.787
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-	1.402
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	18.207	17.866
Ertragsteuerzahlungen	-22.001	-7.481
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	54.005	130.278

Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-124.837	-187.026
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-3.137	-29.297
davon in Sachanlagevermögen	-3.080	-
davon in das immaterielle Anlagevermögen	-56	-
davon in Finanzanlagevermögen	-	-29.297
Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten	34.323	28.929
davon in Sachanlagevermögen	118	-150
Erhaltene Zinsen	6.984	2.992
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.667	-184.402
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	591.093	138.352
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-35.813	-38.234
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	30.000	-114
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-651	-630
Gezahlte Zinsen	-13.798	-20.842
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	570.831	78.532
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	538.170	24.409
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	273.069	158.255
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni	811.239	182.663

Verkürzte Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30 Juni 2024

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	54.005	130.278
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.667	-184.402
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	570.831	78.532

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss	28
1.1	Grundlagen des Konzerns.....	28
1.2	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses.....	28
2	Konsolidierungsgrundsätze	30
2.1	Tochterunternehmen	30
3	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	31
4	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen	31
4.1	Wahlrechts- und Ermessensausübungen.....	31
4.2	Schätzungen und Annahmen	31
5	Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	32
5.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.....	32
5.2	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.....	34
5.3	Materialaufwand	35
5.4	Abschreibungen auf nicht-finanzielle Vermögenswerte.....	35
5.5	Personalaufwand	36
5.6	Sonstige betriebliche Erträge.....	36
5.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen	37
5.8	Finanzerträge und -aufwendungen.....	37
5.9	Ertragsteuern und sonstige Steuern	38
6	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	39
6.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	39
6.2	Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45
6.3	Sachanlagen.....	45
6.4	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer	46
6.5	Leasingverhältnisse als Leasinggeber.....	46
6.6	Immaterielle Vermögenswerte	48
6.7	Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	48
6.8	Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	51
6.9	Sicherheiten	52
6.10	Risikomanagement von Finanzinstrumenten	52
6.11	Vorräte Schulbauvorhaben	53

6.12	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	54
6.13	Eigenkapital.....	54
6.14	Sonstige Rückstellungen	55
7	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	56
8	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	57
8.1	Wohnen.....	58
8.2	Schulbau.....	58
8.3	Ansatz- und Bewertungsmethoden	58
8.4	Überleitungsrechnung des Ergebnisses	59
9	Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen.....	61
9.1	Tochtergesellschaften.....	61
9.2	Gesellschafter	61
10	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	62

1 Allgemeine Angaben zum Konzernzwischenabschluss

1.1 Grundlagen des Konzerns

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit rund 76.700 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 30.06.2024, zählt HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss wurde am 28.08.2024 von der Geschäftsführung freigegeben.

1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2024 wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. HOWOGE ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB. Ferner handelt es sich bei der HOWOGE um eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 327a HGB.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition 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 Konzernabschluss wird in Euro - der funktionalen Währung des Konzerns - aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte kaufmännisch auf volle tausend Euro (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

Die für den Konzernzwischenabschluss der HOWOGE angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie die Methoden der Immobilienbewertung entsprechen den im IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2024 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2023 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

2.1 Tochterunternehmen

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2024 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30.06.2024 neben dem Mutterunternehmen 17 Unternehmen. Sofern nicht anderweitig erläutert, werden alle Gesellschaften aus der Anteilsbesitzliste vollkonsolidiert.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz	
		30.06.2024	31.12.2023
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Reinigung GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Wärme GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue-GmbH ¹	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%

¹Wird nach der at equity Methode konsolidiert

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 31.12.2023.

3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses der HOWOGE zum 30.06.2024 entsprechen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen des IFRS-Konzernabschlusses zum 31.12.2023. Im 1. HJ 2024 ist erstmalig ein Schulbauprojekt (Doppelschule) fertiggestellt und an das Land Berlin übergeben worden. Hieraus ergab sich eine Veränderung des Kapitels zur Bilanzierung von Kapitel 4.6.2 „*Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber*“. Mietverträge im Rahmen der Schulbauoffensive werden unter Anwendung von IFRS 16 als Finanzierungsleasing klassifiziert. Die in diesem Rahmen nach IFRS 16 als Leasingkomponenten identifizierten Erträge werden mit Übertragung des Vermögenswerts in einer Umsatzbuchung erfasst und unter den Erlösen aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16) ausgewiesen. Korrespondierende Herstellungskosten sind bis zur Fertigstellung unter den Vorräten ausgewiesen und werden mit Übergabe über die Position „Bestandsveränderung“ ausgebucht.

Für die ab 01.01.2024 verpflichtend anzuwendenden neuen Standards und Änderungen bestehender Standards verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023. Diese wurden bei der Erstellung des Zwischenabschlusses, soweit anwendbar, zum 30.06.2024 vollständig angewandt.

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 31.12.2023. Hervorzuheben ist, dass die HOWOGE als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Hätte das Management das nach IAS 40 zulässige Anschaffungskostenmodell gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition 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 31.12.2023 dargestellt.

5 Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	201.129	191.877
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	20.268	17.923
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	221.398	209.800
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	172.575	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	18.131	23.734
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	32.047	31.188
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.346	3.441
Sonstige Erlöse	1.586	940
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	227.684	59.304
Summe Erlöse	449.082	269.103

5.1.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating-Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Insgesamt belaufen sich die Leasingerträge aus den Operating-Leasingverträgen auf 201.129 TEUR (1. HJ 2023: 191.877 TEUR).

Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 20.268 TEUR (1. HJ 2023: 17.923 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), Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)

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

- Betriebs- und Heizkosten: zeitraumbezogen
- Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen: zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen .

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

Zum 1. HJ 2024 werden erstmalig Erlöse aus Leasingverträgen nach Grundlagen des Finance-Leasing klassifiziert und bilanziert. Hierbei handelt es sich um Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten. Im Rahmen der Übergabe der ersten Doppelschule (zwei Schulbauten am Standort Allee der Kosmonauten) sind im 1. HJ 2024 knapp 172.575 TEUR an Umsatzerlösen angefallen. Korrespondierend dazu sind für die Erstellung der Schulgebäude Herstellungskosten von 154.668 TEUR angefallen, welche mit Verkauf aus dem Vorratsvermögen (über die Bestandsveränderung) ergebniswirksam ausgebucht werden. Die Herstellungskosten entsprechen den Kosten für die Bauvorbereitung, Planungsphase und Baudurchführung für das Projekt. Für weiterführende Informationen wird auf *Kapitel 3 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“* verwiesen.

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	6.687	6.856
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	3.719	2.677
Wertberichtigung (IFRS 9)	-680	-479
Summe Vertragsvermögenswerte	9.726	9.054
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	30.128	16.329
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	14.349	6.960
Summe Vertragsverbindlichkeiten	44.478	23.289

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 30.06.2024 saldiert 30.128 TEUR (31.12.2023: 16.329 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Vertragsvermögenswerte in Höhe von 6.687 TEUR (31.12.2023: 6.856 TEUR) entgegen. Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag einen saldierten Wert von 14.349 TEUR

(31.12.2023: 6.960 TEUR) aufweisen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 3.719 TEUR (31.12.2023: 2.677 TEUR) entgegen.

Die Erhöhung der Vertragsverbindlichkeiten zum Stichtag 30.06.2024 liegt im Wesentlichen an der Halbjahresbetrachtung und den bis dahin aufgelaufenen erhaltenen Anzahlungen.

5.1.3 Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung. Im 1. HJ 2024 wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 1.586 TEUR (1. HJ 2023: 940 TEUR) vereinnahmt. Ausführliche Angaben zu den Zuwendungen der öffentlichen Hand sind im IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 enthalten.

5.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt -175.161 TEUR (1. HJ 2023: -1.092.099 TEUR). Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im 1. HJ 2024 wurden -175.161 TEUR (1. HJ 2023: -1.092.099 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus den Kapitalisierungszinsen, als Resultat des gestiegenen Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Insgesamt führten die oben genannten Effekte im 1. HJ 2024 zu einer nochmaligen leichten Abwertung der Immobilien.

5.3 Materialaufwand

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

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	70.180	77.725
davon Betriebskosten	40.240	46.368
davon Instandhaltung und Modernisierung	19.440	12.152
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.501	19.205
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10	-
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.149	367
Summe Materialaufwand	79.339	78.092
Veränderungen des Bestands an Vorräten Schulbauvorhaben	109.964	78.438
Materialaufwand gemäß GuV	189.303	156.530

Der Anstieg der materialaufwandwirksamen Bestandsveränderungen der Vorräte ist auf den fortschreitenden Bau im Rahmen der Schulbauoffensive und die damit verbundenen Projekte zurückzuführen. Gegenteilige Effekte aus der Aktivierung des ersten Schulbauprojektes (Doppelschule Allee der Kosmonauten) sowie sonstigen Effekten sind mit -161,3 Mio. EUR (Nettoeffekt Bestandsveränderung: -51,3 Mio. EUR (1. HJ 2023: 78,4 Mio. EUR)) in der Bestandsveränderung Schulbauvorhaben abgebildet.

5.4 Abschreibungen auf nicht-finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Abschreibungen von Sachanlagen	2.710	1.207
Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten	233	217
2.943	1.424	

Der Anstieg der Abschreibungen auf Sachanlagen im Vergleich zum Vorjahr liegt zum einen an der Einbuchung der technischen Anlagen und Maschinen aus der Abgrenzung zwischen IAS 40 und IAS 16, welche seit dem 31.12.2023 im Sachanlagevermögen ausgewiesen werden und somit planmäßigen Abschreibungen unterliegen, sowie in den höheren Abschreibungen auf Wohnbauten, die zum Teil in die Eigennutzung fließen.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 6.3 Sachanlagen* und *Angabe 6.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betrugen im 1. HJ 2024 17 TEUR (1. HJ 2023: 22 TEUR).

5.5 Personalaufwand

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Löhne und Gehälter	28.833	24.817
Soziale Abgaben	5.495	4.720
Aufwendungen für Altersversorgung	91	80
	34.419	29.617

Hinsichtlich der Erläuterung der Aufwendungsarten im Personalbereich verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023. Der Anstieg der Personalaufwendungen im 1. HJ 2024 gegenüber dem 1. HJ 2023 ist auf gestiegene Löhne und Gehälter sowie auf das Wachstum der Mitarbeiteranzahl zurückzuführen, insbesondere durch die Gründung der HOWOGE Reinigung GmbH zum 01.07.2023.

5.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Periodenfremde Erträge	513	342
Auflösung von Rückstellungen	446	5.156
Erträge aus Umlagen	75	79
Übrige sonstige Erträge	1.766	945
	2.800	6.522

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge von 3.722 TEUR im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die erhöhten Auflösungen von Rückstellungen zum 1. HJ 2023 zurückzuführen, welche im Zusammenhang mit der BGH-Entscheidung über die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern stand.

5.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Prüfungs- und Beratungskosten	7.001	3.246
IT- und EDV-Kosten	5.603	4.243
Sachkosten	2.591	2.026
Aus- und Weiterbildungskosten	1.543	1.104
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	642	639
Versicherungsbeiträge	557	1.806
Spenden	314	306
Beiträge zu Verbänden	304	485
Periodenfremde Aufwendungen	25	103
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-	3.232
	18.579	17.190

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind zum 1. HJ 2024 im Vergleich zum 1. HJ 2023 um knapp 1.389 TEUR gestiegen. Ursächlich hierfür sind die gestiegenen Beratungskosten im Rahmen von diversen Akquisitionen von Firmen sowie Wohnungsportfolios.

5.8 Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	20	21
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolicen	2.670	2.624
sonstige Finanzerträge	6.963	2.992
Finanzerträge	9.654	5.637
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-29.629	-19.871
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-277	-266
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-66	-52
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	2.474	1.558
sonstige Finanzaufwendungen	-363	-2.433
Finanzaufwendungen	-27.862	-21.064
Finanzergebnis	-18.207	-15.427

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 6.7 Finanzielle Verbindlichkeiten entnommen werden.

5.9 Ertragsteuern und sonstige Steuern

Die Ertragsteuern enthalten laufende Steueraufwendungen von 10.141 TEUR (1. HJ 2023 Steuerertrag: 13.169 TEUR) sowie latente Steuererträge von 15.186 TEUR (1. HJ 2023 latenter Steuerertrag 162.697 TEUR). Der im 1. HJ 2024 entstandene latente Steuerertrag stammt im Wesentlichen aus der Auflösung von passiven latenten Steuern, welche auf die Abwertung der Immobilien zurückzuführen sind. Im 1. HJ 2023 ging der entstandene latente Steuerertrag ebenfalls im Wesentlichen aus der Auflösung von passiven latenten Steuern auf die Abwertung von Immobilien zurück. Die Abwertung der Immobilien zum 1. HJ 2023 war in einem deutlich höheren Umfang erforderlich als im 1. HJ 2024, sodass sich im 1. HJ 2023 ein deutlich höherer latenter Steuerertrag ergab als im Vergleich zum 1. HJ 2024.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 16.527 TEUR (1. HJ 2023: 15.793 TEUR) enthalten im Wesentlichen Grundsteuer.

Der Howoge-Konzern fällt nicht in den Anwendungsbereich des deutschen Mindeststeuergesetz (MinStG), da im Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft in zwei von vier unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahren die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR nicht überschritten wird.

6 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im zum 30.06.2024 mit Vergleich 31.12.2023 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbaurechte	Summe
01.01.2024	12.019.595	303.476	399	1.619	12.325.089
Zukäufe und sonstige Zugänge	81.622	14.046	42.524	-	138.192
Umgliederung zwischen Kategorien	12.200	-62.780	50.580	-	-
Fair Value Anpassung	-140.518	-40.252	5.637	-27	-175.161
30.06.2024	11.972.899	214.490	99.140	1.592	12.288.121

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

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es erfolgte eine Neubewertung zum 30.06.2024 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main.

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

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

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

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes zum 30.06.2024 und zum 31.12.2023 auf im Bestand befindliche Immobilien sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition 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 Gebäude und Nutzungsrechte aus Erbbaurechten sind daher die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gemäß IAS 40.77 zu addieren:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	12.252.831	12.289.443
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	35.289	35.646
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	12.288.121	12.325.089

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

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

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

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

Zum 30.06.2024 sowie zum 31.12.2023 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 30.06.2024	(Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)				Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M.	Instandhalts- kosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a.	Verwaltungs- kosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a.	stabilisierte Leerstandsquote %
	Marktwert (in TEUR)									
Wohnimmobilien	12.024.066	-51.167	11.972.899	DCF						
Wohnen	12.024.066	-51.167	11.972.899	-	6,50 / 8,28 / 20,00		2,90 / 12,59 / 16,05		275,00 / 287,00 / 450,00	0,00% / 0,50% / 100,00%
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50 / 12,04 / 27,00		9,00 / 12,15 / 16,05		3,00%	-
Garagen	-	-	-	-	10,00 / 60,16 / 142,50		17,65 / 84,13 / 88,25		46,75	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00 / 32,61 / 80,00		7,55 / 37,55 / 37,75		46,75	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	216.082	-	216.082	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren						
Projekt- entwicklungen	99.140	-	99.140	Residualwert/ Buchwert					- 3,50% / 4,50% / 5,00%	-
Wohnen	99.140	-	99.140	-	10,26 / 14,07 / 18,50		8,95 / 9,00 / 9,06		-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	16,19 / 16,84 / 17,50		8		-	-
Garagen	-	-	-	-	-		80	50	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	40,00 / 46,67 / 50,00		30	-	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.339.289	-51.167	12.288.121							

Diskontierungs- zinssatz %	Kapitalisierungs- zinssatz %		voraussichtliche Mietenentwicklung		voraussichtliche Mietenentwicklung	
	min/ Ø /max	min/ Ø /max	Jahr 1 - 5		Jahr 6 - 10	
			min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max	min/ Ø /max
Wohnimmobilien	2,98% / 4,70% / 7,95%	1,15% / 2,74% / 6,15%	1,20% / 2,98% / 3,30%	1,00% / 1,99% / 2,20%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	-	-	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	1,30% / 2,72% / 3,35%	-	-	-	-

Bewertungsparameter zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	(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		stabilisierte Leerstandsquote %
							min/ Ø /max	min/ Ø /max	
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	-	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50 / 8,24 / 20,00	2,80 / 12,09 / 15,50	260,00 / 272,00 / 450,00	0,00% / 0,50% / 100,00%	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,25 / 7,57 / 40,00	2,30 / 11,92 / 15,50	3,00%	-	-
Garagen	-	-	-	-	10,00 / 59,08 / 142,50	17,00 / 81,03 / 85,00	45,00	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00 / 32,00 / 85,00	7,30 / 36,31 / 36,50	45,00	-	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-	-
Projekt- entwicklungen	399	-	399	Residualwert/ Buchwert	-	-	3,50% / 4,30% / 5,00%	-	-
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.352.487	-27.398	12.325.089						

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

Zum 30.06.2024 sowie zum 31.12.2023 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigenutzung, Leasing, zur Veräußerung			Bewertungs- methodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)						
		gehaltene Vermögenswerte	Bewertung nach IAS 40			+ 0,25%			- 0,25%			
				Marktwert (in TEUR)		Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung		
Wohnimmobilien	12.024.066	-51.167	11.972.899	DCF	11.321.692	-702.374	-6,2%	13.091.282	1.067.216	8,2%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	216.082	-	216.082	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	216.082	-	-	216.082	-	-		
Projektentwicklungen	99.140	-	99.140	Residualwert	99.140	-	-	99.140	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.339.289	-51.167	12.288.121		11.636.914	-702.374	-6,2%	13.406.505	1.067.216	8,2%		
Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik			Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)						
						+ 0,25%			- 0,25%			
Wohnimmobilien	12.024.066	-51.167	11.972.899	DCF	11.870.139	-153.927	-1,30%	12.383.612	359.546	2,9%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	216.082	-	216.082	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	216.082	-	-	216.082	-	-		
Projektentwicklungen	99.140	-	99.140	Residualwert	99.140	-	-	99.140	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.339.289	-51.167	12.288.121		12.185.361	-153.927	-1,3%	12.698.835	359.546	2,9%		
Marktwert (in TEUR)			Bewertungs- methodik			Sensitivität Marktmiete						
						+ 2,00%			- 2,00%			
Wohnimmobilien	12.024.066	-51.167	11.972.899	DCF	12.253.775	229.709	1,9%	11.989.439	-34.627	-0,3%		
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	216.082	-	216.082	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	216.082	-	-	216.082	-	-		
Projektentwicklungen	99.140	-	99.140	Residualwert	99.140	-	-	99.140	-	-		
Gesamt Portfolio (IAS 40)	12.339.289	-51.167	12.288.121		12.568.998	229.709	1,9%	12.304.661	-34.627	-0,3%		

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

6.2 Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umfassen Anzahlungen auf Immobilien im Bau, im Rahmen von Bauprojekten, gemessen am Baufortschritt sowie Vorauszahlungen im Rahmen von Bestandskäufen. Anlagen im Bau werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahlungen um 7,9 Mio. EUR auf insgesamt 88,6 Mio. EUR gesunken. Es erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen auf als Vorauszahlungen ausgewiesene Objekte. Nach Fertigstellung erfolgt eine Umgliederung auf Basis der Nutzungsart.

6.3 Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und		Bauvorber- eitungs- kosten	Technische Anlagen		Geleistete Nutzungs- rechte	Geschäfts- ausstat- tung	Anzahlun- gen	Summe
	Grundstücke und gleiche grundstücks- gleiche Rechte mit Rechten gleiche Rechte mit und anderen Wohnbauten	Bauten		grundstücks- gleiche Rechte mit andere Rechte Bauten	Anlagen Maschinen				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten									
01.01.2023	5.488	38.716	90	-	4.757	15.529	16.837	172	- 81.590
Zugänge	1.685	247	1.778	43.432	17.349	15.927	1.495	20	- 81.933
Abgänge	-14.079	-	-6.445	-561	-27.752	-8.748	-217	-	- 57.802
Umbuchung	12.394	-	4.668	-	5.646	-22.708	-	-	-
31.12.2023	5.488	38.963	91	42.871	-	-	18.115	192	- 105.721
Zugänge	-	728	504	1.251	-	-	479	-	119 3.081
Abgänge	-216	-	-	-9	-	-	-1	-	- 226
Umbuchung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.06.2024	5.272	39.691	596	44.112	-	-	18.594	192	119 108.576
Abschreibungen und Wertminderungen									
01.01.2023	1.162	9.103	-	-	-	-	12.586	93	- 22.943
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	1.589	304	-	3.194	-	-	1.659	34	- 6.780
Abgänge	-	-	-	-546	-	-	-207	-	- 753
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchung	1.145	-1.145	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2023	3.896	8.262	-	2.648	-	-	14.038	127	- 28.969
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	26	355	-	1.626	-	-	685	17	- 2.710
Abgänge	-109	-	-	-1	-	-	-	-	- 110
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Umbuchung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30.06.2024	3.813	8.617	-	4.273	-	-	14.723	144	- 31.569
Nettobuchwert									
30.06.2024	1.459	31.074	596	39.839	-	-	3.871	48	119 77.007
31.12.2023	1.592	30.701	91	40.223	-	-	4.077	65	- 76.750

Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich eine minimale Veränderung des Bestandes. Es wird auf den Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2023 für nähere Informationen verwiesen.

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.

In der Berichtsperiode wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	17	22
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	277	266
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	41	38
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	335	327

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

Im Berichtszeitraum sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe 691 TEUR (1. HJ 2023: 630 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte für PKW-Leasing und Abfallsauger wird in *Angabe 6.3 Sachanlagen* offengelegt, die Entwicklung der Erbbaurechte in *Angabe 6.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

6.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

6.5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Mietverträge für Schulbauten werden aufgrund der Beschaffenheit als Finanzierungsleasing Sachverhalte klassifiziert, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den

Leasingnehmer übergehen. Die nach IFRS 16 klassifizierten Erträge aus Schulbauverträgen werden mit Verkauf diskontiert und in einer Umsatzbuchung einmalig realisiert. Korrespondierende Herstellungskosten für die Erstellung der Schulbauten sind gegenläufige Effekte. Anteilige Zinserträge aus der diskontierten Umsatzbuchung werden über die Laufzeit im Finanzergebnis ausgewiesen.

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.

Aus der Weitervermietung von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten konnten Erträge in Höhe von 20 TEUR (2023: 41 TEUR) erzielt werden.

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

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
innerhalb 12 Monate	4.975	65
ein bis zwei Jahre	5.147	61
zwei bis drei Jahre	5.325	61
drei bis vier Jahre	5.503	58
vier bis fünf Jahre	5.694	54
mehr als fünf Jahre	149.671	3.475
	176.317	3.775

6.6 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten entgeltlich erworbene Softwarelizenzen und Goodwill.

in TEUR		Geschäfts- oder		
		Software	Firmenwert	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
01.01.2023		16.734	357	17.091
Zugänge		431	-	431
31.12.2023		17.165	357	17.523
Zugänge		56	-	56
Abgänge		-	-	-
30.06.2024		17.221	357	17.580
Abschreibungen und Wertminderungen				
01.01.2023		15.443	357	15.800
Abschreibungen des Geschäftsjahres		487	-	487
31.12.2023		15.931	357	16.288
Abschreibungen im 1. HJ 2024		233	-	233
Abgänge		-	-	-
30.06.2024		16.164	357	16.521
Nettobuchwert				
30.06.2024		1.058	-	1.058
31.12.2023		1.235	-	1.235

Der Goodwill resultierte aus der Erstkonsolidierung der Kramer + Kramer (Segment Wohnen) zum 01.01.2018, welcher zum 30.06.2024 bereits wie in Vorjahren voll abgeschrieben ist.

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 *Bemessung des beizulegenden Zeitwerts* dargestellt. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie bewertet, außer in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen.

Bewertungskategorien zum 30.06.2024

in TEUR	Bewertungskatego- rien gemäß IFRS 9	Buchwert	Fair Value	davon	davon	davon
		30.06.2024	30.06.2024	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte		65.508	65.508	-	-	63.478
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	63.478	63.478	-	-	63.478
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen		2.029	2.029	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	193.651	193.651	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.719	2.719	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.128	6.128	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	811.815	811.815	-	-	-
		1.079.821	1.079.821	-	-	63.478
Finanzielle Verbindlichkeiten		4.844.615	4.234.347	1.798.727	2.400.140	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.999.497	1.798.727	1.798.727	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.644.834	2.250.093	-	2.250.093	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	164.804	150.047	-	150.047	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	128	128	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen		35.352	35.352	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	12.934	12.934	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	96.434	96.434	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten		113.268	113.268	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	14.614	14.614	-	-	-
		5.067.251	4.456.984	1.798.727	2.400.140	-

Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:

Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	63.478
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.014.313
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.933.244

Bewertungskategorien zum 31.12.2023

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

Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:

Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	95.013
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	319.166
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.366.217

Das bestehende Gesellschafterdarlehen vom Land Berlin wurde im Juni 2024 um 30 Mio. EUR erhöht. Das Darlehen wird im Jahr 2029 zur Rückzahlung fällig.

Im Mai 2024 wurde eine neue Anleihentranche emittiert. Diese hat ein Volumen von 300 Mio. EUR und eine Laufzeit bis zum Jahr 2030. Eine der 2021 emittierten Anleihen wird im November 2024 in Höhe von 500 Mio. EUR zur Rückzahlung fällig. Zur Refinanzierung werden neben bestehender Liquidität weitere grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren verwendet.

Im Zusammenhang mit dem Schulbauprojekt Allee der Kosmonauten wurden die zugrunde liegenden Zwischenfinanzierungsdarlehen in ein neues Finanzierungsdarlehen übertragen. Weiterhin wurde zur Sicherstellung der Finanzierung ein Vertrag zwischen dem Land Berlin, der Investitionsbank Berlin und der HOWOGE geschlossen, der garantiert, dass die Zahlungen vom Land Berlin direkt an die Investitionsbank Berlin getätigt werden, um den im Vertrag genannten Tilgungs- und Zinsanteil vorrangig zu bedienen. Überbleibende Beträge werden an die HOWOGE überwiesen. Hierbei handelt es sich um eine Abtretungsvereinbarung mit Einredeverzichtserklärung. Durch die Zahlungen des Landes Berlin an die Investitionsbank werden die Forderungen aus der Vermietung und Verpachtung, die sich aus dem Finanzierungsleasingverhältnis zwischen dem Land Berlin und der Howoge ergeben, verringert. Die Höhe des Darlehens beträgt 159,5 Mio. EUR und korrespondiert im Wesentlichen mit der Höhe der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung im Zusammenhang mit dem Schulbau.

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 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.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierungen zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

6.9 Sicherheiten

Im 1. HJ 2024 wurde eine bisher bestehende Kreditlinie auf 18 Mio. EUR reduziert (31.12.2023: 77 Mio. EUR). Für diese Kreditlinie waren bislang finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit gestellt (zum 31.12.2023 in Höhe von 95.013 TEUR). Dabei handelte es sich um 18 langfristige Lebensversicherungen für elf Versicherungsnehmer mit einer voraussichtlichen Laufzeit bis 2055. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten.

Die bisher als Sicherheit gestellten finanziellen Vermögenswerte wurden im Zuge der Reduzierung der Kreditlinie sämtlich gekündigt. Die entsprechenden Rückkaufwerte werden der HOWOGE in diesem Jahr sukzessive gutgeschrieben. Der zum 30.06.2024 verbleibende Buchwert beträgt 63.479 TEUR. Die noch verbleibenden Versicherungen dienen nicht mehr als Sicherheit.

6.10 Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten und der Risikoarten wird auf die grundlegenden Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 verwiesen.

Bezüglich des Liquiditätsrisikos zeigen nachfolgende Übersichten, wie die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, zum 30.06.2024 sowie zum 31.12.2023 als Vergleichszeitpunkt auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine gegliedert werden können:

30.06.2024 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	522.808	591.174	1.051.569	2.165.551
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	127.505	817.280	2.298.081	3.242.866
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹	2.141	8.564	167.021	177.726
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	12.571	-	-	12.571
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.684	10.899	23	30.606
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.439	-	-	15.439
				5.644.759

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

31.12.2023 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	511.183	544.642	739.944	1.795.769
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	286.844	756.573	1.675.978	2.719.395
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹	1.186	4.745	137.743	143.674
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	16.785	-	-	16.785
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.348	9.563	23	18.934
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.463	-	-	6.463
				4.701.020

¹Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern 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 Schulbauvorhaben

Vorräte für Schulbauvorhaben umfassen unfertige Leistungen im Rahmen von Planungs- bzw. Projektleistungen gegenüber Kunden. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 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 1. HJ 2024 beziehen sich mit 232,7 Mio. EUR (Vorjahr 283,9 Mio. EUR) auf angefallene Aufwendungen, die Bau-, Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

Die Reduzierung des Bestandes an aktivierte Leistungen von 51,3 Mio. EUR entspricht den Zugängen im 1. HJ von 110,0 Mio. EUR und der Fertigstellung der Allee der Kosmonauten sowie sonstigen Abgängen, mit einem Gesamtbetrag von -161,3 Mio. EUR.

6.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

HOWOGE weist zum Stichtag zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Wert von 23,4 Mio. EUR (Vorjahr 33,9 Mio. EUR) aus. Hierbei handelt es sich mit 23,4 Mio. EUR um das Grundstück Insel Gartenfeld, welches im Rahmen der Schulbauoffensive im Geschäftsjahr 2023 gekauft und voraussichtlich im dritten Quartal 2024 an das Land Berlin weiterveräußert wird.

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr entspricht dem Verkauf der Ferdinand-Schulze-Straße 71. Der Nutzen-Lasten Wechsel fand planmäßig zum 01.02.2024 statt. Es wurde ein Ergebnis von 0,6 Mio. EUR erlöst.

6.13 Eigenkapital

Die Zusammensetzung von gezeichnetem Kapital sowie der Rücklagen können dem IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 entnommen werden. Hinsichtlich deren Entwicklung verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel 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 31.12.2023. Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen stellt sich für das 1. HJ 2024 sowie für das Geschäftsjahr 2023 als Vergleichsperiode wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2024
Sonstige Rückstellungen	3.516	210	5	281	3.582
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.244	1.124	-	599	719
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	6	55	2	75
Rückstellung Werbefonds	73	3	-	-	70
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	125	38	7	32	113
Übrige sonstige Rückstellungen	5.142	1.380	67	915	4.609
Jubiläumsrückstellung	1.217	37	46	64	1.198
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.079	1.509	334	581	818
Rückstellung für Mitarbeiter	3.296	1.546	380	645	2.016
Summe sonstige Rückstellungen	8.438	2.926	446	1.560	6.625
davon kurzfristig	7.107				5.521
davon langfristig	1.330				1.104

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

7 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung der HOWOGE stellt sich für das 1. HJ 2024 in verkürzter Form wie folgt dar:

in TEUR	1. HJ 2024	1. HJ 2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	54.005	130.278
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-86.667	-184.402
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	570.831	78.532

In den der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur unbeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht demnach den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge.

Der verfügbare Finanzmittelfonds im Rahmen der Kapitalflussrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	811.815	273.650
davon unbeschränkt verfügbar	811.239	273.069
Flüssige Mittel	811.815	273.650

Die wesentlichen Einflüsse auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind stichtagsbezogene Betrachtung von Forderungen und Verbindlichkeiten sowie gegenläufige Effekte aus Investitionen in die Herstellung von Schulbau im Vorratsvermögen. Für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind verringerte Investitionen in Immobilien der wesentliche Treiber der Entwicklung. Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit resultiert aus höheren Einzahlungen im Rahmen der Aufnahme von Krediten sowie die Begehung einer Anleihe im 1. HJ 2024.

8 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen zur operativen Steuerung der Segmente Schulbau und Wohnen. Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit werden die nachfolgenden dargestellten Kennzahlen ermittelt und bewertet.

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

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

Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive 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 der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum. Ferner umfasst das Segment Wohnungsbewirtschaftung die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauaktivitäten und den Ankauf von Bestandsimmobilien für den Eigenbestand.

Im Segment Wohnen sind neben den Finanzkennzahlen weiterhin die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Hausbewirtschaftung Wohnen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands und Fluktuation die Steuerungsgrößen für das Management.

Hierzu gehören auch Umfang der Wiedervermietung WBS und die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung.

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

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 27 Schulen sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt mehr als 5 Mrd. EUR eingeplant. Finanziert wird dieses Investitionsprogramm durch Mittel aus einem Gesellschafterdarlehen während der Planungsphase, über eine Bauzwischenfinanzierung mittels Garantien des Landes in der Bauphase und mittels Forfaitierung in der Vermietungsphase.

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

8.3 Ansatz- und Bewertungsmethoden

Für die Ansatz- und Bewertungsmethoden haben sich zum 30.06.2024 keine Änderungen ergeben. Somit verweisen wir hierbei auf den Konzernabschluss zum 31.12.2023.

8.4 Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 30.06.2024 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Summe Geschäfts-					
	Wohnen	Schulbau	segmente	Konzern	Überleitung	Konzern
	(HGB)	(HGB)	(HGB)	(HGB)	(IFRS)	(IFRS)
Externe Kunden	206.327	-	206.327	206.327	70.180	276.506
Andere Segmente	-	911	911	911	171.664	172.575
Summe Umsatzerlöse	206.327	911	207.238	207.238	241.844	449.082
Erhöhung oder Verminderung des Bestands ¹	89.922	-	89.922	89.922	-89.922	-
Aktivierte Eigenleistungen	375	4.887	5.262	5.262	-	5.262
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-175.161	-175.161
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	-	600	600
Materialaufwand	-98.831	-61	-98.893	-98.893	-90.410	-189.303
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-32.554	-1.865	-34.419	-34.419	-	-34.419
Abschreibungen und Wertminderungen	-81.805	-383	-82.188	-82.188	78.800	-3.387
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	-969	-969
Finanzergebnis	-16.047	-3.605	-19.652	-19.652	1.444	-18.207
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.016	-613	-19.629	-19.629	1.050	-18.579
Steuern	-28.491	-241	-28.732	-28.732	17.250	-11.482
Sonstiger betrieblicher Ertrag	17.630	13	17.643	17.643	-14.843	2.800
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	-	-	-	-	-51.253	-51.253
Segmentergebnis	37.511	-958	36.553	36.553	-81.569	-45.016

¹Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen berücksichtigt

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS-Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze -81,6 Mio. EUR. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS Zwischenabschluss in Höhe von -175,2 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 -78,8 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 17,3 Mio. EUR anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse gegenüber externen Kunden um 70,2 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.

Weiterhin weichen Umsatzerlöse aus anderen Segmenten um 171,7 Mio. EUR von den nach HGB ausgewiesenen Umsatzerlösen ab. Dies ist aus der unterschiedlichen Bilanzierungsmethodik des wirtschaftlichen Verkaufs von Schulbauten zurückzuführen, welche nach IFRS als Finanzierungsleasing klassifiziert werden. Nach HGB erfolgt eine Bilanzierung im Anlagevermögen mit planmäßigen Abschreibungen (Operating Leasing). Die Erträge aus der Miete werden monatlich über die Laufzeit des Mietvertrags vereinnahmt.

Unterschiede im Finanzergebnis zwischen HGB und IFRS sind im Wesentlichen durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode) bedingt. Die Abweichung beläuft sich auf 1,4 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.

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

in TEUR	HGB				
	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Geschäfts- segmente	Überlei- tung IFRS	Konzern (IFRS)
Ergebnis	37.511	-958	36.553	-81.569	-45.016
Finanzerträge	-8.008	-1.591	-9.599	-55	-9.654
Finanzaufwendungen	24.054	5.196	29.251	-1.389	27.862
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	969	969
Steuern	11.975	230	12.205	-17.250	-5.046
Abschreibungen und Wertminderungen	81.805	383	82.188	-79.245	2.943
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	175.161	175.161
EBITDA	147.337	3.260	150.597	-3.378	147.219
EBIT	65.533	2.878	68.411	75.865	144.276
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	132.945	7.416	140.361	-86.356	54.005
Verschuldung	4.849.870	546.327	5.396.197	1.097.870	6.494.068
Eigenkapitalquote	29%	-2%	27%	26%	53%

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet.

9 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

9.1 Tochtergesellschaften

Informationen über die Konzernstruktur und Tochtergesellschaften sind in *Kapitel 2.1 „Tochterunternehmen“* enthalten.

9.2 Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin und die unmittelbaren Beziehungen und Transaktionen wird auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2023 verwiesen. Im 1. HJ 2024 wurde ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 30,0 Mio. EUR abgerufen, welches für den Zweck der Schulbauoffensive genutzt wird.

Weiterhin wurde im 1. HJ 2024 das erste Schulbauprojekt, auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Gesellschafter, fertiggestellt. Die Doppelschule wurde planmäßig an das Land übergeben und wird für die nächsten 25 Jahre bewirtschaftet. Es wird auf *Kapitel 3 „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“* sowie auf *Kapitel 5.1.2 „Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung“* für weiterführende Informationen verwiesen.

10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im April 2024 wurden Kaufverträge für einen Paket-Ankauf zu einem Kaufpreis von 700 Mio. EUR unterzeichnet. Somit erwirbt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH die PRIMA mit 4.495 Wohnungen in Berlin, deren Wohnungsbestände sich hauptsächlich in Berlin Lichtenberg befinden und das HOWOGE Portfolio sehr gut ergänzen. Es wird mit anfänglich zusätzlichen Mieteinahmen von rund 24,0 Mio. EUR pro Jahr gerechnet. Zusätzlich erwirbt die HOWOGE gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die SEG Buch und übernimmt dabei einen Anteil von 74 Prozent. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften ist zum 01.01.2025 geplant. Die Finanzierung erfolgt aus bestehender Liquidität sowie einem Mix aus dinglich besicherten Darlehen und Unternehmensanleihen.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die ATOZ Facility Solutions GmbH mit Wirkung zum 01.08.2024 für einen einstelligen Millionenbetrag erworben und setzt damit ihre im Jahr 2023 begonnene Eigenleistungsstrategie fort. Das von dem Investmentfonds Lenbach Equity Opportunities II. GmbH & Co. KG erworbene Unternehmen mit etwa 170 Mitarbeitenden ist bereits als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für die HOWOGE tätig.

Berlin, den 28.08.2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Katharina Greis



Ulrich Schiller