

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung IFRS Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2025



Inhaltsverzeichnis

I. Konzernzwischenlagebericht

- 1 Kurzporträt
- 2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 3 Immobilienportfolio
- 4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 5 Chancen- und Risikobericht
- 6 Prognosebericht

II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

I. Konzernzwischenlagebericht
30.06.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzporträt.....	5
2	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	6
3	Immobilienportfolio	7
	3.1 Portfolioentwicklung.....	8
	3.2 Neubau/Projektentwicklung	8
	3.3 Immobilienbewertung.....	8
	3.4 Schulbau	8
4	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage.....	10
	4.1 Ertragslage	10
	4.2 Vermögens- und Finanzlage.....	13
	4.3 Cashflow Rechnung.....	16
5	Chancen- und Risikobericht.....	18
6	Prognosebericht	19

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 82.150 Wohnungen (Stand 30.06.2025) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 19.500 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von ca. 14,5 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

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

Mittel- bis langfristig will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Mit vielfältigen Angeboten rund ums Wohnen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepten schafft das Wohnungsbauunternehmen langfristig stabile Quartiere. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubau und die Großsanierungen von Schulen, wobei dieses Geschäftsfeld wirtschaftlich getrennt vom Kerngeschäft betrachtet wird.

Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer robusten Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten. Neben dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Mittel der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittentenrating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten. 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

Zahlreiche Indikatoren deuten darauf hin, dass die Krise der deutschen Wirtschaft im Winterhalbjahr 2024/25 ihren Tiefpunkt erreicht hat. Der private Konsum zeigt seit vier Quartalen eine positive Entwicklung und beschleunigt sich tendenziell. Die Kaufkraftgewinne, die aus dem Anstieg der realen Einkommen resultieren, werden zunehmend ausgegeben, anstatt gespart.

Die Dynamik, die im ersten Quartal 2025 beobachtet wurde, wird im weiteren Verlauf des Jahres voraussichtlich nicht aufrechterhalten werden können. Im zweiten Quartal ist mit einer Stagnation zu rechnen, da es im April aufgrund von Vorzieheffekten zu einem merklichen Rückgang der Industrieproduktion und der Exporte kam. Dennoch bleiben die Aussichten dank einer verbesserten Auftragslage und optimistischer Stimmungsindikatoren vorsichtig positiv. Hinter diesem zunehmenden Optimismus könnte die Hoffnung auf einen wirtschaftspolitischen Neustart mit der neuen Bundesregierung sowie auf Fortschritte im Handelskonflikt mit den USA stehen.

Das ifo rechnet in der Konjunkturprognose Sommer 2025 mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahr 2025 um 0,3 % und im Jahr 2026 um 1,5 %. Im Vergleich zur Prognose vom Frühjahr 2025 wurden die Wachstumsraten um 0,1 bzw. 0,7 Prozentpunkte angehoben. Diese Aktualisierung resultiert hauptsächlich aus den zusätzlichen fiskalischen Impulsen, die das reale BIP im Jahr 2026 um rund 25 Mrd. Euro erhöhen werden.

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 konstant niedrige Leerstandsquoten und stark steigende Mieten prognostiziert.

Auf dem Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien haben die Aktivitäten zuletzt ein wenig zugenommen. Im 1. Halbjahr (HJ) 2025 wurden laut Savills in Deutschland Wohnimmobilien für knapp 3,2 Mrd. EUR gehandelt, was einem Plus von 8 % gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Trotz der anhaltenden Umsatzschwäche sieht Savills verbesserte Bedingungen für erfolgreiche Abschlüsse und ist optimistisch für das zweite Halbjahr. Viele Investoren blicken seit der beschlossenen Investitionspakete der neuen Bundesregierung optimistischer auf den deutschen Markt.

3 Immobilienportfolio

Zum 30.06.2025 umfasste das Immobilienportfolio der HOWOGE 82.152 Wohneinheiten, 1.162 Gewerbeeinheiten sowie 19.528 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 76 % der 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. Die aktuelle KoopV gilt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 und sieht neben der Möglichkeit von Mietererhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsmieten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Demnach soll die Erstvertragsmietete im Neubau durchschnittlich einen Betrag von 15,44 EUR/m² Wohnfläche in 2025 nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mieterhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % pro Jahr im Durchschnitt möglich. Durch ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen eingehalten worden sind. Gleichzeitig ist in der neuen KoopV die Wiedervermietung von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220 %) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersbeimischung möglich wird. 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. Zum Stichtag 30.06.2025 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 7,02 EUR/m² (30.06.2024: 6,70 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,7 % (30.06.2024: 1,2 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 30.06.2025:

	Anzahl Einheiten ¹⁾	Fläche in m ²	Nettokaltmiete in Mio. EUR p.a.	Nettokaltmiete in EUR/m ²	Leerstand in %
Wohnen	82.152	5.069.078	427,0	7,02	1,7
Gewerbe	1.162	181.921	20,7	9,49	7,3
Zwischensumme	83.314	5.250.999	447,7	7,10	1,9
Parken und Sonstige	19.528	303.706	21,9	-	-
Gesamt	102.842	5.554.705	469,9	-	-

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

3.1 Portfolioentwicklung

Im Januar 2025 fand planmäßig der wirtschaftliche Übergang der Geschäftsanteile an der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit 4.492 Wohnungen in Berlin statt. Darüber hinaus sind im 1. Halbjahr 2025 keine Bestandsankäufe erfolgt.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO₂ pro m² festgelegt.

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.

Im 1. Halbjahr des Jahres bereits 545 Wohnungen in den Bestand übernommen worden. Der Wachstumskurs der HOWOGE wird kontinuierlich durch Neubau auf eigenen Grundstücken fortgesetzt.

3.3 Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 30.06.2025 führte auf Basis des stabilen Marktumfeldes und positiver Mietentwicklung zu leicht erhöhten Fair Values im Vergleich zum letzten Bewertungsstichtag 31.12.2024.

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 30.06.2025:

	Anzahl Einheiten ¹⁾	Fair Value in Mrd. EUR	Fair Value in EUR/m ²	Multiplikator Ist-Miete	Multiplikator Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	102.842	13,83	2.566	28,7x	22,6x

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 26 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 fünf Schulen im Bau. Für 2025 ist der erste Baubeginn einer Sanierungsschule vorgesehen. Im Mai 2025 wurden zwei weitere Schulen (zwei Schulen in 2024) in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf erfolgreich fertiggestellt und an die Bezirke übergeben. Für das Jahr 2026 sind die Fertigstellungen und Übergaben von fünf weiteren Schulen (Heinrich-Hertz-Gymnasium, Gymnasium an der Schulstraße, Gemeinschaftsschule Adlershof, ISS Eisenacher Str., ISS Garzauer Str.) geplant.

4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

4.1 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	1. HJ 2025 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	1. HJ 2024 ¹⁾ gesamt
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	224.207	-	224.207	201.129
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	17.244	-	17.244	20.268
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	241.451	-	241.451	221.398
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	201.510	201.510	-	172.575
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	20.993	-	20.993	18.131
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	40.289	-	40.289	32.047
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.288	-	7.288	3.346
Sonstige Erlöse	2.092	-	2.092	1.586
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	272.172	201.510	70.662	227.684
Summe Erlöse	513.624	201.510	312.114	449.082
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	301.081	-	301.081	-175.161
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	-51.107	-51.107	-	-51.253
Aktivierte Eigenleistungen	8.442	7.496	946	5.262
Materialaufwand	-229.067	-140.732	-88.336	-189.303
Personalaufwand	-41.514	-2.184	-39.330	-34.419
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	-4.264	-	-4.264	-2.943
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-1.134	-	-1.134	-444
Sonstige betriebliche Erträge	2.772	5	2.766	2.800
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.631	-209	-18.422	-18.579
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.771	-	2.771	-969
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	600
Finanzerträge	9.349	7.108	2.241	9.654
Finanzaufwendungen	-58.489	-10.590	-47.898	-27.862
Sonstige Steuern	-12.483	-148	-12.336	-16.527
Ergebnis vor Steuern	421.348	11.149	410.198	-50.061
Ertragsteuern	-89.135	574	-89.708	10.902
Periodenergebnis	332.213	11.724	320.490	-39.159
Sonstiges Ergebnis (Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)	-121	-	-121	-
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis	36	-	36	-
Konzerngesamtergebnis	332.129	11.724	320.406	-39.159

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen

Die Erlöse des Konzerns betrugen insgesamt 513,6 Mio. EUR (1. HJ 2024: 449,1 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 20,1 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Zukauf der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH sowie durch den neubaubedingten Bestandszuwachs und gestiegenen Mieten. Weiterhin werden Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten nach IFRS 16 ausgewiesen (1. HJ 2025 201,5 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um die Fertigstellung weiterer Schulbauprojekte im Rahmen der Berliner 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 301,1 Mio. EUR (1. HJ 2024: -175,2 Mio. EUR) ergab sich aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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

Die Finanzaufwendungen sind im 1. HJ 2025 im Vergleich zum 1. HJ 2024 um ca. 30,6 Mio. EUR gestiegen. Dies ist auf höhere Zinsaufwendungen insbesondere durch eine Erhöhung des Darlehensbestands, bei gleichzeitig höherer Durchschnittsverzinsung, im Vergleich zum Vorjahr zu erklären.

Die Ertragsteueraufwendungen im 1. HJ 2025 betragen 89,1 Mio. EUR (1. HJ 2024 Steuerertrag: 10,9 Mio. EUR). Darin enthalten sind laufende Ertragsteueraufwendungen mit 5,7 Mio. EUR (1. HJ 2024: 12,2 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 2025: 83,4 Mio. EUR; 1. HJ 2024 latenter Steuerertrag: 23,1 Mio. EUR). Der latente Steueraufwand im 1. HJ 2025 im Gegensatz zum latenten Steuertrag im 1. HJ 2024 resultiert im Wesentlichen aus der IAS 40 Fair Value Bewertung des Immobilienbestands. Im 1. HJ 2025 kam es zu einer Aufwertung und damit entsprechend zu einem latenten Steueraufwand aus einem Zugang passiver latenter Steuern (im 1. HJ 2024 kam es noch zu einer Fair Value Abwertung und damit zu einem latenten Steuerertrag). Insgesamt erzielte der Konzern im 1. HJ 2025 ein Periodenergebnis von 332,2 Mio. EUR (1. HJ 2024: -39,2 Mio. EUR). Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich erhöhte Gewinn ist hauptsächlich auf das Bewertungsergebnis aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Für die Anpassung der Vorjahreswerte wird auf das Kapitel 1.3 IAS 8 Fehlerkorrektur im Anhang verwiesen.

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

in Mio. EUR	1.HJ 2025	davon Wohnen	1. HJ 2024	davon Wohnen
Summe Erlöse	513,6	312,1	449,1	276,5
Bestandsveränderungen Vorräte Schulbauvorhaben	-51,1	-	-51,3	-
Aktivierte Eigenleistungen	8,4	0,9	5,3	0,4
Materialaufwand	-229,1	-88,3	-189,3	-79,3
Personalaufwand	-41,5	-39,3	-34,4	-32,6
Sonstige betriebliche Erträge	2,8	2,8	2,8	2,8
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-1,1	-1,1	-0,4	-0,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18,6	-18,4	-18,6	-18,0
Finanzergebnis ¹⁾	-	-	2,7	2,7
Sonstige Steuern	-12,5	-12,3	-16,5	-16,5
Einmaleffekte ²⁾	2,3	2,3	1,4	1,4
Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten ³⁾	-15,4	-	-11,3	-
Bereinigtes EBITDA	157,8	158,6	139,3	137,0
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand ⁴⁾	-6,4	-6,9	-10,1	-10,1
Zahlungswirksames Zinsergebnis ⁵⁾	-49,0	-45,5	-20,6	-17,4
Tilgungspolice	-	-	-2,4	-2,4
Zahlungswirksames Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-	-	-0,6	-0,6
FFO (Funds from operations)	102,4	106,1	105,6	106,4

¹⁾ Entspricht Finanzergebnis des Guthabens von gehaltenen Versicherungspolice, welche im Geschäftsjahr 2024 gesamtheitlich veräußert wurden

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

³⁾ Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten enthalten überwiegend Erträge und Aufwendungen, denen nicht unmittelbar Zahlungsströme gegenüberstehen

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

⁵⁾ Das zahlungswirksame Zinsergebnis enthält um Einmalaufwendungen bereinigte Finanzerträge, Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG

Der FFO in Höhe von 102,4 Mio. EUR liegt unter dem Vergleichszeitraum von 105,6 Mio. EUR. Die Entwicklung resultiert im Wesentlichen aus erhöhten Finanzaufwendungen, durch gestiegene Finanzverbindlichkeiten aus Anleihen und Darlehen, bei gleichzeitig höherer Durchschnittsverzinsung.

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

in Mio. EUR	2025	01. Januar – 30. Juni davon Wohnen	2024	davon Wohnen
Bereinigtes EBITDA	157,8	158,6	139,3	137,0
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-49,0	-45,5	-20,6	-17,4
Zinsdeckungsgrad (ICR)	3,2x	3,5x	6,8x	7,9x

Der Zinsdeckungsgrad hat sich aufgrund höherer Zinsaufwendungen im 1. HJ 2025 verschlechtert. Der Zinsdeckungsgrad Wohnen ist gegenüber dem Vorjahr durch den Anstieg der Finanzverbindlichkeiten und daraus resultierender Zinsaufwendungen deutlich gesunken.

4.2 Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	30.06.2025 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2024 gesamt	%
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	6.704	0,0%	-	6.704	7.148	0,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.713.941	90,4%	-	13.713.941	12.616.945	89,4%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	147.401	1,0%	-	147.401	69.093	0,5%
Sachanlagen	89.354	0,6%	-	89.354	80.571	0,6%
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	18.243	0,1%	-	18.243	15.471	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	2.008	0,0%	-	2.008	2.019	0,0%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	354.297	2,3%	354.291	6	160.402	1,1%
Summe langfristige Vermögenswerte	14.331.948	94,5%	354.291	13.977.657	12.951.650	91,8%
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte Schulbauvorhaben	314.666	2,1%	314.666	-	365.773	2,6%
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	31.767	0,2%	11.999	19.768	48.562	0,3%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.957	0,0%	-	2.957	2.754	0,0%
Vertragsvermögenswerte	13.167	0,1%	-	13.167	4.712	0,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.721	0,1%	-	11.721	6.232	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	28.405	0,2%	621	27.784	61.344	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	7.174	0,0%	3.496	3.678	904	0,0%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	413.733	2,7%	142.012	271.721	645.198	4,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	11.502	0,1%	11.502	44.556	23.493	0,2%
Aktive latente Steuern	574	0,0%	-	574	-	0,0%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	835.665	5,5%	484.295	351.370	1.158.973	8,2%
Summe Aktiva	15.167.613	100,0%	838.586	14.329.027	14.110.622	100,0%

Passiva in TEUR	30.06.2025 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2024 gesamt	%
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%
Kapitalrücklage	333.165	2,2%	-	333.165	332.887	2,4%
Kumulierte Gewinnrücklagen	7.101.011	46,8%	553	7.100.457	6.960.997	49,3%
Konzernbilanzverlust / -gewinn	332.213	2,2%	11.724	320.489	140.097	1,0%
Summe Eigenkapital	7.791.388	51,4%	12.277	7.779.111	7.458.982	52,9%
Sonstige Rückstellungen	2.194	0,0%	-	2.194	2.080	0,0%
Finanzielle Verbindlichkeiten	5.427.778	35,8%	790.768	4.637.010	4.785.580	33,9%
Sonstige Verbindlichkeiten	125.793	0,8%	8.358	117.435	113.505	0,8%
Passive latente Steuern	1.574.875	10,4%	5.417	1.569.458	1.491.521	10,6%
Summe langfristige Verbindlichkeiten	7.130.640	47,0%	804.543	6.326.097	6.392.685	45,3%
Sonstige Rückstellungen	4.408	0,0%	-	4.408	11.780	0,1%
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	16.292	0,1%	-	16.292	22.964	0,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.038	0,7%	8.384	92.654	131.492	0,9%
Vertragsverbindlichkeiten	69.094	0,5%	-	69.094	27.698	0,2%
Finanzielle Verbindlichkeiten	22.133	0,1%	7.807	14.327	37.618	0,3%
Steuerverbindlichkeiten	6.405	0,0%	-	6.405	7.518	0,1%
Sonstige Verbindlichkeiten	26.214	0,2%	5.575	20.639	19.885	0,1%
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	245.585	1,6%	21.766	223.819	258.955	1,8%
Summe Verbindlichkeiten	7.376.225	48,6%	826.309	6.549.915	6.651.640	47,1%
Summe Passiva	15.167.613	100,0%	838.586	14.329.027	14.110.622	100,0%

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 90,4 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Sie hat sich im Wesentlichen durch Zukäufe und der Aufwertung im Rahmen der Immobilienbewertung im Vergleich zum 31.12.2024 erhöht.

Die Vorräte Schulbauvorhaben im Segment Schulbau ergeben sich aus den bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung sowie der gegenläufige Effekt der Fertigstellung weiterer Schulbauprojekte im 1. HJ 2025.

Die Verminderung der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung resultiert im Wesentlichen aus dem Finanzierungsleasing zwischen dem Land Berlin und der HOWOGE im Zusammenhang mit den drei fertiggestellten Schulbauprojekten.

Das bilanzielle Eigenkapital hat sich unter Berücksichtigung des Periodenergebnisses um 332,4 Mio. EUR erhöht. Die Eigenkapitalquote hingegen hat sich leicht auf 51,4 % (Vorjahr: 52,9 %) reduziert.

Die Verschuldung bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 340,6 Mio. EUR auf 3.007,0 Mio. EUR. Darlehensaufnahmen in Höhe von 397,0 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von

54,8 Mio. EUR gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 1,6 Mio. EUR gewährt. Zudem wurde im 1. HJ 2025 die 2024 emittierte soziale Unternehmensanleihe um ein Volumen von 200 Mio. EUR aufgestockt. Der Anleiheerlös wird unter anderem für die Finanzierung der Investitionen in Neubau und Bestandssanierung verwendet.

Im Segment Schulbau wurden im 1. HJ 2025 zwei Darlehen der Bauzwischenfinanzierung in zwei Endfinanzierungen in Höhe von 194,6 Mio. EUR umgeschuldet. Weiteren Auszahlungen in Höhe von 122,7 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen in Höhe von 4,5 Mio. EUR gegenüber. Darüber hinaus wurden für das Gesellschafterdarlehen des Landes Teilschulderlasse in Höhe von 29,8 Mio. EUR gewährt. Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag resultieren somit aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 163,5 Mio. EUR, fünf Darlehen für Bauzwischenfinanzierungen in Höhe von 279,5 Mio. EUR und drei Endfinanzierungen in Höhe von 356,1 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.

Im Segment Wohnen wurden im 1. HJ 2025 neben der Aufstockung einer Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 200 Mio. EUR auch Förderdarlehen mit einem Nominalvolumen von 31,0 Mio. EUR aufgenommen. Für das Jahr 2025 stehen keine wesentlichen Finanzverbindlichkeiten zur Refinanzierung an.

Der gewichtete Durchschnittszins aller Kreditverbindlichkeiten und Anleihen betrug zum Bilanzstichtag rund 2,1 % und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Bilanzstichtag rund neun Jahre. Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien in Höhe von 202,5 Mio. EUR zur Verfügung, die im 1. HJ 2025 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 drei Anleihen mit einem Gesamtbetrag von 1,7 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:

in Mio. EUR	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	7.791,4	7.459,0
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.582,8	1.506,7
NAV (Net Asset Value)	9.374,1	8.965,7

Nachfolgend wird der LTV des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

in Mio. EUR	30.06.2025	davon Wohnen	31.12.2024	davon Wohnen
Finanzielle Verbindlichkeiten ¹⁾	5.449,9	4.651,3	4.823,2	4.114,3
Flüssige Mittel	-413,7	-271,7	-645,2	-468,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	5.036,2	4.379,6	4.178,0	3.646,1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13.713,9	13.713,9	12.616,9	12.619,9
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	147,4	147,4	69,1	69,1
Net LTV-Ratio (in %)	36,3%	31,6%	32,9%	28,7%

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

Der LTV ist mit 36,3 % gegenüber der Vergleichsperiode angestiegen. Der Anstieg der finanziellen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch den Zukauf der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs- Management GmbH sowie der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH gestiegen. Der Verschuldungsgrad Wohnen betrug zum Bilanzstichtag 31,6 % und liegt über dem Niveau vom 31.12.2024.

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 30.06.2025 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 2025 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	1.HJ 2024 gesamt
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	82.957	-137.152	220.109	54.005
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896.546	-16.071	-880.475	-86.667
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	582.134	118.251	465.078	570.831
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-231.455	-34.973	-196.482	538.170
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	644.639	176.985	467.654	273.069
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	413.184	142.012	271.172	811.239

Im 1. HJ 2025 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.

Für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit sind erhöhte Investitionen durch den Zukauf des Immobilienportfolios der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH sowie der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH der wesentliche Treiber der Entwicklung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich vor allem aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Anleihen in Höhe von ca. 931 Mio. EUR zusammen, während demgegenüber Kredittilgungen in Höhe von 295 Mio. EUR und Zinszahlungen in Höhe von 53 Mio. EUR stehen.

5 Chancen- und Risikobericht

Die Chancen und Risiken der HOWOGE wurden im Konzernjahresabschluss 2024 detailliert beschrieben. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 ist ein projektspezifisches Einzelrisiko bekannt geworden. Im Rahmen eines Bauvorhabens zeichnet sich das Risiko ab, dass nicht im ursprünglich vorgesehenen Umfang gebaut werden kann. Die Beurteilung der Gesamtrisikolage hat sich im Vergleich zum 31.12.2024 ansonsten nicht wesentlich verändert.

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung sowie der Beschreibung des Risikomanagementsystems (RMS) verweisen wir auf die im Risikobericht des Konzernjahresabschlusses zum 31.12.2024 gemachten Angaben.

6 Prognosebericht

Auf Basis der Entwicklung in den ersten sechs Monaten 2025 kann die HOWOGE ihre Prognosen für das Jahr 2025 bestätigen. Für die prognostizierten Größen wird an dieser Stelle auf den Konzernabschluss 2024 verwiesen.

Das Ergebnis der Immobilienbewertung lag zum Halbjahr 2025 über den Erwartungen, weshalb das Jahresergebnis die ursprüngliche Prognose von 70 Mio. EUR voraussichtlich deutlich übertreffen wird. Die aktualisierte Prognose für das Jahresergebnis übersteigt 330 Mio. EUR und enthält Bewertungseffekte aus dem ersten Halbjahr in Höhe von 216 Mio. EUR. Grundsätzlich ist die Prognose der Immobilienbewertung als Teil des Jahresergebnisses aufgrund des volatilen Marktumfelds mit einer hohen Unsicherheit verbunden.

Berlin, den 28.08.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Ulrich Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

II. Verkürzter Konzernzwischenabschluss

30.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz	22
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	24
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	26
Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss	28

Konzern-Bilanz

Zum 30.06.2025 mit Vergleichszahlen zum 31.12.2024

Aktiva in TEUR	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	7.6	6.704	7.148
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.1	13.713.941	12.616.945
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	7.2	147.401	69.093
Sachanlagen	7.3	89.354	80.571
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen		18.243	15.471
Finanzielle Vermögenswerte	7.7	2.008	2.019
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.7	354.297	160.402
Summe langfristige Vermögenswerte		14.331.948	12.951.650
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte Schulbauvorhaben	7.11	314.666	365.773
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	7.7	31.767	48.562
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.7	2.957	2.754
Vertragsvermögenswerte	6.1	13.167	4.712
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.7	11.721	6.232
Sonstige Vermögenswerte		28.405	61.344
Forderungen aus Ertragsteuern		7.174	904
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		413.733	645.198
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7.12	11.502	23.493
Aktive latente Steuern		574	-
Summe kurzfristige Vermögenswerte		835.665	1.158.973
Summe Aktiva		15.167.613	14.110.622

Zum 30.06.2025 mit Vergleichszahlen zum 31.12.2024

Passiva in TEUR	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Gezeichnetes Kapital		25.000	25.000
Kapitalrücklage		333.165	332.887
Kumulierte Gewinnrücklagen		7.101.011	6.960.997
Konzernbilanzverlust / -gewinn		332.213	140.097
Summe Eigenkapital	7.13	7.791.388	7.458.982
Rückstellungen	7.14	2.194	2.080
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.7	5.427.778	4.785.580
Sonstige Verbindlichkeiten		125.793	113.505
Passive latente Steuern		1.574.875	1.491.521
Summe langfristige Verbindlichkeiten		7.130.640	6.392.685
Sonstige Rückstellungen	7.14	4.408	11.780
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung		16.292	22.964
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		101.038	131.492
Vertragsverbindlichkeiten		69.094	27.698
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.7	22.133	37.618
Steuerverbindlichkeiten		6.405	7.518
Sonstige Verbindlichkeiten		26.214	19.885
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		245.585	258.955
Summe Verbindlichkeiten		7.376.225	6.651.640
Summe Passiva		15.167.613	14.110.622

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 30.06.2025 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	Anhang	1. HJ 2025	1.HJ 2024 ¹⁾
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)		224.207	201.129
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)		17.244	20.268
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	6.1	241.451	221.398
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)		201.510	172.575
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)		20.993	18.131
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)		40.289	32.047
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen		7.288	3.346
Sonstige Erlöse		2.092	1.586
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	6.1	272.172	227.684
Summe Erlöse		513.624	449.082
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.2	301.081	-175.161
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben		-51.107	-51.253
Aktiviert Eigenleistungen		8.442	5.262
Materialaufwand	6.3	-229.067	-189.303
Personalaufwand	6.5	-41.514	-34.419
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	-4.264	-2.943
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	6.4	-1.134	-444
Sonstige betriebliche Erträge	6.6	2.772	2.800
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.7	-18.631	-18.579
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		2.771	-969
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	7.12	-	600
Finanzerträge	6.8	9.349	9.654
Finanzaufwendungen	6.8	-58.489	-27.862
Sonstige Steuern	6.9	-12.483	-16.527
Ergebnis vor Steuern		421.348	-50.061
Ertragsteuern	6.9	-89.135	10.902
Periodenergebnis		332.213	-39.159
Sonstige Ergebnis (Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)		-121	-
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis		36	-
Konzerngesamtergebnis		332.129	-39.159

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Im Berichtszeitraum mit dem Bilanzstichtag 30.06.2025 ergab sich ein sonstiges Ergebnis (IAS 1.7) aufgrund von Pensionsverpflichtungen in Höhe von netto -84 TEUR. Darüber hinaus ist die HOWOGE keinen Währungsschwankungen ausgesetzt und bilanziert keine Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 30.06.2025 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Summe Eigenkapital
01.01.2025	25.000	332.887	6.948.498	12.500	6.960.998	140.097	7.458.982
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	140.097	-	140.097	-140.097	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	277	-	-	-	-	277
Konzerngesamtergebnis	-	-	-84	-	-84	332.213	332.129
30.06.2025	25.000	333.165	7.088.511	12.500	7.101.011	332.213	7.791.388

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage ¹⁾	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- verlust/-gewinn ¹⁾	Summe Eigenkapital
01.01.2024	25.000	320.937	7.683.456	12.500	7.695.953	-734.783	7.307.108
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-734.555	-	-734.555	734.554	-
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	-229	-	-229	229	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	5.590	-	-	-	-	5.590
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	-39.159	-39.159
30.06.2024	25.000	326.527	6.948.901	12.500	6.961.169	-39.159	7.273.539

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 30.06.2025 mit Vergleichszahlen aus dem Vorjahreszeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

in TEUR	1.HJ 2025	1.HJ 2024
Ergebnis vor Steuern	421.348	-50.061
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	-310.316	174.183
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-301.081	175.161
Abreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.264	2.943
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	-7.274	-1.812
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-3.454	-3.078
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	-2.771	969
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	-58.643	-66.323
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	71.803	-131.697
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-142.153	51.253
Abnahme/(Zunahme) der Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und auf-gegebene Geschäftsbereiche	0	10.500
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	11.707	13.857
Zahlungsunwirksame Zuschüsse aus öffentlicher Hand	0	-10.235
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	30.569	-3.793
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	49.428	18.207
Ertragsteuerzahlungen	-18.858	-22.001
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	82.957	54.005
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-877.019	-124.837
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche	-11.550	-
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-12.266	-3.137
davon in Sachanlagevermögen	-11.762	-3.080
davon in das immaterielle Anlagevermögen	-504	-56
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	-	118
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	-	34.205
Erhaltene Zinsen	4.289	6.984

in TEUR	1.HJ 2025	1.HJ 2024
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896.546	-86.667
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	930.592	591.093
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-295.012	-35.813
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	-	30.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-	-651
Gezahlte Zinsen	-53.447	-13.798
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	582.134	570.831
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-231.454	538.170
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	644.639	273.069
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	413.184	811.239

Verkürzte Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01. bis 30.06.

in TEUR	1. JH 2025	1.HJ 2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	82.957	54.005
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-896.546	-86.667
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	582.134	570.831

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss.....	30
1.1	Grundlagen des Konzerns.....	30
1.2	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses	30
1.3	IAS 8 Fehlerkorrektur	31
2	Unternehmenserwerb.....	33
3	Konsolidierungsgrundsätze	34
3.1	Tochterunternehmen.....	34
3.3	Gemeinschaftsunternehmen.....	35
4	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	36
5	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen.....	37
5.1	Wahlrechts- und Ermessensausübungen	37
5.2	Schätzungen und Annahmen.....	37
6	Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	38
6.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	38
6.1.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	38
6.1.2	Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	38
6.1.3	Sonstige Erlöse.....	39
6.2	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	40
6.3	Materialaufwand.....	40
6.4	Abschreibungen und Wertminderungen.....	41
6.5	Personalaufwand	41
6.6	Sonstige betriebliche Erträge	41
6.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	42
6.8	Finanzerträge und -aufwendungen	42
6.9	Ertragsteuern und sonstige Steuern	43
7	Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz	44
7.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	44
7.2	Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	51
7.3	Sachanlagen	51
7.4	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer.....	52

7.5	Leasingverhältnisse als Leasinggeber	52
7.5.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	52
7.5.2	Untermietverhältnisse	53
7.6	Immaterielle Vermögenswerte.....	54
7.7	Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	54
7.8	Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten	57
7.9	Sicherheiten	57
7.10	Risikomanagement von Finanzinstrumenten.....	58
7.11	Vorräte Schulbauvorhaben.....	59
7.12	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	59
7.13	Eigenkapital	59
7.14	Sonstige Rückstellungen	60
8	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	61
9	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	62
9.1	Wohnen.....	63
9.2	Schulbau	63
9.3	Ansatz- und Bewertungsmethoden	64
9.4	Überleitungsrechnung des Ergebnisses	64
10	Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen.....	66
10.1	Tochtergesellschaften.....	66
10.2	Gesellschafter	66
11	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	67

1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

1.1 Grundlagen des Konzerns

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit rund 82.150 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 30.06.2025, 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 28.08.2025 von der Geschäftsführung freigegeben.

1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2025 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 01.01.2025 bis 30.06.2025 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 31.12.2024 dargestellten Methoden. Der vorliegende Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2025 ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2024 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.

1.3 IAS 8 Fehlerkorrektur

Im IFRS-Zwischenabschluss zum 30.06.2025 wurden verschiedene Korrekturen der Steuerberechnung des IFRS-Zwischenabschlusses zum 30.06.2024 vorgenommen. Die Korrekturen beziehen sich zum einen auf die Verarbeitung der Folgeeffekte aus den IAS 8 Korrekturen, welche im Konzernabschluss zum 31.12.2024 vorgenommen wurden und zum anderen auf die anderweitige Korrektur der Steuerberechnung zum 30.06.2024. Auf Grundlage dieser Korrekturen werden die Vergleichswerte zum 30.06.2024, soweit erforderlich, angepasst.

Die Verarbeitung der Folgeeffekte aus den IAS 8 Korrekturen, welche im Konzernabschluss zum 31.12.2024 vorgenommen wurden, haben eine Auswirkung auf die Ermittlung der Plansteuerquote zum 30.06.2024. Die IAS 8 Korrektur für die Ausnahmeregelung nach IFRS in Bezug auf die PPA-Fortschreibungen aus Zukäufen von Gesellschaften (2022) führt zu einer Verringerung des geplanten latenten Steuerertrags.

Die anderweitigen Korrekturen der Steuerberechnung zum 30.06.2024 beziehen sich auf die Berücksichtigung von Effekten aus steuerlichen Verlustvorträgen auf den geplanten laufenden und latenten Steueraufwand, die Ermittlung des anzuwendenden Steuersatzes zur Berechnung der latenten Steuereffekte aus den IAS 40 Bewertungen von vermögensverwaltenden und nicht vermögensverwaltenden Gesellschaften, sowie die Höhe des IFRS-Ergebniseffektes im Zusammenhang mit den Schulbauten. Diese Korrekturen führen in Summe zu einer Erhöhung des geplanten latenten Steuerertrages und einer Verringerung des geplanten laufenden Steueraufwands.

Die einzelnen Korrekturen führen im Ergebnis zu einer Plansteuerquote von 21,78 % (vor Korrektur: 10,08 %) und aufgrund des negativen Ergebnisses vor Steuern zum 30.06.2024 (-50,1 Mio. EUR) zu einem geplanten Ertragsteuerertrag von 10,9 Mio. EUR (vor Anpassung: 5,0 Mio. EUR). Für die Anpassungen

zum 01.01.2024 wird auf die Ausführungen auf Kapitel 1.3 des IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024 verwiesen.

Die Effekte für die betroffenen Posten in der Bilanz für das 1. HJ 2024 stellen sich wie folgt dar:

Auswirkungen auf die Bilanz in TEUR	1. HJ 2024 vor Anpassung	Anpassung	1. HJ 2024 nach Anpassung
Summe Eigenkapital (01.01.2024)	7.401.263	-94.155	7.307.108
Summe Eigenkapital (30.06.2024)	7.361.837	-88.298	7.273.539
Position Konzernbilanzverlust/-gewinn	-45.016	5.856	-39.159

Die Effekte für die betroffenen Positionen in der GuV stellen sich wie folgt dar:

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	1. HJ 2024 vor Anpassung	Anpassung	1. HJ 2024 nach Anpassung
Position Ertragsteuern (inklusive passive latente Steuern)	5.046	5.856	10.902
Position Periodenergebnis	-45.016	5.856	-39.159

2 Unternehmenserwerb

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH im Rahmen eines Paketankaufs für einen dreistelligen Millionenbetrag erworben, die 4.492 Wohnungen, hauptsächlich in Berlin Lichtenberg, umfasst und somit das Portfolio der HOWOGE erheblich ergänzt. Darüber hinaus hat die HOWOGE gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) erworben. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften wurde zum 02.01.2025 vollzogen, wodurch der Wohnungsbestand der HOWOGE auf über 80.000 Einheiten angewachsen ist. Die Grundsätze des IFRS 3 sind hierbei nicht einschlägig, da die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt sind. Für weitere Angaben verweisen wir auf das Kapitel *7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

3 Konsolidierungsgrundsätze

3.1 Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 30.06.2025 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30.06.2025 neben dem Mutterunternehmen zweiundzwanzig Unternehmen. Davon sind zwei Unternehmen, Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (unmittelbar zu 74%) sowie die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (unmittelbar zu 100%), im Geschäftsjahr 2025 hinzugekommen. Sofern nicht anderweitig erläutert, werden alle Gesellschaften aus der Anteilsbesitzliste vollkonsolidiert.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz 30.06.2025	Anteilsbesitz 31.12.2024
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%
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH ²⁾	Berlin, Deutschland	74%	-
LEO II. - VV14 GmbH	München, Deutschland	100%	100%
ATOZ Facility Solutions GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
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 GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH ²⁾	Berlin, Deutschland	100 %	-

¹⁾ Wird nach der at equity Methode konsolidiert

²⁾ Zugang im Geschäftsjahr 2025

Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegen und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die

Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

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

3.3 Gemeinschaftsunternehmen

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

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

4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses der HOWOGE zum 30.06.2025 entsprechen die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden denen des IFRS-Konzernabschlusses zum 31.12.2024. Im 1. HJ 2025 wurden weitere Schulbauprojekte fertiggestellt und an das Land Berlin übergeben worden. Weiterhin erfolgt die Erstkonsolidierung Der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH sowie die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH. Hierzu wird auf Kapitel 2 *Unternehmenserwerb* verwiesen.

Für die ab 01.01.2025 verpflichtend anzuwendenden neuen Standards und Änderungen bestehender Standards verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024. Diese wurden bei der Erstellung des Zwischenabschlusses, soweit anwendbar, zum 30.06.2025 vollständig angewandt.

5 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

5.1 Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Für die Darstellung von Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, verweisen wir grundlegend auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024. 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.

5.2 Schätzungen und Annahmen

Aufgrund einer von den Annahmen und Einschätzungen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen können sich die tatsächlichen Beträge von den Schätzwerten unterscheiden und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. Schätzunsicherheiten unterliegende Vorgänge und Sachverhalte sowie der Umgang mit Schätzunsicherheiten und Abweichungen von den Annahmen wurden im IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024 dargestellt.

6 Ausgewählte Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	224.207	201.129
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	17.244	20.268
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	241.451	221.398
Erlöse aus dem Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	201.510	172.575
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	40.289	18.131
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	20.993	32.047
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.288	3.346
Sonstige Erlöse	2.092	1.586
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	272.172	227.684
Summe Erlöse	513.624	449.082

6.1.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

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

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating- Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Insgesamt belaufen sich die Leasingerträge aus den Operating-Leasingverträgen auf 224.207 TEUR (1. HJ. 2024: 201.129 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 17.244 TEUR (1. HJ 2024: 20.268 TEUR).

6.1.2 Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15), Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15) und Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen (IFRS 15), 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 (vgl. Erläuterungen in Kapitel 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden)

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

Im 1. HJ 2025 wurden durch die Fertigstellung weiterer Schulbauprojekte 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 zweier Schulbauprojekte sind im 1. HJ 2025 knapp 201.510 TEUR an Umsatzerlösen angefallen (1. HJ 2024: 172.575 TEUR). Korrespondierend dazu sind für die Erstellung der Schulgebäude Herstellungskosten von 191.148 TEUR (1. HJ 2024: 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.

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	9.123	2.983
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	4.584	1.790
Wertberichtigung (IFRS 9)	-540	-62
Summe Vertragsvermögenswerte	13.167	4.712
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	47.092	17.724
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	22.002	9.974
Summe Vertragsverbindlichkeiten	69.094	27.698

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 30.06.2025 saldiert 47.092 TEUR (31.12.2024: 17.724 TEUR) betrugen. Dem standen zum Stichtag Vertragsvermögenswerte in Höhe von 9.123 TEUR (31.12.2024: 2.983 TEUR) entgegen. Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 22.002 TEUR (31.12.2024: 9.974 TEUR) betrugen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 4.584 TEUR (31.12.2024: 1.790 TEUR) entgegen.

Die Reduzierung der Vertragsvermögenswerte und der Anstieg an Vertragsverbindlichkeiten zum Stichtag 30.06.2025 liegt im Wesentlichen an einem Überhang an erhaltenen Anzahlungen im 1. HJ 2025.

6.1.3 Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung. Im

Geschäftsjahr wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 2.092 TEUR (1. HJ 2024: 1.586 TEUR) vereinnahmt.

6.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 301.081 TEUR (1. HJ 2024: -175.161 TEUR). Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten- auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst.

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus den Kapitalisierungszinsen, als Resultat des gefestigten Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus Zukäufen sowie aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen und der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im 1. HJ 2025 führte dies zu einer Aufwertung der Immobilien.

6.3 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 2025	1. HJ 2024
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	74.371	70.180
davon Betriebskosten	49.835	40.240
davon Instandhaltung und Modernisierung	19.022	19.440
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	5.514	10.501
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3	10
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.741	9.149
Summe Materialaufwand	89.114	79.339
Veränderung des Bestands an Vorräten Schulbau	139.954	109.964
Materialaufwand gemäß GuV	229.067	189.303

Der Anstieg der materialaufwandswirksamen Bestandsveränderungen der Vorräte Schulbau ist auf den fortschreitenden Bau im Rahmen der Schulbauoffensive und die damit verbundenen Projekte zurückzuführen. Die Zugänge im 1. HJ 2025 belaufen sich auf 140,0 Mio. EUR (1. HJ 2024: 110,0 Mio. EUR). Gegenläufige Effekte aus der Aktivierung zwei weiterer Schulbauprojekte (Gymnasium in Marzahn-Hellersdorf an der Erich-Kästner-Straße sowie die ISS am Breiten Luch in Berlin-Lichtenberg) sind mit -191,1 Mio. EUR (Nettoeffekt Bestandsveränderung -51,1 Mio. EUR) (1. HJ. 2024: -51,3 Mio. EUR) in der GuV-Position Bestandsveränderung Schulbauvorhaben abgebildet.

6.4 Abschreibungen und Wertminderungen

in TEUR	1.HJ 2025	1. HJ 2024
Abschreibungen von Sachanlagen	3.317	2.710
Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten	947	233
Gesamt	4.264	2.943

Die Abschreibungen für die Sachanlagen resultieren aus den planmäßigen Abschreibungen. Der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Erwerb der ATOZ Facility Solutions GmbH (ATOZ) in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2024 zurückzuführen. Im Zuge dieses Unternehmenszusammenschlusses wurde ein identifizierter Auftragsbestand übernommen, der über einen Zeitraum von drei Jahren linear abgeschrieben wird.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Kapitel 7.3 *Sachanlagen* und Kapitel 7.4 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betrugen im 1. HJ 2025 69 TEUR (1. HJ 2024: 17 TEUR).

6.5 Personalaufwand

in TEUR	1.HJ 2025	1. HJ 2024
Löhne und Gehälter	34.119	28.833
Soziale Abgaben	7.290	5.495
Aufwendungen für Altersversorgung	105	91
Gesamt	41.514	34.419

Hinsichtlich der Erläuterung der Aufwendungsarten im Personalbereich verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist insbesondere auf den Einbezug der ATOZ zurückzuführen.

6.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Auflösung von Rückstellungen	115	446
Periodenfremde Erträge	245	513
Erträge aus Umlagen	424	75
Übrige sonstige Erträge	1.988	1.766
Gesamt	2.772	2.800

Die übrigen sonstigen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten von 408 TEUR sowie Skontoerträge von 34 TEUR.

6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Prüfungs- und Beratungskosten	4.085	7.001
IT- und EDV-Kosten	8.558	5.603
Sachkosten	2.838	2.591
Aus- und Weiterbildungskosten	1.122	1.543
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	503	642
Versicherungsbeiträge	426	557
Spenden	24	314
Beiträge zu Verbänden	252	304
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	823	25
Gesamt	18.631	18.579

Im Vergleich mit dem 1. HJ 2024 sind die Prüfungs- und Beratungskosten durch die im Geschäftsjahr 2024 vollzogenen Transaktionen zu ATOZ und die im Wesentlichen vorbereiteten Transaktionen zu PRIMA und SEG Buch stark gesunken. Durch die Integration neuer Mitarbeiter hingegen sind anteilige Kosten für IT- und EDV deutlich gestiegen.

6.8 Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	14	20
Finanzerträge aus Aufzinsung aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten	5.060	-
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolice	-	2.670
sonstige Finanzerträge	4.275	6.963
Finanzerträge	9.349	9.654
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-51.491	-29.629
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-287	-277
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-30	-66
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	-5.699	2.474
sonstige Finanzaufwendungen	-982	-363
Finanzaufwendungen	-58.489	-27.862
Finanzergebnis	-49.140	-18.207

Die Zinserträge haben sich vor allem aufgrund des wirtschaftlichen Verkaufs von Schulbauten erhöht, was durch die Aufzinsung der korrespondierenden Forderungen bedingt ist. Die sonstigen Finanzerträge sind dagegen gesunken, insbesondere durch niedrigere Guthaben auf Bankkonten, die zu einer niedrigeren Verzinsung führen. Der Rückgang der Bankguthaben ist vor allem auf den Erwerb neuer Beteiligungen zurückzuführen (ATOZ, Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH und PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH, siehe Kapitel 3.1 Tochterunternehmen).

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Der Anstieg ist vor allem auf die Erhöhung der Anleihen und der Bankdarlehen zurückzuführen. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Kapitel 7.7 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten* entnommen werden.

6.9 Ertragsteuern und sonstige Steuern

Die Ertragsteuern enthalten laufende Steueraufwendungen von 5,7 Mio. EUR (1. HJ 2024: 12,2 Mio. EUR) sowie latente Steueraufwendungen von 83,4 Mio. EUR (1. HJ 2024 latenter Steuerertrag: 23,1 Mio. EUR). Der im 1. HJ 2025 entstandene latente Steueraufwand stammt im Wesentlichen aus der Erfassung von passiven latenten Steuern, welche auf die IAS 40 Bewertung von Immobilien zurückzuführen sind. Im 1. HJ 2024 kam es zu einem Rückgang der IAS 40 Bewertung, weshalb noch ein latenter Steuerertrag erfasst wurde.

Die sonstigen Steuern in Höhe von 12.483 TEUR (1. HJ 2024: 16.527 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

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

7 Ausgewählte Erläuterungen zur Konzernbilanz

7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2025 und 2024 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn-immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt-entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2025	12.373.394	223.360	18.599	1.592	12.616.945
Zukäufe und sonstige Zugänge	86.215	9.959	9.579	-	105.753
Sonstige Zugänge	651.804	44.556	1.007	-	652.811
Umgliederung zwischen Kategorien	15.650	-13.230	-2.420	-	-
Abgänge	-1.018	-	-	-	-1.018
Drohverlust aus Zukäufen 2024	-	-6.188	-	-	-6.188
Fair Value Anpassung	310.821	-19.087	9.361	-13	303.560
30.06.2025	13.436.866	239.370	36.127	1.579	13.713.941

in TEUR	Wohn-immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt-entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2024	12.019.595	303.476	399	1.619	12.325.089
Zukäufe und sonstige Zugänge	313.651	26.836	15.773	-	356.260
Umgliederung zwischen Kategorien	40.580	-47.140	6.560	-	-
Umbuchung aus dem Sachanlage-vermögen	-17.478	-	-	-	-17.478
Fair Value Anpassung	17.045	-59.812	-4.132	-27	-46.926
31.12.2024	12.373.394	223.360	18.599	1.592	12.616.945

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

Die Zugänge im Berichtszeitraum umfassen sowohl Ankäufe als auch Investitionen in Bestandsimmobilien. Im 1. Quartal 2025 wurde der Kauf eines großen Wohnungsportfolios der PRIMA und SEG Buch vollzogen. Zu den zugekauften Portfolios gehören 4.492 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, 873 Stellplätze und 47 weitere Einheiten in Lichtenberg sowie 6,9 Hektar bebaubare Flächen. Der Ankauf wurde mit einem Kaufpreis von 678 Mio. EUR im Zwischenabschluss erfasst. Die Differenz zwischen Kaufpreis und dem Fair Value der Vermögensgegenstände wurde ergebnisneutral den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, da diese als wesentliche Werttreiber identifiziert wurden.

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

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel in den Jahren 2024 und 2025 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und 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 Zahlungsabflüsse berücksichtigt. Für die in der Bilanz beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind daher die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gemäß IAS 40.77 zu addieren:

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	13.666.509	12.569.685
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	47.432	47.259
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	13.713.941	12.616.945

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 30.06.2025 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 30.06.2025	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M. min/Ø/max	Instandhaltungskosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a. min/Ø/max	Verwaltungskosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a. min/Ø/max	stabilisierte Leerstandsquote % min/Ø/max
Wohnimmobilien	13.492.942	-56.077	13.436.866	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50/8,92/21,50	3,00/12,80/16,60	285,00/296,00/450,00	0,00/0,50/100,00
Gewerbe (Büro/Einzelhan- del/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50/16,10/43,00	2,45/11,50/16,60	3,00	-
Garagen	-	-	-	-	10,00/59,60/142,50	18,00/86,23/90,00	48,00	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	0,00/33,95/90,00	7,70/38,25/38,50	48,00	-
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	240.949	-	240.949	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	-	-	-	-
Projektentwicklungen	36.127	-	36.127	Residualwert/ Buchwert	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	20,00/21,00/22,00	9,00	2,50	-
Gewerbe (Büro/Einzelhan- del/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	13.770.018	-56.077	13.713.941	-	-	-	-	-

	Diskontierungszinssatz %	Kapitalisierungszinssatz %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 – 5 %	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 – 10 %
	min/Ø/max	min/Ø/max	min/Ø/max	min/Ø/max
Wohnimmobilien	2,98/4,78/9,85	1,00/2,79/7,85	1,20/2,98/3,30	1,00/1,99/2,20
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	3,35/3,35/3,35	-	-

Zum 31.12.2024 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs- methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M. min/Ø/max	Instandhaltungskosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a. min/Ø/max	Verwaltungskosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p. a. min/Ø/max	stabilisierte Leerstandsquote % min/Ø/max
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50/8,53/20,00	2,90/12,55/16,05	275,00/287,00/450,00	0,00/0,50/100,00
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50/13,85/43,00	2,40/12,39/16,05	3,00	-
Garagen	-	-	-	-	10,00/59,45/142,50	17,65/87,63/88,25	46,75	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00/33,19/90,00	7,55/37,63/37,75	46,75	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichswert- verfahren	-	-	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert/ Buchwert	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	18,00/20,48/21,00	9,00	2,50	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	18,00	7,50	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	60,00	30,00	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	-	-	-	-

	Diskontierungszinssatz % min/Ø/max	Kapitalisierungszinssatz % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 – 5 % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 – 10 % min/Ø/max
Wohnimmobilien	3,08/4,8/8,05	1,18/2,76/6,25	1,20/2,98/3,30	1,00/1,99/2,20
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	2,25/3,30/3,35	-	-

Zum 30.06.2025 sowie zum 31.12.2024 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2025	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.492.942	-56.077	13.436.865	DCF	12.622.297	-870.645	-6,5%	14.558.658	1.065.716	7,9%
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	240.949	-	240.949	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	240.949	-	-	240.949	-	-
Projektentwicklungen	36.127	-	36.127	Residualwert	36.127	-	-	36.127	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	13.770.018	-56.077	13.713.941		12.899.373	- 870.645	-6,5%	14.835.734	1.065.716	7,9%

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2025	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.492.942	-56.077	13.436.865	DCF	13.209.850	-283.092	-2,1%	13.784.199	291.257	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	240.949	-	240.949	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	240.949	-	-	240.949	-	-
Projektentwicklungen	36.127	-	36.127	Residualwert	36.127	-	-	36.127	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	13.770.018	-56.077	13.713.941	-	13.486.926	-283.092	-2,1%	14.061.275	291.257	2,2%

Sensitivitätsanalyse zum 30.06.2025	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	13.492.942	-56.077	13.436.865	DCF	13.657.858	164.916	1,2%	13.309.716	-183.227	-1,4%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	240.949	-	240.949	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	240.949	-	-	240.949	-	-
Projektentwicklungen	36.127	-	36.127	Residualwert	36.127	-	-	36.127	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	13.770.018	-56.077	13.713.941	-	13.934.934	164.916	1,2%	13.586.792	-183.227	-1,4%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	11.604.828	-820.041	-6,6%	13.417.616	992.747	8,0%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	12.848.379	-820.041	-6,6%	13.661.167	992.747	8,0%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					+ 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	12.165.189	-259.680	-2,09%	12.692.004	267.135	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945		12.408.741	-259.680	-2,1%	12.935.555	267.135	2,2%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Marktmiete					
					+ 2,00%			- 2,00%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.375.412	DCF	12.557.815	132.946	1,1%	12.285.710	-139.159	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945		12.801.366	132.946	1,1%	12.529.262	-139.159	-1,1%

7.2 Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Anzahlungen auf Immobilien im Bau, im Rahmen von Bauprojekten, gemessen am Baufortschritt sowie Vorauszahlungen im Rahmen von Bestandskäufen. Anlagen im Bau werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahlungen um 78,3 Mio. EUR auf insgesamt 147,4 Mio. EUR gestiegen. Es erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen auf als Vorauszahlungen ausgewiesene Objekte. Nach Fertigstellung erfolgt eine Umgliederung auf Basis der Nutzungsart.

7.3 Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Geleistete Anzahlungen	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten										
01.01.2024	5.488	38.963	91	42.871	-	-	18.115	192	-	105.721
Zugänge	-	101	-	9.003	-	-	1.156	71	120	10.451
Abgänge	-216	-130	-12	-705	-	-	-10	-	-	-1.073
31.12.2024	5.272	38.934	80	51.169	-	-	19.261	263	120	115.099
Zugänge	87	356	5.384	4.294	-	-	1.668	446	-	12.234
Abgänge	-	-	-	-71	-	-	-31	-	120	-222
30.06.2025	5.359	39.290	5.464	55.392	-	-	20.898	709	-	127.111
Abschreibungen und Wertminderungen										
01.01.2024	3.896	8.262	-	2.648	-	-	14.038	127	-	28.970
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	53	808	-	3.516	-	-	1.344	36	-	5.757
Abgänge	-109	352	-	-433	-	-	-9	-	-	-200
31.12.2024	3.840	9.421	-	5.731	-	-	15.373	164	-	34.527
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	27	349	-	1.779	-	-	1.093	68	-	3.317
Abgänge	-	-	-	-70	-	-	-18	-	-	-87
30.06.2025	3.867	9.770	-	7.441	-	-	16.449	232	-	37.756
Nettobuchwert										
30.06.2025	1.493	29.520	5.464	47.951	-	-	4.449	477	-	89.354
31.12.2024	1.433	29.513	79	45.438	-	-	3.888	100	120	80.571

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen sowie die Zugänge an technischen Anlagen geprägt.

7.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

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

In der Berichtsperiode wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen in TEUR	1. HJ 2025	1. HJ 2024
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	69	17
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	287	277
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	40	41
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	396	335

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

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 754 TEUR (1. HJ 2024: 691 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

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

7.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

7.5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Erträge aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten werden aufgrund der Beschaffenheit als Finance-Leasing Sachverhalte klassifiziert, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Leasingnehmer übergehen.

Die Erträge aus Finance-Leasing Verträgen werden mit Verkauf diskontiert und in einer Umsatzbuchung realisiert. Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Kapitel 6.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*.

7.5.2 Untermietverhältnisse

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

Aus der Weitervermietung von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten konnten Erträge in Höhe von 31 TEUR (1. HJ 2024: 20 TEUR) erzielt werden.

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

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert) in TEUR	30.06.2025	30.06.2024
innerhalb 12 Monate	9.842	4.975
ein bis zwei Jahre	10.424	5.147
zwei bis drei Jahre	10.809	5.325
drei bis vier Jahre	11.217	5.503
vier bis fünf Jahre	10.980	5.694
mehr als fünf Jahre	321.307	149.671
Gesamt	374.579	176.317

7.6 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten entgeltlich erworbene Softwarelizenzen, aktivierbaren Auftragsbestand und Goodwill.

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmen- wert	Auftrags- bestand	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
01.01.2024	17.165	357	-	17.523
Veränderung des Konsolidierungskreis	1.130	2.931	-	4.062
Zugänge	1.887	-	838	2.725
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2024	20.183	3.288	838	24.310
Zugänge	504	-	-	504
Abgänge	-	-	-	-
30.06.2025	20.687	3.288	838	24.814
Abschreibungen und Wertminderungen				
01.01.2024	15.931	357	-	16.288
Abschreibungen des Geschäftsjahres	729	-	144	874
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2024	16.660	357	144	17.161
Abschreibungen des Geschäftsjahres	774	-	173	947
Abgänge	-	-	-	-
30.06.2025	17.434	357	317	18.109
Nettobuchwert				
30.06.2025	3.253	2.931	520	6.704
31.12.2024	3.523	2.931	693	7.148

Der Goodwill aus der Erstkonsolidierung der ATOZ wird jährlich einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen.

7.7 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte für die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei lang- und kurzfristige Bilanzposten zusammengefasst werden. Zudem werden die relevanten Bewertungskategorien nach IFRS 9 Finanzinstrumente sowie die jeweils für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts relevanten Stufen nach der dreistufigen Hierarchie gemäß IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts dargestellt. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie bewertet, außer in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen.

Bewertungskategorien zum 30.06.2025

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 30.06.2025	Fair Value 30.06.2025	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte	-	2.008	2.008	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.008	2.008	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	386.064	386.064	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.957	2.957	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	11.721	11.721	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	413.733	413.733	-	-	-
Summe		816.483	816.483	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	5.450.860	5.061.792	1.569.266	3.455.058	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.705.975	1.569.266	1.569.266	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.543.920	3.298.005	-	3.298.005	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	164.445	158.002	-	157.053	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	101	101	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	36.419	36.419	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	16.292	16.292	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	101.038	101.038	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	151.058	151.058	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	9.390	9.390	-	-	-
Summe	-	5.719.248	5.330.180	1.569.266	3.455.058	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	814.475	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	5.541.161	-	-	-	-

Bewertungskategorien zum 31.12.2024

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2024	Fair Value 31.12.2024	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte	-	2.019	2.019	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.019	2.019	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	208.964	208.964	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.754	2.754	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.232	6.232	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	645.198	645.198	-	-	-
Summe	-	865.167	865.167	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	4.823.198	4.392.484	1.339.542	3.017.473	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.500.843	1.339.542	1.339.542	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.093.586	2.835.469	-	2.835.469	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	193.300	182.004	-	182.004	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	101	101	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	35.367	35.367	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	22.964	22.964	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	131.492	131.492	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	133.390	133.390	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.023	6.023	-	-	-
Summe	-	5.111.044	4.680.330	1.339.542	3.017.473	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	863.149	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	4.948.309	-	-	-	-

Im Mai 2025 wurde eine weitere Tranche der in 2024 emittierten Anleihe um 200 Mio. EUR aufgestockt. Diese Tranche hat ein Volumen von 200 Mio. EUR und eine Laufzeit bis zum Jahr 2030.

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

7.8 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

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

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

7.9 Sicherheiten

Den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 3.654 Mio. EUR stehen Sicherheiten in Höhe von 2.715 Mio. EUR gegenüber, davon 2.343 Mio. EUR durch Grundpfandrechte und 372 Mio. EUR durch Landesbürgschaften.

Die im Vorjahr als Sicherheit für eine Kreditlinie eingeräumten Ansprüche aus Lebensversicherungen, die in Höhe von zuletzt 94.487 TEUR als finanzielle Vermögenswerte aktiviert waren, wurden 2024 verkauft.

7.10 Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Hinsichtlich des Risikomanagements von Finanzinstrumenten und der Risikoarten wird auf die grundlegenden Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024 verwiesen.

Bezüglich des Liquiditätsrisikos zeigen nachfolgende Übersichten, wie die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, zum 30.06.2025 sowie zum 31.12.2024 als Vergleichszeitpunkt auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine gegliedert werden können:

30.06.2025 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	30.507	1.119.026	731.959	1.881.492
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	179.382	1.373.665	2.718.489	4.271.536
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹⁾	2.540	172.950	-	175.490
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	15.903	-	-	15.903
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.999	10.402	25	37.425
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.550	-	-	10.550
Gesamt	265.880	2.676.043	3.450.473	6.392.396

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

31.12.2024 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	22.778	588.005	1.043.584	1.654.367
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	360.853	1.101.026	2.118.742	3.580.621
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹⁾	2.540	204.230	-	206.770
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	22.578	-	-	22.578
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.736	14.665	13	24.414
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.726	-	-	6.726
Gesamt	425.210	1.907.926	3.162.340	5.495.476

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

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

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

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

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

7.11 Vorräte Schulbauvorhaben

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

Aktivierte Leistungen (Schulbau) im Geschäftsjahr 2025 beziehen sich mit 314,7 Mio. EUR (Vorjahr: 365,8 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Bau-, Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr keine Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Vorräten im Aufwand erfasst.

7.12 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

HOWOGE weist zum Stichtag zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 11,5 Mio. EUR (Vorjahr: 23,5 Mio. EUR) aus. Auf den ausgewiesenen Bestand entfallen mit 10,6 Mio. EUR auf ein Grundstück, welches im Rahmen der Schulbauoffensive in den nächsten 12 Monaten an das Land Berlin weiterveräußert wird.

7.13 Eigenkapital

Die Zusammensetzung von gezeichnetem Kapital sowie der Rücklagen können dem IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024 entnommen werden. Hinsichtlich deren Entwicklung verweisen wir auf den Eigenkapitalspiegel dieses Zwischenabschlusses.

7.14 Sonstige Rückstellungen

Für Erläuterungen zum Inhalt und zur Bilanzierung und Bewertung von sonstigen Rückstellungen verweisen wir auf den IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2024. Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen stellt sich für das 1. HJ 2025 sowie für das Geschäftsjahr 2024 als Vergleichsperiode wie folgt dar:

in TEUR	01.01.2025	Zuführung durch Änderun- gen des Konsoli- dierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	30.06.2025
Sonstige Rückstellungen	8.763	1	6.661	4	626	2.724
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	681	5	223	-	338	800
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	135	-	-	-	-	135
Rückstellung Werbefonds	76	-	-	-	-	76
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	-	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	158	1	73	9	27	104
Übrige sonstige Rückstellungen	9.864	7	6.959	13	991	3.890
Jubiläumsrückstellungen	384	-	19	-	27	392
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.088	-	1.727	102	422	681
Rückstellung für Mitarbeiter	2.473	-	1.746	102	449	1.074
Summe sonstige Rückstellungen	12.336	7	8.705	115	1.440	4.963
davon kurzfristig	11.781					4.408
davon langfristig	555					555

in TEUR	01.01.2024	Zuführung durch Änderun- gen des Konsoli- dierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Sonstige Rückstellungen	3.516	1.058	372	1.904	6.465	8.763
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.244	-	1.133	76	646	681
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	-	15	17	135
Rückstellung Werbefonds	73	-	3	-	6	76
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	-	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	125	48	68	18	71	158
Übrige sonstige Rückstellungen	5.142	1.106	1.577	2.013	7.204	9.864
Jubiläumsrückstellungen	1.217	40	76	1.157	361	384
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.079	90	1.686	394	1.999	2.088
Rückstellung für Mitarbeiter	3.296	130	1.762	1.552	2.360	2.473
Summe sonstige Rückstellungen	8.438	1.236	3.339	3.564	9.565	12.336
davon kurzfristig	7.107	-	-	-	-	11.781
davon langfristig	1.330	-	-	-	-	555

8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel	413.733	645.198
davon unbeschränkt verfügbar	413.184	644.639
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung	413.184	644.639

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 erhöhte Investitionen in Immobilien der wesentliche Treiber der Entwicklung. Der Anstieg des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf höhere Kreditaufnahmen zurückzuführen, die zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen im 1. Halbjahr 2025 dienten.

9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cashflow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen und Tilgungspolizen addiert. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturisierungskosten 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 das zahlungswirksame Zinsergebnis dividiert. Eine Kennzahl zur Steuerung von Investitionen und Verschuldung ist der Verschuldungsgrad (LTV - Loan to Value). Der Verschuldungsgrad ergibt sich, indem die Nettofinanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ins Verhältnis gesetzt werden. Das Jahresergebnis vor Bewertungseffekten ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

Für das Segment Wohnen werden zusätzlich die folgenden nichtfinanziellen Steuerungsgrößen verwendet:

Die operative Steuerung erfolgt primär über die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS-Berechtigte im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63 % WBS-Quote erreicht werden.

Im Segment Schulbau erfolgt die Steuerung nach dem Segmentergebnis vor Bewertungseffekten und dem Investitionsvolumen.

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

und den aktuellen Prozessen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

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

9.1 Wohnen

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

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

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

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

9.2 Schulbau

Im Januar 2019 wurde ein Rahmenvertrag zur Unterstützung der Schulbauoffensive des Landes Berlin zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin geschlossen. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von 26 Schulen sowie die Sanierung von 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 Abtretungsvereinbarung mit Einredeverzichtserklärung in der Vermietungsphase.

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

9.3 Ansatz- und Bewertungsmethoden

Für die Ansatz- und Bewertungsmethoden haben sich zum 30.06.2025 keine Änderungen ergeben. Somit verweisen wir hierbei auf den Konzernabschluss zum 31.12.2024.

9.4 Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 30.06.2025 stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Wohnen HGB	Schulbau HGB	Summe Geschäftssegmente HGB	Konzern HGB	Überlei- tung IFRS	Konzern IFRS
Externe Kunden	232.554	-	232.554	232.554	79.560	312.114
Andere Segmente	-	5.463	5.463	5.463	196.046	201.510
Summe Umsatzerlöse	232.554	5.463	238.017	238.017	275.607	513.624
Erhöhung oder Verminderung des Bestands ¹⁾	89.485	-	89.485	89.485	-89.485	-
Aktivierte Eigenleistung	1.046	7.496	8.542	8.542	-100	8.442
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	301.081	301.081
Materialaufwand	-100.650	-778	-101.428	-101.428	-127.639	-229.067
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-37.155	-2.184	-39.339	-39.339	-2.175	-41.514
Abschreibungen und Wertminderungen	-68.621	-3.208	-71.829	-71.829	66.430	-5.399
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	2.771	2.771
Finanzergebnis	-40.300	-8.542	-48.842	-48.842	-298	-49.140
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.162	-30.342	-49.504	-49.504	30.873	-18.631
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-14.089	427	-13.662	-13.662	-87.956	-101.618
Sonstiger betrieblicher Ertrag	3.423	29.951	33.374	33.374	-30.602	2.772
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	-51.107	-51.107
Segmentergebnis	46.529	-1.716	44.813	44.813	287.400	332.213

¹⁾ Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen berücksichtigt

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS-Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze 287,4 Mio. EUR (30.06.2024: -81,6 Mio. EUR). Dieser Effekt im 1. HJ 2025 ist insbesondere durch die unterschiedliche Bilanzierung der fertiggestellten Schulbauprojekten zurückzuführen. Während nach HGB eine Vermietung und Verpachtung vorliegt, erfolgt ein wirtschaftlicher Verkauf der Schule unter Anwendung des IFRS 16. Dieser Effekt zwischen HGB und IFRS beläuft sich zum 30.06.2025 im Rahmen der Umsatzerlöse auf 196,0 Mio. EUR (30.06.2024: 171,7 Mio. EUR). Korrespondierend dazu zeigen die Vorräte einen Abgang durch den Verkauf des Schulbauprojekts von in Summe 191,1 Mio. EUR und Zugänge für andere Schulbauprojekte von 140,0 Mio. EUR (netto somit eine Verringerung des Vorratsbestands um 51,1 Mio. EUR). Gegenläufig hat sich im ersten Halbjahr 2025 weiterhin der Effekt aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 301,1 Mio. EUR entwickelt

(30.06.2024: –175,2 Mio. EUR). 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 66,4 Mio. EUR (30.06.2024: 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 -88,0 Mio. EUR (30.06.2024: 17,3 Mio. EUR) anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 79,6 Mio. EUR (30.06.2024: 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. Unterschiede im Finanzergebnis zwischen HGB und IFRS sind im Wesentlichen bedingt durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode). Die Abweichung beläuft sich auf 0,3 Mio. EUR (30.06.2024: 1,4 Mio. EUR). In diesem Zusammenhang wurden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich der direkt zurechenbaren Aufwendungen der Anleihe angepasst.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Ergebnisses auf das angepasste EBITDA anhand der wesentlichen, nicht zahlungswirksamen Korrekturposten für das Halbjahr 2025.

in TEUR	Wohnen (HGB)	Schulbau (HGB)	Summe Geschäftssegmente (HGB)	Überlei- tung (IFRS)	Konzern (IFRS)
Ergebnis	46.529	-1.716	44.813	287.400	332.213
Finanzerträge	-2.230	-2.048	-4.279	-11	-4.289
Finanzaufwendungen	42.569	10.590	53.159	5.330	58.489
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-	-	-	-2.771	-2.771
Steuern	1.753	-574	1.179	87.956	89.135
Abschreibungen und Wertminderungen	68.621	3.208	71.829	-67.565	4.264
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobilien	-	-	-	-301.081	-301.081
EBITDA	157.242	9.459	166.701	9.258	175.959
EBIT	88.621	6.252	94.872	76.822	171.695
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	137.182	-8.827	128.355	-45.398	82.957
Verschuldung	5.132.725	812.715	5.945.440	1.430.785	7.376.225
Eigenkapitalquote	28%	-2%	25%	26%	51%

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erwirtschaftet.

10 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

10.1 Tochtergesellschaften

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

10.2 Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. Die unmittelbaren vertraglichen Beziehungen zum Land Berlin ergeben sich aus der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnbau und soziale Wohnraumversorgung 2024", die vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027 gültig ist. Zum ersten Halbjahr 2025 sind folgende unmittelbare Beziehungen bzw. Transaktionen zu berichten:

- Die HOWOGE erhielt im Rahmen der Schulbauoffensive eine Zwischenfinanzierung von 92,7 Mio. EUR und eine Endfinanzierung von 354,5 Mio. EUR.
- Es wurden Förderdarlehen gemäß den Wohnungsförderungsbestimmungen (über die IBB) mit einem Gesamtvolumen von 30,9 Mio. EUR und Fördermittel des Bundes (KfW) in Höhe von 9,9 Mio. EUR gewährt. Im Rahmen der Förderdarlehen der IBB und der KfW wurden im 1. HJ 2025 Tilgungszuschüsse und Teilschulderlasse in Höhe von 1,6 Mio. EUR gewährt. Die Gewährung erfolgt für einige Darlehen ab einem vertraglich vereinbarten Baufortschritt, für andere Darlehen unter der Voraussetzung, über einen bestimmten Zeitraum gleichbleibende Mieten zu gewährleisten.
- Es wurden in Summe 1,7 Mio. EUR an Aufwendungszuschüssen für verschiedene Mietobjekte gewährt. Im Rahmen von Baukostenzuschüssen erhielt der HOWOGE Zuschüsse für die Wohnungsbauförderung in Höhe von 1,3 Mio. EUR.
- Einbringung des Grundstücks in der Barther Straße mit Einbringungswert von 2,7 Mio. EUR und in der Joachimsthaler Straße mit Einbringungswert 0,7 Mio. EUR.

Für weitere Informationen wird auf den Geschäftsbericht zum 31.12.2024 verwiesen.

11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. Juli 2025 hat der Bundesrat einer schrittweisen Absenkung des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % zugestimmt. Die schrittweise Absenkung vollzieht sich beginnend ab dem Geschäftsjahr 2028 und endet im Geschäftsjahr 2032. Hieraus wird ein Ertrag aus der Umbewertung latenter Steuerverbindlichkeiten von bis zu 340 Mio. EUR erwartet. Die sich ergebenden Anpassungen werden derzeit im Detail ermittelt.

Es sind keine weiteren Ereignisse nach dem Bilanzstichtag von besonderer Bedeutung eingetreten, von denen ein wesentlicher Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu erwarten ist.

Berlin, den 28.08.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Ulrich Schiller