

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

## **IFRS Konzernabschluss und Konzernlage- bericht für das Geschäftsjahr 2021**



- I. Konzernlagebericht**  
**Lagebericht**  
**Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**
- II. Konzernabschluss**  
**Konzernbilanz**  
**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-**  
**Gesamtergebnisrechnung**  
**Konzerneigenkapitalspiegel**  
**Konzernkapitalflussrechnung**
- III. Konzernanhang**
- IV. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

I. Konzernlagebericht

31. Dezember 2021

# I. Konzernlagebericht

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Grundlagen des Konzerns</b>                     | <b>3</b>  |
| <b>1.1. Geschäftsgegenstand</b>                       | <b>3</b>  |
| <b>1.2. Steuerungssystem</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>1.3. Operative Kennzahlen</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>1.4. Finanzielle Kennzahlen</b>                    | <b>6</b>  |
| <b>1.5. Ziele und Strategien</b>                      | <b>7</b>  |
| <br>  |           |
| <b>2. Wirtschaftsbericht 2021</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>2.1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>         | <b>8</b>  |
| <b>2.2. Geschäftsverlauf 2021</b>                     | <b>11</b> |
| <b>2.2.1. Gebäudebestand und Vermietung</b>           | <b>11</b> |
| <b>2.2.2. Portfolio-Erweiterung</b>                   | <b>13</b> |
| <b>2.2.3. Personalentwicklung</b>                     | <b>19</b> |
| <b>2.2.4. Ertragslage</b>                             | <b>22</b> |
| <b>2.2.5. Finanzlage</b>                              | <b>25</b> |
| <b>2.2.6. Vermögenslage</b>                           | <b>27</b> |
| <b>2.2.7. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage</b> | <b>30</b> |
| <b>2.3. Finanzielle Leistungsindikatoren</b>          | <b>31</b> |
| <b>2.4. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>     | <b>32</b> |
| <b>2.5. Erklärung zur Unternehmensführung</b>         | <b>33</b> |
| <b>2.6. Nichtfinanzialer Bericht</b>                  | <b>35</b> |
| <br>  |           |
| <b>3. Chancen- und Risikobericht</b>                  | <b>35</b> |
| <b>3.1. Chancen</b>                                   | <b>35</b> |
| <b>3.2. Risiken</b>                                   | <b>36</b> |
| <br>  |           |
| <b>4. Prognosebericht</b>                             | <b>58</b> |

# **1 Grundlagen des Konzerns**

## **1.1 Geschäftsgegenstand**

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden: „HOWOGE“) und ihre Tochtergesellschaften gehören mit einem eigenen bewertungsrelevanten Wohnungsbestand im Konzern von 65.131 Wohnungen zu den zehn größten Vermietern deutschlandweit. Die HOWOGE steht für nachhaltige Bestandsentwicklung, innovative Wohnkonzepte sowie gesellschaftliches Engagement mit Schwerpunkt an den Standorten Lichtenberg, Hohenschönhausen, Treptow-Köpenick, Weißensee und Pankow. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen nimmt die HOWOGE eine zentrale Rolle bei der Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes und damit bei der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen, mit preisgünstigem Wohnraum ein. Stringent richtet die HOWOGE ihre Geschäftsprozesse weiter auf die Erfüllung des kommunalen Versorgungsauftrages aus. Der absolute Wohnungsbestand des Unternehmens wird durch Neubau und Ankäufe kontinuierlich erhöht.

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.

Der Konzern besteht neben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung aus fünf weiteren Gesellschaften, deren alleiniger Gesellschafter die HOWOGE ist:

- Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mit beschränkter Haftung (WBL)
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft)
- HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH)
- Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer)
- KW Goecke S.A.R.L.

Die WBL ist eine reine Besitzgesellschaft mit insgesamt 48.623 Mieteinheiten (davon 40.404 Wohnungen) am 31. Dezember 2021.

Die Servicegesellschaft erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, dazu gehören u.a. Hausmeisterdienste, sog. „Mobile Hausmeister“ für Nachtdienste, der Betrieb von Conciergelogen sowie der Kiezhelferservice. Darüber hinaus hat die Servicegesellschaft zwei weitere Geschäftsfelder: Anlagenbetreuung und Bauqualitätssicherung. Mit der Anlagenbetreuung soll eine hohe Qualität in der Betreuung der Wärme- und Stromversorgungsanlagen innerhalb des HOWOGE-Konzerns erreicht werden. Ebenfalls werden Qualitätsziele mit dem Einsatz der Mitarbeiter in der Bauqualitätssicherung

verfolgt, die zur Kontrolle ausgeführter Bauleistungen in Neubau- und Sanierungsprojekten eingesetzt werden.

Die Wärme GmbH versorgt als gewerblicher Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber hinaus erbringt die Wärme GmbH zum Teil Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns und liefert Strom an Mieter:innen.

Kramer + Kramer unterstützt die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie in der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin durch die Erbringung von Projektsteuerungsleistungen gem. Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO), durch Planungs- und Baumanagement sowie durch Beratungsleistungen bei Neu- und Altbauvorhaben. Zum 1. Januar 2022 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Kramer + Kramer geschlossen.

Die HOWOGE hat zum 28. Januar 2020 100 % der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., Bertrange (Luxemburg) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestraße 32-34 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll unter Würdigung der steuerlichen Situation zur Grunderwerbsteuer voraussichtlich 2022 auf die HOWOGE verschmolzen werden.

Zudem ist die HOWOGE mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH beteiligt. Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet. Gesellschaftszweck ist die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken, insbesondere des Entwicklungsgebiets „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow, dessen Wohnungsbaupotential laut Koalitionsvereinbarung im Rahmen der Überarbeitung des „Stadtentwicklungsplanes Wohnen“ ausgelotet und mit konkreten Zahlen untersetzt werden soll. Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. Dezember 2021 kein Personal.

Die HOWOGE GmbH nimmt auf Basis eines Generalgeschäftsbesorgungsvertrags mit der WBL sowie eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit der Servicegesellschaft vollumfänglich die strategischen Aufgaben und die finanziellen und investiven Entscheidungen bezüglich des Bestandsmanagements und begleitenden Dienstleistungen wahr. Darüber hinaus nimmt sie die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Am 31. Dezember 2021 hatte die HOWOGE GmbH 30.162 Mieteinheiten (davon 24.727 Wohnungen) in ihrem Bestand.

## 1.2 Steuerungssystem

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

## 1.3 Operative Kennzahlen

### Gesamtbestand

Maßgeblich für die Beurteilung der operativen Entwicklung ist die Veränderung des Wohnungsbestandes gemessen an der Anzahl der zur Vermietung zur Verfügung stehenden Wohnungen im Vergleich zur Planung. Dies resultiert aus der ehrgeizigen Wachstumsstrategie, die bis zum Jahr 2026 einen Wohnungsbestand in Höhe von 84.100 Wohnungen vorsieht.

In Anbetracht des Wohnungsbestandes erfolgt die weitere Überwachung der Vermietungsentwicklung anhand umsatzbeeinflussender Kenngrößen.

### Leerstandsquote

Die Leerstandsquote an Wohnungen und die Fluktuationsquote (beides in Prozent) wird kontinuierlich gemessen und überwacht. Die Leerstandsquote gilt als Indikator für die Effektivität von Modernisierungs- und Vermietungsaktivitäten sowie für die Umsetzungserfolge von Entwicklungskonzepten.

### Nettokalmtieten

Darüber hinaus wird die Entwicklung der Nettokalmtieten in EUR pro Quadratmeter erhoben, sowohl auf Ebene des Gesamtwohnungsbestands als auch aufgeteilt in Bestandswohnungen inklusive Ankäufe und Neubau. Für die durchschnittliche Nettokalmtiete Wohnen prognostiziert die Gesellschaft aus Zugängen, fertiggestellten Neubauten und moderaten Mieterhöhungen im Bestand einen Anstieg von

6,25 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,35 EUR/m<sup>2</sup>, wobei der Mietpreis pro Quadratmeter im Bestand planmäßig zum Jahresende bei 5,98 EUR liegen soll und im Neubau bei 9,55 EUR.

Die Überwachung der Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung werden ferner kontrolliert.

Insgesamt wird hierdurch ein Gesamtüberblick über die ergebnisrelevanten Einflussfaktoren geschaffen, der eine unmittelbare Strategieanpassung im Falle von signifikanten Abweichungen von den Plangrößen ermöglicht.

### **Wiedervermietungsquote**

Die Förderung der sozialen Wohnraumversorgung ist integraler Bestandteil der Strategie und Ziele der HOWOGE. Aufgrund dessen wird eine Wiedervermietungsquote an Personen mit Wohnungsberechtigungsschein in Höhe von 63 % angestrebt. Zur Erreichung dieser Kenngröße wird die WBS-Wiedervermietungsquote (in Prozent) kontinuierlich erhoben, um die Rechenschaft zu gewährleisten.

## **1.4 Finanzielle Kennzahlen**

Wesentliche Kennzahlen stellen das Operative Ergebnis (Funds From Operations = FFO), die Verschuldungsquote und der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit dar. Weitere für die Steuerung relevante Kennzahlen wie das EBITDA werden ebenfalls auf Konzernebene gesammelt und analysiert.

Der FFO wird für jedes Element handelsrechtlich einzeln bestimmt und dient als Basis, um die Ertragskraft der operativen Tätigkeit sowie dessen Nachhaltigkeit zu beurteilen.

Die operative Steuerung erfolgt im Wesentlichen nach HGB. Zukünftig erfolgt eine Bereinigung des FFO um Sondereffekte aus Transaktionen, Reorganisationen und außerordentlichen, einmaligen Geschäftsvorfällen. Ab dem Jahr 2022 erfolgt aufgrund der veränderten Finanzierungsstruktur eine regelmäßige Überleitung von HGB-Kennzahlen nach IFRS für Zwecke des internen Management Reportings. Ebenso werden die HGB-basierten kurz- und langfristigen Unternehmensplanungen nach IFRS überführt.

Der Verschuldungsgrad berechnet sich aus dem Verhältnis der gesamten Finanzverbindlichkeiten abzüglich der liquiden Mittel zu dem Gesamtvermögen der HOWOGE und wird quartalsweise ermittelt und an die Geschäftsführung kommuniziert.

## **1.5 Ziele und Strategien**

Die HOWOGE verfolgt als kommunales Wohnungsbauunternehmen das Ziel der Entwicklung von einem kommunalen Wohnungsverwalter zu einem dauerhaft bestandshaltenden Quartiers- und Stadtentwickler. Die Zielerreichung erfolgt mit einer durch Nachhaltigkeit geprägten Portfoliostrategie sowie durch sozialverträgliches Handeln. Neben der Wohnungsverwaltung zählen Wohnungsneubau und Schulbau zu den Kernaktivitäten des Konzerns. Die HOWOGE versteht sich als verlässlicher Partner des Landes Berlin mit klarem Fokus.

Die strategischen Ziele und Aufgaben des HOWOGE-Konzerns stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin. In der erstmals im September 2020 vom Aufsichtsrat bestätigten und laufend aktualisierten Unternehmensstrategie der HOWOGE ist ein mittel- bis langfristiges Bestandswachstum auf rund 100.000 Wohnungen verankert. Dabei soll auch die Zahl der Gewerbeeinheiten signifikant auf rund 1.700 erhöht werden, um mit Nutzungs durchmischung zur Stabilisierung lebendiger Quartiere beizutragen. Das Bestandswachstum wird überwiegend durch eigene Neubauvorhaben erfolgen. Die zu schaffenden Wohnungen sollen dabei der starken Differenzierung der Haushaltsformen und -größen Rechnung tragen und flexibel auf Änderungen der Bevölkerungsstruktur anpassbar sein.

Opportunistisch wird das Wachstum durch wirtschaftliche Ankäufe von Bestandswohnungen gemäß den Akquisitionskriterien im Rahmen von Rekommunalisierung ergänzt. Bestandswachstum sowie systematische Weiterentwicklung und Werterhaltung des vorhandenen Wohnungsbestandes gewährleistet der Konzern weiterhin durch zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartiersspezifische Entwicklungsstrategien und aktive Portfoliosteuerung. Nachverdichtungspotenziale des Bestandes werden dabei genutzt, um insbesondere im Rahmen kleinerer Neubauvorhaben und Dachausbauten und -aufstockungen ökonomisch, ressourcensparend und ökologisch zu agieren.

Eine wesentliche Aufgabenstellung besteht darin, auch die internen Prozesse und Bedarfe des Konzerns so auszurichten, dass die Zukunftsfähigkeit des Konzerns gesichert ist und wachsende Ansprüche an Effektivität und Qualität der Kundenbeziehungen, stringente Umsetzung der Neubaumaßnahmen, Kommunikation mit Mietern, Politik und Gesellschaft im Land Berlin und Wirtschaftlichkeit erfüllt werden können.

Im Fokus stehen insbesondere kurz- bis mittelfristig die Weiterentwicklung und Implementierung digitalisierter Prozesse in die Bewirtschaftungsabläufe und die zukunftsadäquate unternehmensübergreifende Personalentwicklung mit besonderem Blick auf die demografische Entwicklung der Mitarbeiterschaft und das geplante Bestandswachstum.

Dabei wird angestrebt, das operative Ergebnis in der derzeitigen Größenordnung zu erhalten und perspektivisch auszubauen, um die Handlungsfähigkeit im HOWOGE-Konzern auch bei einer möglichen Änderung der Ausgangsbedingungen, die der Wachstumsstrategie aktuell zugrunde liegen, zu sichern.

Zur Finanzierung des strategischen Wachstums trägt die Innenfinanzierung zu einem erheblichen Teil bei. Danach wird die steuerungsrelevante Verschuldungsquote (HGB) in den kommenden zehn Jahren aufgrund des starken Wachstums und des Schulbaus auf rund 70 % der steuerungsrelevanten Bilanzsumme (HGB) ansteigen.

## 2 Wirtschaftsbericht 2021

### 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2019 expandierte die Berliner Wirtschaft wie in den Vorjahren weiter. Das reale Wachstum lag bei 3 %, womit Berlin wiederholt die Spitze aller Bundesländer gebildet hat. Zu Beginn des Jahres 2020 war mit einer Fortsetzung dieser positiven Entwicklung zu rechnen. Die Corona Pandemie und der damit verbundene Lockdown im März 2020 hatten jedoch starke Auswirkungen auf nahezu alle Berliner Wirtschaftsbereiche. Es ging insbesondere darum, pragmatisch und unbürokratisch in Not geratene Unternehmen zu unterstützen und somit deren Fortbestand und die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze zu sichern. Die Folgemaßnahmen zielen dann darauf ab, die Berliner Wirtschaft wieder hochzufahren und wiederzubeleben.<sup>1</sup> Diese Maßnahmen scheinen auch Wirkung zu zeigen. Bis zum 3. Quartal 2021 stabilisierte sich die Berliner Wirtschaft immer weiter – die Auftragslage wurde immer besser. Dienstleistungen expandierten sogar, selbst der Tourismus und das Gastgewerbe konnten wieder gefestigt werden, unterliegen nun aber wieder immer neuen Belastungen durch die aktuelle Entwicklung der Pandemie.<sup>2</sup> Insbesondere die Auswirkungen auf Lieferengpässe und den Arbeitskräftemangel durch pandemiebedingte Ausfälle sind wesentliche Faktoren für die wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten Monaten.

Die Bevölkerungszahl in Berlin wächst seit 2003 mit steigender Tendenz. Im ersten Halbjahr 2021 blieb die Einwohnerzahl mit 3,66 Millionen Einwohnern konstant.<sup>3</sup> In einem mittleren Wachstumsszenario wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 3,92 Millionen Einwohnern prognostiziert. Hierbei steigt die Bevölkerung kontinuierlich, jedoch sinken die jährlichen Wachstumsraten stetig. Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in der Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Wirtschafts- und Innovationsbericht (<https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/kunjunktur-und-statistik/archiv/wib2020.pdf>)

<sup>2</sup> Vgl. Konjunkturbericht zur wirtschaftlichen Lage in Berlin 3. Quartal 2021 (<https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/konjunkturberichte/>)

<sup>3</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/258-2021>

<sup>4</sup> Vgl. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 2/2021 (statistik-berlin-brandenburg.de))

Die Quartiere der HOWOGE profitieren – wie der Bezirk Lichtenberg und die gesamte Stadt – von der anhaltenden hohen Wohnungsnotfrage. Insbesondere in Lichtenberg gibt es weiterhin viele Geflüchtete, die in den modularen Unterkünften wohnen und eigene Wohnungen im Bezirk suchen. Unter anderem für die Bezirke Lichtenberg, Pankow, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf wird bis 2030 eine im Berlinvergleich überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung angenommen.<sup>5</sup>

Empirica führt in der Marktanalyse für die HOWOGE (Oktober 2021) aus, dass es in Berlin 2020 rund 2,03 Millionen Haushalte gab, was im Vergleich zu 2019 einer Steigerung von rd. 0,4 % entspricht. Ende 2020 zählte Berlin 1,98 Millionen Wohnungen.<sup>6</sup> Das sind rd. 13.300 Wohnungen mehr als im Vorjahr.<sup>7</sup>

Die angeschobene Neubautätigkeit kann mit der hohen Nachfrage jedoch noch nicht Schritt halten. Seit 2013 ist ein schrittweiser Anstieg der Baufertigstellungen im Wohnungsneubau zu verzeichnen. Nachdem in 2019 18.999 fertiggestellte Wohnungen den Höchstwert der vergangenen fünf Jahre bedeutete, konnten im Jahr 2020 noch immer 16.337 Wohnungen fertiggestellt werden. Auch im Baugewerbe machten sich die Auswirkungen der pandemischen Lage bemerkbar. Die Einwohnerzahl ist in den Jahren 2013 bis 2020 um rd. 7,08 % gestiegen. Die strukturellen Verknappungstendenzen am Berliner Wohnungsmarkt werden hier wiederholt deutlich.

Die Anzahl für Baugenehmigungen hingegen befand sich trotz der Corona Pandemie auf einem unverändert hohen Niveau mit mehr als 20.000 Wohnungen. Die neue Berliner Landesregierung hat sich 20.000 neu gebaute Wohnungen jährlich als Ziel gesetzt.<sup>8</sup> Bis zum Jahr 2030 sollen 200.000 neue Wohnungen gebaut werden.<sup>9</sup>

Zur Erreichung dieser ambitionierten Neubauziele ist es notwendig, dass die entsprechenden personellen und technischen Kapazitäten zur Verfügung stehen, aber auch die Schaffung von Baurecht beschleunigt wird. Insbesondere die personellen Kapazitäten in der Bauwirtschaft und den Behörden sind zunehmend risikorelevant einzuschätzen, da diese nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind. Bezogen auf die technischen Kapazitäten ist festzustellen, dass sich aufgrund der Marktregulierung durch den Mietendeckel sowie verstärkt durch die Corona Pandemie im Verhältnis zu den Vorjahren die Investitionstätigkeit der anderen Marktteilnehmer reduziert hat. Das führt dazu, dass sich an den Vergabeverfahren der HOWOGE weiterhin ausreichend Baufirmen beteiligt haben, allerdings haben die Verknappung der Baustoffreserven und der Fachkräftemangel zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Bezogen auf kleinere Bauvorhaben oder Instandsetzungs- und Sanierungsleistungen hat sich die

---

<sup>5</sup> Vgl. Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 2/2021 (statistik-berlin-brandenburg.de)

<sup>6</sup> <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/bauen-und-wohnungen>

<sup>7</sup> [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/f9babce1e3c8742e/ac4fd636320d/SB\\_F02-02-00\\_2020j01\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/f9babce1e3c8742e/ac4fd636320d/SB_F02-02-00_2020j01_BE.pdf)

<sup>8</sup> Vgl. Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeisterin vom 30.12.2021

(<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1162443.php>  
([http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv\\_volltext.shtml?arch\\_1711/nachricht6455.html](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1711/nachricht6455.html))

<sup>9</sup> Vgl. Berliner Koalitionsvertrag 2021-2026 zwischen der SPD, Bündnis 90/Die Grünen und die Linke

Tendenz verstärkt, dass aufgrund der fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe nur wenige oder überwiegend überteuerte Angebote eingehen.

Die Bautätigkeit unterscheidet sich deutlich zwischen den Bezirken, was hauptsächlich an der Verfügbarkeit von Bauland und der Baurechtschaffung liegt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt vor allem im Zentrum und in den östlichen Bezirken der Stadt (dem Portfolioschwerpunkt der HOWOGE). Da die zur Verfügung stehenden Grundstücke in der Regel nicht die nötige Baureife aufweisen und in vielen Fällen Flächennutzungsänderungen und Bebauungspläne aufgestellt werden müssen, wird sich das Tempo bezogen auf die Planung und Baurechtschaffung nicht erhöhen, sondern wenn nicht mehr Kapazitäten in den Bauämtern zur Verfügung stehen, eher verlangsamen.

Die weiterhin hohe Wohnungsnachfrage bestätigt die bisherigen Entwicklungen, dass die Berliner Immobilienpreise und -mieten zu den bundesweit am stärksten steigenden zählen.

Die Angebotsmiete liegt aktuell im Berliner Durchschnitt bei EUR 10,78 m<sup>2</sup>/Monat. Auf Grund des höheren Neubauvolumens und der Einführung des sogenannten Mietendeckels gingen die Nettokaltmieten im Bestand um rd. 4 % zurück. Nach Wegfall des Mietendeckels auf Grund dessen Verfassungswidrigkeit stiegen im Bestand die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2021 wieder an.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei EUR 10,00 m<sup>2</sup>/Monat und somit leicht unterhalb des Berliner Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit +25 % seit 2015 leicht überdurchschnittlich. Nach dem Wegfall des Berliner Mietendeckels wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen andere Maßnahmen ergriffen, die die Entwicklung der Nettokaltmieten begrenzen sollen. Hierbei sind die kommunalen Gesellschaften in der Verpflichtung die entsprechenden Restriktionen für Mieterhöhungen im Bestand und im Rahmen von Neuvermietungen umzusetzen. Die defacto in den letzten Jahren gedeckelten bzw. gesunkenen Mieten müssen wieder in einem verträglichen Rahmen ansteigen, um die gestiegenen Kosten in allen Bereichen abzufedern. Ansonsten wird es für die kommunalen Gesellschaften immer schwieriger, die Wachstumsziele umzusetzen. Bei den übrigen Marktteilnehmern ist die langfristige Mietentwicklung wieder an die bundeseinheitlichen Regelungen gekoppelt. Die neue Bundesregierung hat mit der Schaffung des neuen Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein klares Signal gesetzt. Einerseits ist dies ein klares Bekenntnis für mehr Wohnungsneubau und andererseits die Gestaltung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt und das Fördersystem für eine gute Wohnraumversorgung zentral zu steuern.

Noch stärker als die Mieten sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen gestiegen. Die angebotenen Kaufpreise sind dabei seit mehreren Jahren durch ein kontinuierliches Wachstum gekennzeichnet. Seit 2016 haben sich die Angebotskaufpreise um 58,8 % erhöht, zuletzt jedoch mit fallender Dynamik. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau und

Bestand) lagen im letzten Quartal 2020 bei 5.930 EUR/m<sup>2</sup>. Eine neu gebaute Eigentumswohnung wurde mit durchschnittlich 5.930 EUR/m<sup>2</sup> angeboten, wohingegen Bestandseigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.849 EUR/m<sup>2</sup> angeboten wurden. Alle Kaufpreise differieren stark je nach Stadtgebiet und Baualtersklasse.<sup>10</sup>

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte Berliner Mietendeckel wurde im April 2021 für nichtig erklärt, da es mit dem Grundgesetz unvereinbar sei. Seit Februar 2020 waren durch dieses Gesetz für rund 1,5 Millionen vor 2014 fertiggestellte Wohnungen die Mieten auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren. Seit 23. November 2020 galten zudem Mieten, die mehr als 20 Prozent über der festgesetzten Obergrenze lagen, als überhöht und waren gesetzlich verboten.

## 2.2 Geschäftsverlauf 2021

### 2.2.1 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete der HOWOGE Konzern insgesamt 78.784 Mieteinheiten (Vorjahr: 76.499). Dieser bewertungsrelevante Eigenbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

|                                   | 31.12.2021    | Vorjahr       |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Bestand gesamt</b>             | <b>78.784</b> | <b>76.561</b> |
| Wohnungen                         | 65.131        | 64.007        |
| Gewerbeeinheiten                  | 874           | 798           |
| Garagen, Stellplätze und sonstige | 12.578        | 11.587        |
| Eigengenutzte Einheiten           | 201           | 169           |

Der Wohnungsbestand erhöht sich im Berichtsjahr durch eigene Neubauten um 279 Wohnungen (Melli-Besse-Straße 64 – 70/Straße am Flugplatz 65 – 69d (101 Wohnungen, Teilabnahme) und Neustrelitzer Straße 65 (105 Wohnungen) und Hauptstraße 37 – 49 (73 Wohnungen)).

Durch die Übernahme des fertiggestellten Developments Friedenauer Höhe hat sich der Wohnungsbestand um weitere 238 Wohnungen erhöht.

<sup>10</sup> Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2020([https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berlinewohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2020.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berlinewohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf))

Im Rahmen der Bestandsankäufe Mehringplatz 12, 14/Friedrichstraße 246, Wilhelmstraße 2 – 6, Ruschestraße 43, Margaretenstraße 13 – 14 sowie Anton-Saefkow-Platz 8 wurden im Berichtsjahr 607 Wohnungen in den Bestand übernommen.

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung des fertiggestellten Developments und der eigenen Neubauten geprägt. Mit Vermietungsbeginn in drei Projekten standen dabei insgesamt 416 Wohnungen zur Vermietung an. Die Vermietung übernahm das Neubauvermietungsteam.

Schon vor Nutzen-Lasten-Wechsel (NLW) konnte so ein erheblicher Teil der neu entstandenen Wohnungen erfolgreich vermietet werden.

Die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

| Projekt                 | Beginn<br>Vermietung | NLW/<br>Innutzung-<br>nahme |     | Verträge laufen<br>zum NLW (Stand<br>31.12.2021) | Verträge<br>unterzeichnet<br>zum 31.12.2021 |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----|--|---|
|                         |                      | Anzahl WE                   |     |  |   |
| Johannisgärten          | Oktober 2020         | 1. Abschnitt:<br>10.12.2020 | 213 | 0  | 200   |
|                         |                      | 2. Abschnitt:<br>16.05.2021 | 101 |  |   |
| Lauterplatz 2-10        | Mai 2021             | 01.08.2021                  | 238 | 23   | 204   |
| Neustrelitzer Straße 65 | Mai 2021             | 01.09.2021                  | 105 | 26   | 105   |
| Hauptstraße 37-49       | August 2021          | 16.12.2021                  | 73  | 20   | 20  |

Der Vermietungsprozess ist mittlerweile fast vollständig digitalisiert und stellt somit eine diskriminierungsfreie Vermietung sicher. Das hat auch dazu beigetragen, dass die Vermietungsleistung trotz der pandemiebedingten Einschränkungen auf einem unverändert hohen Niveau erfolgte.

Der Wohnungsbestand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.124 auf 65.131 Wohnungen. Die Erhöhung setzte sich aus 517 fertigstellten Neubauwohnungen sowie 607 Wohnungen aus Bestandsankäufen zusammen. Der Zielwert von 65.395 Wohnungen wurde um 264 Wohnungen unterschritten. Insgesamt war das Jahr 2021 geprägt durch die Vorbereitung und Durchführung des Ankaufs von rund 8.300 Wohnungen aus der Vonovia und Deutsche Wohnen Transaktion. Das Portfolio wird zum 03.01.2022 in den Bestand der HOWOGE sowie in erworbene Besitzgesellschaften übernommen.

Zum 31.12.2021 lag die Leerstandsquote im Bestand der HOWOGE bei 1,25 %. Damit wurde eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von 1,8 % und dem zum Jahresende 2021 geplanten Wert von 1,5 % erreicht. Abweichungen beim Gesamtleerstand resultieren im Wesentlichen aus der

Übernahme von Neubauobjekten in die Bewirtschaftung und deren Erstvermietung. Der neubaubedingte Leerstand betrug zum 31.12.2020 0,7 % und zum 31.12.2021 0,2 %. Der reguläre, fluktuationsbedingte Leerstand lag zum 31.12.2021 mit 0,4 % unter dem Vorjahresniveau von 0,6 %. Die Fluktuation lag mit 5,3 % leicht unter dem Planniveau von 6,0 %. Die Corona Pandemie hatte auch im Jahr 2021 im Segment Wohnungsbau nur marginale Auswirkungen auf die Mietforderungen. Die Abschreibungen auf Mietforderungen und offene Mietforderungen blieben auch 2021 auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

Im Jahr 2021 konnten bis zum Zeitpunkt des Nutzen-Lasten-Wechsels bereits für 41 % der zu vermietenden Neubau-Wohnungen Mietverträge geschlossen werden. Bei 14 % der Wohnungen erfolgte der Vertragsbeginn zum Nutzen-Lasten-Wechsel. Die Fluktuation lag mit 5,3 % leicht unter dem Planniveau von 6,0 %. Die Corona Pandemie hatte auch im Jahr 2021 im Segment Wohnen nur marginale Auswirkungen auf die Mietforderungen. Die Abschreibungen auf Mietforderungen und offene Mietforderungen blieben auch 2021 auf dem niedrigen Vorjahresniveau. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung lag die WBS-Wiedervermietungsquote bei 64 % sowie die Nettokaltmiete bei 6,25 EUR / m<sup>2</sup>. Die Vorgaben der letzten Klimaschutzvereinbarung für das Jahr 2020 hatte die Gesellschaft bereits übertroffen. Vereinbart war, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf 1,12 t pro Wohnung und Jahr zu senken. Im Jahr 2019 lag der Wert bei 0,97t und 2020 bei 0,96t. Die Werte für 2021 liegen aufgrund der erst Mitte 2022 endenden Abrechnungsperiode noch nicht vor.

## 2.2.2 Portfolio-Erweiterung

Die HOWOGE wird auch in den nächsten Jahren das Wachstum durch Neubau und Ankäufe fortsetzen. Mittlerweile sind die Strukturen und Prozesse so weit etabliert, dass auch die Produktionsleistung erheblich ansteigt. Im Jahr 2022 werden wir das erste Mal fast 1.700 Neubauwohnungen fertigstellen. Für die zukünftigen Jahre sind ausreichend Grundstücksreserven akquiriert bzw. existieren Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand, um grundsätzlich die Wachstumsziele weiter umsetzen zu können. Problematisch ist weiterhin die Erlangung von Baurecht aus unterschiedlichsten Gründen, wie fehlende Akzeptanz der Bewohner, Beschaffung notwendiger Ausgleichsflächen und schleppende Planrechtsschaffung. Während in den vergangenen Jahren die Baukostensteigerungen spürbar, aber dennoch verträglich waren, sind diese Kosten im Jahr 2021 auch pandemiebedingt erheblich gestiegen. Der durchschnittliche Baukostenindex hat sich im vergangenen Jahr um ca. 13 % erhöht. Dem gegenüber stehen stagnierende Mieterträge aufgrund der Mietbegrenzungen entsprechend der Kooperationsvereinbarung 2.0, so dass es immer schwieriger wird, die Wirtschaftlichkeit der Projekte sicher zu stellen. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, sind die unterschiedlichsten Stellschrauben zu bewegen. Dazu gehören unter anderem die Optimierung der

Baukosten durch Standardisierung sowie die Typisierung und effiziente Grundrissgestaltung. Auf der anderen Seite sind Gespräche mit dem Gesellschafter zur Wirtschaftlichkeit zu führen.

Damit die HOWOGE ihren Einfluss auf die Gestaltung und Entwicklung von Quartieren zielgerichtet ausbauen kann, wurde im Konzern die Abteilung „Neubau im Quartier“ implementiert. Ziel ist es, die Bedarfe aus dem Bestand möglicherweise durch Neubauten besser abdecken zu können.

### **Eigener Neubau**

Die folgenden Projekte wurden bis Ende des Jahres 2021 – im Sinne des steuerungsrelevanten Gesamtbestands - fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen:

- Johannisgärten (Teilabnahme von 101 Wohnungen)
- Neustrelitzer Straße 65 (105 Wohnungen)
- Hauptstraße 41 – 49 (73 Wohnungen)

Für 2022 ist die Übernahme der folgenden Projekte in die Bewirtschaftung geplant:

- Im Lindenhof 21, 30 (12 Wohnungen)
- Rüdickenstraße 23 – 27/Rotkamp 2 – 6 (220 Wohnungen)
- Hermann-Dorner-Allee (613 Wohnungen)
- Frankfurter Allee 218 (394 Wohnungen)

Die Planung von weiteren eigenen Neubauvorhaben wurde begonnen bzw. vorangetrieben. Dies betrifft insbesondere die folgenden Projekte, wobei die Planrechtsschaffung für den überwiegenden Teil der Projekte noch nicht gesichert ist:

- Barther Straße 17, 19 (177 Wohnungen)
- Carossa Quartier (229 Wohnungen)
- Detlevstraße (450 Wohnungen)
- Gehrensee/Ahrensfelder Chaussee (498 Wohnungen)
- Indira-Ghandi-Straße 6 (60 Wohnungen)
- Joachimsthaler Straße (111 Wohnungen)
- Konrad-Wolf-Straße 117 (27 Wohnungen)
- Lückstraße 33, 345 (150 Wohnungen)
- Vincent-van-Gogh-Straße 33 – 41 (120 Wohnungen)

Darüber hinaus ist für folgende Bauvorhaben die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier ein Baubeginn im Jahr 2022 stattfinden kann:

- Anne-Frank-Straße 8 – 10 (583 Wohnungen)
- Bahrfeldtstraße 33 – 39 (63 Wohnungen)
- Falkenberger Chaussee 95 (139 Wohnungen)
- Fischerhüttenstraße/Sven-Hedin-Straße (130 Wohnungen)
- Rosenfelder Ring 78 – 84 (88 Wohnungen)
- Sewanstraße 220 - 256 (102 Wohnungen)
- Studentenhaus Plänterwald (260 Wohnungen)
- Wiecker Straße 8, 10 (91 Wohnungen)
- Walter-Friedrich-Straße 50 (120 Wohnungen)
- Wittenberger Straße 40 (133 Wohnungen)

Der Schwerpunkt der Grundstücksakquise wird weiterhin die Einbringung von Grundstücken sowie die Verdichtung auf eigenen Grundstücken sein. Durch den Ankauf von rund 8.300 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen erwirbt die HOWOGE auch weitere Baulandreserven, insbesondere in den größeren Quartieren (Thermometersiedlung, Brusebergstraße). Teilweise sind durch den Verkäufer bereits Planungen angestoßen worden, die die HOWOGE weiterführen kann. Trotz der gestiegenen Kaufpreise für Grundstücke ist die Akquise von potenziellen Baugrundstücken weiterhin im Fokus.

Mit der Beurkundung des Kaufvertrages über einen erheblichen Anteil des „Güterbahnhof Grunewald“ wurde eine der letzten großen innerstädtischen Grundstücksreserven in Berlin mit mittel- bis langfristiger Entwicklungsperspektive für den HOWOGE-Konzern gesichert.

Im Rahmen der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken werden folgende Bauprojekte realisiert und für 2022 ist die Übernahme in die Bewirtschaftung geplant:

- Atzpodienstraße 24, 25a (50 Wohnungen)
- Eitelstraße 60, 61 (26 Wohnungen)
- Rummelsburger Straße 25f (36 Wohnungen)
- Skandinavische Straße 15, 16 (29 Wohnungen)
- Zachertstraße 33 (27 Wohnungen)

Die Pilotprojekte zur Aufstockung von Wohnungen befinden sich in Bau und für 2022 ist die Übernahme in die Bewirtschaftung geplant:

- Franz-Schmidt-Straße. 11 - 17 (22 Wohnungen)
- Seefelder Straße. 34, 36, 38 (28 Wohnungen)

## **Development**

Der Erwerb von Developments steht weiterhin im Fokus. Durch die neue Strategie auch innerhalb des Speckgürtels von Berlin, überwiegend im östlichen Teil, Grundstücke und Projekte zu akquirieren, haben sich neue Möglichkeiten ergeben. So wurde im Jahr 2021 erstmalig ein Projekt im Land Brandenburg erworben:

- Hartfilplatz (Eichenring) (221 Wohnungen)

Diese Projektentwicklung ergänzt den Bestand der HOWOGE hervorragend, da sie direkt an der Stadtgrenze zu Berlin-Buch anliegt und somit optimal durch das Servicebüro Buch verwaltet werden kann.

Folgendes Developmentprojekt wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und an die HOWOGE übergeben:

- Friedenhauer Höhe (238 Wohnungen)

Damit haben wir es geschafft, geförderten Wohnungsbau im Berliner Westen in Innenstadtlage zu erwerben.

Im Jahr 2022 ist der Nutzen-Lasten-Wechsel für die folgenden Developments zu folgenden Zeitpunkten avisiert:

- Treskowstraße 12 – 13 (37 Wohnungen) zum Februar 2022
- Am Birkenwäldchen (126 Wohnungen) zum März 2022 und Oktober 2022

## **Komplexe Sanierung**

Der gesamte Bestand der HOWOGE ist in den letzten rd. 25 Jahren einer komplexen Instandsetzung und Modernisierung unterzogen worden. Die Sanierungstätigkeit konzentriert sich auf die verbliebenen Restanten bzw. auf die neu erworbenen Bestände, welche zum großen Teil unsaniert sind und einen hohen Instandhaltungsstau aufweisen. Im Jahr 2021 handelte es sich um folgende Vorhaben:

- Grevesmühlener Straße 16 – 20
- Hendrichplatz 2 – 10, Ruschestraße 22 – 33b
- Leopoldstraße 18, 18a, 19, 19a, 20
- Rosenfelder Straße 1, 1a/Skandinavische Straße 10 – 13a
- Turmstraße 45

Folgende Objekte werden im Jahr 2022 einer komplexen Instandsetzung unterzogen, wobei bei diesen Objekten zunehmend die wirksame Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verfolgt wird, indem über Pilotprojekte neue Technologien erprobt werden. Ziel ist es in den Bestandsgebäuden mindestens KfW55 Standard zu errichten

- Kienhorststraße 97, 99/Lienemannstraße 30 – 36
- Rhinstraße 2, 4
- Rhinstraße 129 – 135
- Zerbster Straße 80 - 84

### **Bestandsankäufe**

Folgende Ankaufsobjekte wurden in die Bewirtschaftung übernommen bzw. im Jahr 2021 beurkundet:

- Anton-Saefkow-Platz 8 (N/L Wechsel Dezember 2021)
- Ankauf Vonovia/Deutsche Wohnen (N/L Wechsel Januar 2022)
- Mehringplatz (N/L Wechsel 01. Februar 2021)
- Ruschestraße 43 (N/L Wechsel 01.März 2021)
- Seehausener Straße (MUF) (N/L Wechsel 01. Juli 2021)
- Mariendorfer Damm (N/L Wechsel 2022)
- Margaretenstraße 13 – 14 (N/L Wechsel August 2021)
- Turiner Straße 6 (N/L Wechsel Januar 2022)

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um teilsanierte Bestände, entsprechende Instandsetzungen sind in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung berücksichtigt und werden sukzessive in den nächsten Jahren umgesetzt.

Im Ankaufsportfolio von Vonovia und Deutsche Wohnen sind viele unsanierte Objekte enthalten, für die im Jahr 2022 zunächst Sanierungsbedarfe ermittelt werden müssen. Diese werden dann in der zukünftigen Planung berücksichtigt.

### **Schulbau und Schulsanierung**

Am 07. Januar 2019 wurde der Rahmenvertrag für das neue Unternehmenssegment „Schulbau“ zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin beschlossen und durch die Unterschriften der Geschäftsführung und den drei Senatsverwaltungen (Finanzen, Bildung, Jugend und Familie sowie Stadtentwicklung und Wohnen) wirksam. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von ca. 18 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. Mrd. EUR 3,1 eingeplant. Finanziert wird dieses

Investitionsprogramm durch Gesellschafterdarlehen während der Vorplanungsphase, über Landesbürgschaften in der Bauphase und mittels Forfaitierung in der Vermietungsphase. Der Stand zum Ende des Geschäftsjahres stellte sich wie folgt dar: Der 2018 neu gegründete Bereich Schulbau hat im Jahr 2021 seine Strukturen weiter aufgebaut, sodass sich zum Stand Dezember 2021 insgesamt 28 von 39 der HOWOGE zugeteilten Projekte gleichzeitig in Bearbeitung befinden (15 Neubauschulen, 13 Sanierungsschulen). Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt Mrd. EUR 3,1 Mrd. eingeplant.

- Schulneubau

Für 10 der 17 geplanten Schulen wurden Bedarfsprogramme abgerufen, 4 Bedarfsprogramme wurden im Jahr 2021 fertiggestellt und an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie übergeben. Insgesamt sind 7 Schulen bereits in der Planungsphase. Für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ wurden alle Vertragswerke unterzeichnet und mit den Baumaßnahmen begonnen.

- Sanierung

12 der 13 Schulen befinden sich in der Erarbeitungsphase der Sanierungskonzepte bzw. Bedarfsprogramme. Im Jahr 2021 wurden bereits 5 Bedarfsprogramme fertig gestellt und an die Bezirke übergeben.

- Holzmodulbau

Standort-Checks zur Prüfung der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke haben stattgefunden. Eine Zuweisung konkreter Grundstücke durch das Land Berlin (voraussichtlich 8) ist in Vorbereitung.

## 2.2.3 Personalentwicklung

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

|   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Geschäftsleitung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft) | 2          | 2          |
| Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)  | 621        | 556        |
| Gewerbliche Arbeitnehmer                          | 275        | 246        |
| Auszubildende                                     | 29         | 27         |
| Studierende                                       | 6          | 6          |
|   | <b>933</b> | <b>837</b> |

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

|                     | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------|------------|------------|
| HOWOGE              | 629        | 573        |
| Servicegesellschaft | 235        | 205        |
| Kramer + Kramer     | 29         | 28         |
| Wärme GmbH          | 40         | 31         |
|                     | <b>933</b> | <b>837</b> |

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2021 um 96 Mitarbeiter:innen (MA) erhöht (HOWOGE +56 MA, Servicegesellschaft + 30 MA, Wärme +9 MA, Kramer + Kramer +1 MA).

Die HOWOGE beschäftigte zum 31. Dezember 2021 576 (Vorjahr: 516) Angestellte, 51 (Vorjahr: 55) gewerbliche Mitarbeiter:innen sowie zwei Geschäftsführer. Die Erhöhung ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen.

Für die HOWOGE Servicegesellschaft mbH waren am Ende des Berichtsjahres insgesamt 235 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 205) tätig.

Bei der HOWOGE Wärme GmbH sind 39 (Vorjahr: 30) Mitarbeiter:innen, sowie ein Geschäftsführer angestellt.

Kramer + Kramer gehört seit dem 01.01.2018 als Tochterunternehmen zum HOWOGE-Konzern und beschäftigt per 31.12.2021 28 Mitarbeiter:innen (Vorjahr: 27) sowie eine Geschäftsführerin.

Die Geschäftsführer der HOWOGE nehmen in Personalunion auch die Geschäftsführung der WBL wahr. Darüber hinaus waren die Bereichsleiterin Personal und der Bereichsleiter des operativen Bestandsmanagements zugleich Geschäftsführer der Servicegesellschaft. Der Leiter Konzernbilanzierung und -rechnungswesen ist zugleich Geschäftsführer der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagementgesellschaft mbH. Der Prokurist und Leiter Recht und Einkauf ist zugleich Geschäftsführer der KW Goecke S.A.R.L.

Der Personalbereich hat zur Umsetzung der strategischen Unternehmensziele eine Personalstrategie erarbeitet und für die Jahre 2021 – 2025 konkrete Handlungsfelder identifiziert. Das Handlungsfeld Digitalisierung wird auch mit Blick auf die Wachstumsstrategie der HOWOGE ein fortlaufendes Schwerpunktthema bleiben, um die Qualität und Servicestandards im Zuge des Personalwachstums nicht nur aufrecht zu erhalten, sondern darüber hinaus auch fortwährend optimieren zu können. Diverse Kernprozesse und Formulare konnten digitalisiert werden. Die digitale Personalakte ist zu Beginn des Jahres erfolgreich implementiert worden. Die Palette der ortsunabhängigen Nutzung von Personalprozessen ist damit wieder erweitert worden.

Neben der optimierten technischen Ausstattung für alle Mitarbeitenden hat die HOWOGE darüber hinaus verbindliche Rahmenbedingungen geschaffen, die es allen Mitarbeitenden ermöglicht, mobil zu arbeiten. Zur Unterstützung dieser Arbeitsform sind neben vielfältigen Weiterbildungsangeboten für Mitarbeiter:innen und Führungskräfte Leitlinien für hybrides Arbeiten und Führen entwickelt worden.

Die Umsetzungsphase der Employer Branding Kampagne der HOWOGE ist erfolgreich durchgeführt worden. Die HOWOGE präsentiert sich nunmehr in neuem Design und klaren Botschaften als attraktiver Arbeitgeber auf vielfältigen online und offline Kanälen. Mit dem Start der Kampagne konnte bereits ein deutlicher Anstieg der Bewerbungen verzeichnet werden.

Die Wachstumsstrategie der HOWOGE wird neben der professionellen Kandidatenansprache auch durch die Ausbildungsstrategie der HOWOGE unterstützt. Für ihr Engagement in der Ausbildung wurde die HOWOGE wiederholt von dem Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft mit dem Siegel „Ausbildung in Bestform“ ausgezeichnet und erneut mit dem IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität.

Um das Potenzial der Mitarbeiter zu erschließen und sie zu fördern, spielen Personalmanagement und Personalentwicklung bei der HOWOGE auch weiterhin eine wichtige Rolle. Die persönliche und fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde durch ein umfangreiches und vielfältiges Weiterbildungsangebot unterstützt und erweitert. Auf Basis des strategischen Handlungsfeldes Führung wurde für interessierte Führungskräfte ein hybrides Entwicklungsprogramm entwickelt und als Pilotprojekt durchgeführt. Im Folgejahr soll dieses Programm als Standardangebot in unseren Weiterbildungskatalog aufgenommen werden. Neue Grundsätze für die Auswahl und Entwicklung von Führungskräften unterstützen ebenso das Handlungsfeld Führung und eine zukunftsorientierte Führungskultur.

Die zunächst corona-bedingte Umstellung auf digitale Weiterbildungsformate konnte zwischenzeitlich in einem guten Methodenmix aus Präsenz- und hybriden Veranstaltungen etabliert werden.

Die Auditierung „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“ durch die audit berufundfamilie GmbH dient als kontinuierlicher Rahmen der strategischen und operativen Weiterentwicklung der familien- und

lebensphasenbewussten Personalpolitik sowie der fortlaufenden Verankerung von Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben für alle Beschäftigtengruppen. Bei der Umsetzung wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie nicht als isolierte Maßnahme betrachtet, sondern erfolgt ganzheitlich im Rahmen der Personalpolitik. So ist das Thema eng mit dem Gesundheitsmanagement, der Gleichstellungs- und Frauenförderung, Führungskräftefortbildung sowie einer transparenten Unternehmenskultur verknüpft. Für die Professionalisierung des betrieblichen Gesundheitsmanagements hat sich die HOWOGE für eine digitale Unterstützung und somit für einen ortsunabhängigen Abruf von Leistungen entschieden.

## 2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

| <b>TEUR</b>  | <b>2021</b>    | <b>davon</b>    | <b>davon</b>   | <b>2020</b>       |        |
|--|----------------|-----------------|----------------|-------------------|--------|
|  | <b>gesamt</b>  | <b>Schulbau</b> | <b>Wohnen</b>  | <b>gesamt</b>     |        |
| Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)                          | 309.508        | -               | 309.508        | 303.748           |        |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)  | 22.857         | -               | 22.857         | 21.734            |        |
| <b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>                                  | <b>332.365</b> | <b>-</b>        | <b>332.365</b> | <b>325.482</b>    |        |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)  | 21.959         | -               | 21.959         | 20.353            |        |
| Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)  | 35.596         | -               | 35.596         | 35.582            |        |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 7.002          | -               | 7.002          | 4.158             |        |
| Sonstige Erlöse  | 638            | -               | 638            | 640               |        |
| <b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>                       | <b>65.195</b>  | <b>-</b>        | <b>65.195</b>  | <b>60.733</b>     |        |
| <b>Summe Erlöse</b>  | <b>397.560</b> | <b>-</b>        | <b>397.560</b> | <b>386.215</b>    |        |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                  | 107            | -               | 107            | -                 |        |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 671.274        | -               | 671.274        | 294.165           |        |
| Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte     | 1.961          | 2.231           | -              | 270               | 17.807 |
| Aktivierte Eigenleistungen   | 2.882          | 1.120           | 1.762          | 2.216             |        |
| Materialaufwand  | - 102.003      | - 2.295         | -              | 99.708 - 118.297  |        |
| Personalaufwand  | - 50.004       | -               | -              | 50.004 - 48.591   |        |
| Abschreibungen und Wertminderungen   | - 1.119        | -               | -              | 1.119 - 6.489     |        |
| Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte                                   | - 721          | -               | -              | 721 1.200         |        |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 3.722          | 71              | 3.651          | 10.784            |        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | - 39.276       | - 1.171         | -              | 38.104 - 24.875   |        |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen              | 2.033          | -               | 2.033          | 498               |        |
| Finanzerträge  | 4.933          | -               | 4.933          | 4.738             |        |
| Finanzaufwendungen   | - 33.738       | -               | -              | 33.738 - 28.830   |        |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  | <b>857.611</b> | <b>- 44</b>     | <b>857.655</b> | <b>490.541</b>    |        |
| Ertragsteuern  | - 175.844      | - 477           | -              | 175.367 - 109.146 |        |
| Sonstige Steuern   | - 13.393       | 0               | -              | 13.393 - 13.100   |        |
| <b>Periodenergebnis</b>  | <b>668.375</b> | <b>- 521</b>    | <b>668.896</b> | <b>368.295</b>    |        |
| Sonstiges Ergebnis   | -              | -               | -              | -                 |        |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>   | <b>668.375</b> | <b>- 521</b>    | <b>668.896</b> | <b>368.295</b>    |        |

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 397,6 Mio. EUR (Vorjahr: 386,2 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung resultiert u.a. insbesondere aus dem zusätzlichen bewertungsrelevanten Bestand von 1.124 Wohnungen, daraus 517 aus Neubau. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden nahezu erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit 6,8 Mio. EUR leicht unter dem auch prognostizierten Niveau des Vorjahres (6,9 Mio. EUR).

Der geringere Materialaufwand beruht insbesondere auf dem Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung. Der Materialaufwand im Schulbau ergibt sich aus über das Grundmodell hinausgehender Tätigkeitsbereiche mittels gesonderten Kostenübernahmevereinbarungen mit dem Land Berlin, die ertragswirksam weiterverrechnet werden.

Die als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, und das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausgeübt. Die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst (IAS 40.35).

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus getätigten Bestandsankäufen, der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen, u. a. aufgrund des am 15. April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gefällten Urteils, nach dem der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden des Weiteren die „voraussichtlichen Mietentwicklungen Jahr 1-5“ durchschnittlich um 2,54 % erhöht.

Die Fair Value Anpassungen bei den Projektentwicklungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen, dem Baubeginn neuer Projektentwicklungen und dem individuellen Baufortschritt der Projektentwicklungen.

Darüber hinaus wurde die positive Entwicklung der Fair Value Anpassung generell durch die Zinsentwicklung beeinflusst.

Der Personalaufwand ist unter anderem aufgrund des Personalzuwachses (+96 Mitarbeiter:innen) in 2021 um 1,4 Mio. EUR gestiegen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr realisierten Erlösen aus der Auflösung von im Voraus erhaltenen Erbpachtzinsen in Höhe von 7,0 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in 2021 gegenüber dem Vorjahr um 14,4 Mio. EUR durch verstärkte Inanspruchnahme von Beratungsleistungen für die Begleitung des Ankaufs, der Finanzierung sowie Vorbereitung der Migration der getätigten Ankäufe im Berichtszeitraum.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr durch zusätzliche Darlehen für Investitionen in das Bestandswachstum um insgesamt 4,9 Mio. EUR gestiegen.

Der gestiegene Ertragssteueraufwand resultiert aus der Feststellung der Betriebsprüfung der WBL, die die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer für die Jahre 2014 bis 2017 versagt. Für 2018 bis 2020 wurde der zusätzliche Steueraufwand zudem berücksichtigt. Mit der Änderung der Gewerbesteuer ab 2021 sind die monierten Sachverhalte nicht mehr schädlich.

Insgesamt erzielte der Konzern ein Gesamtergebnis mit 668,4 Mio. EUR (Vorjahr: 368,3 Mio. EUR).

Der bereinigte FFO nach IFRS liegt mit 15,2 Mio. EUR über dem FFO nach HGB.

Wie dargestellt basierte die Steuerung im Berichtsjahr auf dem FFO nach HGB. Die nachfolgende Tabelle zeigt aus Vollständigkeitsgründen die Darstellung des bereinigten FFO nach IFRS:

|  | <b>01. Januar - 31. Dezember</b> |              |
|--|----------------------------------|--------------|
| <b>Mio. EUR</b>  | <b>2021</b>                      | <b>2020</b>  |
| <b>Summe Erlöse</b>  | <b>397,6</b>                     | <b>386,2</b> |
| Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte | 2,0                              | 17,8         |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                              | 0,1                              | 0            |
| Aktivierte Eigenleisten  | 2,9                              | 2,2          |
| Materialaufwand  | -102                             | -118,3       |
| Personalaufwand  | -50                              | -48,6        |
| Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>                               | 3,7                              | 10,8         |
| Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte                               | -0,7                             | 1,2          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                       | -39,3                            | -24,9        |
| Finanzerträge  | 4,9                              | 0            |
| Sonstige Steuern   | -13,4                            | -13,1        |
| Einmaleffekte <sup>1</sup>   | 10,4                             | 0,1          |
| <b>Bereinigtes EBITDA</b>  | <b>216,1</b>                     | <b>213,5</b> |
| Zahlungswirksamer Ertragssteueraufwand <sup>2</sup>                      | -8,7                             | -11,2        |
| Finanzaufwendungen <sup>3</sup>  | -29,2                            | -28,8        |
| Tilgungspolicen  | 2,4                              | 2,4          |
| Verkauf/Anlagevermögen (-Gewinn/+ Verlust)                               | -0,1                             | 0,5          |
| <b>FFO</b>   | <b>180,5</b>                     | <b>176,3</b> |

<sup>1</sup> Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von ~8.300 Wohneinheiten von der Dt. Wohnen und Vonovia im Jahr 2021.

<sup>2</sup> Der zahlungswirksame Ertragssteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern abzüglich 20,0 Mio. EUR Steuernachzahlungen im Jahr 2021.

<sup>3</sup> Finanzaufwendungen abzüglich Aufwendung für BilMoG sowie bereinigt um Einmaleffekte.

Der IFRS-FFO in Höhe von 180,5 Mio. EUR liegt leicht über dem Vorjahresniveau von 176,3 Mio. EUR. Mieteinnahmen in Höhe von 307,8 Mio. EUR stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 %. Aufgrund späterer Fertigstellungen im Neubau und geringeren Zugängen aus Ankäufen im Berichtsjahr, die aus der Fokussierung auf das Ankaufspotfolio Deutsche Wohnen und Vonovia resultieren, blieben sie leicht unter dem Planwert von 309,3 Mio. EUR.

Das im Vergleich nach IFRS höhere operative Ergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus der nach IFRS zusätzlichen Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Bauvorbereitungskosten sowie den ergebniswirksamen Anpassungen der zum FV bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung des Vonovia / Deutsche Wohnen Ankaufs.

Das IFRS-Jahresergebnis für das Segment Schulbau in Höhe von -521 TEUR liegt insbesondere aufgrund geringerer Beratungskosten deutlich unter dem Planansatz von -4,0 Mio. EUR. Nach derzeitigem Stand übernimmt die HOWOGE den Neubau von ca. 18 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Der 2018 neu gegründete Bereich Schulbau hat im Jahr 2021 seine Strukturen weiter aufgebaut, sodass sich zum Stand Dezember 2021 insgesamt 28 von 39 der HOWOGE zugeteilten Projekte gleichzeitig in Bearbeitung befinden (15 Neubauschulen, 13 Sanierungsschulen). Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt 3,1 Mrd. EUR eingeplant. Für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ wurde im Jahr 2021 die Baugenehmigung erteilt sowie die Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens geschlossen. Der Baubeginn konnte im Oktober 2021 angezeigt werden. Für sieben weitere Neubauprojekte konnten Projektvereinbarungen geschlossen werden.

Aufgrund eines geringeren Liquiditätsbedarfs lag die Verschuldung des Segments Schulbau mit Mio. EUR 67,3 unter dem Planansatz von 151,1 Mio. EUR.

## **2.2.5 Finanzlage**

Die Finanzlage der Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2021 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

| <b>TEUR</b>  | <b>2021</b>      | <b>davon</b>    | <b>davon</b>     | <b>2020</b>         |
|--|------------------|-----------------|------------------|---------------------|
|  | <b>gesamt</b>    | <b>Schulbau</b> | <b>Wohnen</b>    | <b>gesamt</b>       |
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit                                 | 173.602          | 1.837           | 171.765          | 169.546             |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                                   | -                | 494.199         | 4.096            | - 498.295 - 337.116 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                                  | 1.788.326        | -               | 1.788.326        | 153.543             |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b> | <b>1.467.729</b> | <b>5.933</b>    | <b>1.461.796</b> | <b>- 14.027</b>     |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>        | <b>42.872</b>    | <b>19.717</b>   | <b>23.155</b>    | <b>56.899</b>       |

Der Finanzmittelfonds in 2021 besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 42,9 Mio. EUR auf 1.510,6 Mio. EUR am 31. Dezember 2021 deutlich gesteigert wurde. Dies ist mit der Ausgabe der Anleihe in der zweiten Jahreshälfte 2021 zu begründen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (HGB) war 2021 eine wichtige Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern. 2021 wurde die Plangröße (176,8 Mio. EUR) um 15,8 Mio. EUR verfehlt. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit (IFRS) betrug im Vergleich 2021 173,6 Mio. EUR. Der Unterschied ergibt sich aus der unterschiedlichen bilanziellen Behandlung der bauvorbereitenden Investitionen des Schulbaus, die nach IFRS in den Vorräten aktiviert und ausgewiesen werden.

Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit deckten konzernweit zu jeder Zeit nahezu den negativen Cashflow aus Investitionstätigkeit.

## 2.2.6 Vermögenslage

| Aktiva<br>TEUR   | 31.12.2021<br>gesamt | %             | davon<br>Schulbau | davon<br>Wohnen   | 31.12.2020<br>gesamt | %             |
|--|----------------------|---------------|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                               |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Immaterielle Vermögenswerte                                      | 948                  | 0,0%          | -                 | 948               | 541                  | 0,0%          |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                       |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Immobilien   | 11.666.622           | 86,2%         | 25.272            | 11.641.350        | 10.543.853           | 96,5%         |
| Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Immobilien   | 120.559              | 0,9%          | -                 | 120.559           | 79.296               | 0,7%          |
| Sachanlagen  | 34.936               | 0,3%          | -                 | 34.936            | 32.912               | 0,3%          |
| Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen |                      |               |                   |                   |                      |               |
|  | 13.550               | 0,1%          | -                 | 13.550            | 11.530               | 0,1%          |
| Finanzielle Vermögenswerte                                       | 86.722               | 0,6%          | -                 | 86.722            | 81.860               | 0,7%          |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                       |                      |               |                   |                   |                      |               |
|  | 7                    | 0,0%          | -                 | 7                 | 8                    | 0,0%          |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen               |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Lieferungen und Leistungen                                       | 43                   | 0,0%          | -                 | 43                | 163                  | 0,0%          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                              | -                    | 0,0%          | -                 | -                 | -                    | 0,0%          |
| Sonstige Vermögenswerte  | -                    | 0,0%          | -                 | -                 | -                    | 0,0%          |
| <b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>                         | <b>11.923.388</b>    | <b>88,1%</b>  | <b>25.272</b>     | <b>11.898.116</b> | <b>10.750.163</b>    | <b>98,4%</b>  |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                               |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte                      |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Vorräte  | 21.438               | 0,2%          | 20.591            | 847               | 19.477               | 0,2%          |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                       |                      |               |                   |                   |                      |               |
|  | 23.197               | 0,2%          | -                 | 23.197            | 21.523               | 0,2%          |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen               |                      |               |                   |                   |                      |               |
| Lieferungen und Leistungen                                       | 1.871                | 0,0%          | 77                | 1.794             | 831                  | 0,0%          |
| Vertragsvermögenswerte   | 1.947                | 0,0%          | -                 | 1.947             | 47.946               | 0,4%          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                              | 2.703                | 0,0%          | 1.136             | 1.567             | 4.140                | 0,0%          |
| Sonstige Vermögenswerte  | 41.316               | 0,3%          | -                 | 41.316            | 36.594               | 0,3%          |
| Forderungen aus Ertragsteuern                                    | 1.372                | 0,0%          | -                 | 1.372             | 1.779                | 0,0%          |
| Flüssige Mittel  | 1.511.207            | 11,2%         | 17.674            | 1.493.534         | 43.485               | 0,4%          |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte                         | -                    | 0,0%          | -                 | -                 | 220                  | 0,0%          |
| <b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>                         | <b>1.605.051</b>     | <b>11,9%</b>  | <b>39.478</b>     | <b>1.565.573</b>  | <b>175.995</b>       | <b>1,6%</b>   |
| <b>Summe Aktiva</b>  | <b>13.528.439</b>    | <b>100,0%</b> | <b>64.750</b>     | <b>13.463.689</b> | <b>10.926.159</b>    | <b>100,0%</b> |

| <b>Passiva</b><br><b>TEUR</b>                    | <b>31.12.2021</b> | <b>gesamt</b> | <b>%</b>      | davon            | davon             | <b>31.12.2020</b> | <b>gesamt</b> | <b>%</b> |
|--|-------------------|---------------|---------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------|----------|
|  |                   |               |               | <b>Schulbau</b>  | <b>Wohnen</b>     |                   |               |          |
| <b>Eigenkapital</b>                              |                   |               |               |                  |                   |                   |               |          |
| Gezeichnetes Kapital                             | 25.000            | 0,2%          | -             | 25.000           | 25.000            | 0,2%              |               |          |
| (Andere) Kapitalrücklagen                        | 317.901           | 2,3%          | -             | 317.901          | 311.565           | 2,9%              |               |          |
| Kumulierte Gewinnrücklagen                       | 7.024.062         | 51,9%         | -             | 2.314            | 7.026.376         | 6.650.139         | 60,9%         |          |
| Konzernbilanzgewinn                              | 666.218           | 4,9%          | -             | 521              | 666.739           | 367.144           | 3,4%          |          |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                        | <b>8.033.181</b>  | <b>59,4%</b>  | <b>-</b>      | <b>2.836</b>     | <b>8.036.017</b>  | <b>7.353.848</b>  | <b>67,3%</b>  |          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |                   |               |               |                  |                   |                   |               |          |
| Sonstige Rückstellungen                          | 1.373             | 0,0%          | -             | 1.373            | 1.250             | 0,0%              |               |          |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 3.608.936         | 26,7%         | 67.348        | 3.541.588        | 1.799.659         | 16,5%             |               |          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 5.509             | 0,0%          | -             | 5.509            | 5.407             | 0,0%              |               |          |
| Steuerverbindlichkeiten                          | 2.199             | 0,0%          | -             | 2.199            | 1.961             | 0,0%              |               |          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 22.644            | 0,2%          | -             | 22.644           | 27.375            | 0,3%              |               |          |
| Passive latente Steuern                          | 1.662.622         | 12,3%         | -             | 1.662.622        | 1.515.511         | 13,9%             |               |          |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>      | <b>5.303.282</b>  | <b>39,2%</b>  | <b>67.348</b> | <b>5.235.934</b> | <b>3.351.163</b>  | <b>30,7%</b>      |               |          |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            |                   |               |               |                  |                   |                   |               |          |
| Sonstige Rückstellungen                          | 7.078             | 0,1%          | 76            | 7.002            | 4.637             | 0,0%              |               |          |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung | 9.888             | 0,1%          | -             | 9.888            | 8.797             | 0,1%              |               |          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 77.582            | 0,6%          | 73            | 77.509           | 72.571            | 0,7%              |               |          |
| Vertragsverbindlichkeiten                        | 11.592            | 0,1%          | -             | 11.592           | 55.717            | 0,5%              |               |          |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 75.311            | 0,6%          | -             | 75.311           | 74.597            | 0,7%              |               |          |
| Steuerverbindlichkeiten                          | 559               | 0,0%          | -             | 559              | 676               | 0,0%              |               |          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 9.965             | 0,1%          | 88            | 9.877            | 4.153             | 0,0%              |               |          |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      | <b>191.975</b>    | <b>1,4%</b>   | <b>237</b>    | <b>191.738</b>   | <b>221.148</b>    | <b>2,0%</b>       |               |          |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>                   | <b>5.495.258</b>  | <b>40,6%</b>  | <b>67.586</b> | <b>5.427.672</b> | <b>3.572.311</b>  | <b>32,7%</b>      |               |          |
| <b>Summe Passiva</b>                             | <b>13.528.439</b> | <b>100,0%</b> |               | <b>64.750</b>    | <b>13.463.689</b> | <b>10.926.159</b> | <b>100,0%</b> |          |

Das Bilanzvolumen des Konzerns stieg im Berichtsjahr deutlich an. Der Anstieg ist geprägt von der Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen durch die Emission einer Unternehmensanleihe im Rahmen des aufgelegten Debt Issuance Programms. Für die Transaktion wurden 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1,7 Mrd. EUR und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang des Ankaufs erfolgten Anfang Januar 2022. Durch das Anleihenrahmenprogramm (Debt Issuance Programme) 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 Vermögenslage zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist vollständig mit langfristigem Kapital finanziert.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind um 1.122,8 Mio. EUR im Wesentlichen durch Zukäufe, sonstige Zugänge und durch die Fair Value Anpassung gestiegen.

Die Zunahme der Sachanlagen um 2,0 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen, denen Abschreibungen von 1,9 Mio. EUR gegenüberstehen.

Das Sachanlagevermögen im Segment Schulbau ergibt sich aus den bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung.

Die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung werden zu ca. 60 % wertberichtet. Durch intensives Mietforderungsmanagement wurden diese Forderungen im Geschäftsjahr auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten.

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

Das Eigenkapital verringerte sich auf 59,4 % (Vorjahr: 67,3 %) der Bilanzsumme als Resultat der Ausgabe der Anleihe. Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Konzernbilanzgewinns um 666,2 Mio. EUR erhöht.

Die Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgte durch die Emission einer Unternehmensanleihe. Dafür wurde ein Anleiherahmenprogramm (Debt Issuance Programm) über ein Gesamtvolumen von 4,0 Mrd. EUR aufgelegt. Unter diesem Rahmen wurden 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1,7 Mrd. EUR und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen. Aufgrund der zusätzlich zur Planung aufgenommenen Ankaufsfinanzierung erhöhte sich die Verschuldung im Segment Wohnen auf 3,7 Mrd. EUR und lag somit 1,4 Mrd. EUR über der geplanten Verschuldung 2021 von Mrd. EUR 2,3. Der erfasste Zinsaufwand für das Segment Wohnen lag für das Jahr 2021 mit 33,7 Mio. EUR um 4,7 Mio. EUR über dem Planniveau von 29,0 Mio. EUR.

Die Verschuldung (IFRS) bei Kreditinstituten erhöhte sich um 105,8 Mio. EUR auf 1.931,0 Mio. EUR. Zusätzliche Darlehen von 148,1 Mio. EUR für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen von 41,0 Mio. EUR (IFRS) gegenüber. Daneben wurden Teilschulderlasse in Höhe von 1,3 Mio. EUR (IFRS) gewährt.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 40,0 Mio. EUR (Vorjahr 25,0 Mio. EUR) und einem Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von 27,3 Mio EUR.

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

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

Die sonstigen Rückstellungen sind im Saldo von Verbrauch, Auflösung und Zuführung um 2,6 Mio. EUR gestiegen.

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

| <b>Mio. EUR</b>  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Finanzielle Verbindlichkeiten <sup>1</sup>                       | 3.684,2        | 1.874,3        |
| Flüssige Mittel  | -1.511,2       | - 43,5         |
| <b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>                              | <b>2.173,0</b> | <b>1.830,7</b> |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien                     | 11.666,6       | 10.543,9       |
| Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 120,6          | 79,3           |
| <b>Net LTV-Ratio (in %)</b>                                      | <b>18,4</b>    | <b>17,2</b>    |

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

## 2.2.7 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Gemäß der Unternehmensstrategie prüft die HOWOGE neben dem eigenen Neubau sich bietende Opportunitäten aus dem Wohnungsankauf. Im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden dem Land Berlin rund 20.000 Wohnungen angeboten, von denen die HOWOGE im Jahr 2021 zusätzlich zum geplanten Wachstum rund 8.300 Wohnungen sowie 250 Gewerbeeinheiten erworben hat (Nutzen-Lasten-Wechsel war im Januar 2022). Hieraus ergaben sich wesentliche Sondereffekte für das Geschäftsjahr 2021. Die damit verbundenen einmaligen Transaktions- und Finanzierungskosten sowie Einmaleffekte aus Teilschulderlassen, Rückstellungsauflösungen sowie der Anpassung der Finanzierungsstrategie belasteten das Jahresergebnis von Mio. EUR 668,4 mit Mio. EUR 40,7. Der nicht

bereinigte FFO nach HGB lag mit 129,2 Mio. EUR ebenfalls unter dem in 2021 angepassten Planwert nach HGB von 149,9 Mio. EUR. Trotzdem verzeichnete die HOWOGE eine positive operative Geschäftsentwicklung. Der um Sondereffekte bereinigte FFO nach HGB lag mit 165,3 Mio. EUR (IFRS: 180,5 Mio. EUR) über dem Niveau des Planwertes von 149,9 Mio. EUR. Die IFRS-Planung für das Geschäftsjahr 2022 wurde auf Basis der Ist-Zahlen für 2021 aus der HGB-Planung abgeleitet.

## 2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die zentralen finanziellen Steuerungsgrößen zur Konzernsteuerung sind die Kennzahlen Funds From Operations (FFO), Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit und das Jahresergebnis. Die operative Steuerung erfolgt im Wesentlichen nach HGB. Zukünftig erfolgt eine Bereinigung des FFO um Sondereffekte aus Transaktionen, Reorganisationen und außerordentlichen, einmaligen Geschäftsvorfällen. Ab dem Jahr 2022 erfolgt aufgrund der veränderten Finanzierungsstruktur eine regelmäßige Überleitung von HGB-Kennzahlen nach IFRS für Zwecke des internen Management Reportings. Ebenso wird die HGB-basierte Unternehmensplanung nach IFRS überführt.

Im Segment Wohnen erfolgt die Steuerung im Wesentlichen auf Basis von Quadratmetermieten, Erlösschmälerungen aus Leerstand und Mietminderungen sowie operativen Kosten für die Bewirtschaftung und Instandhaltung/-setzung.

Zur Steuerung der Finanzierungsstruktur und der Schuldendienstfähigkeit des Unternehmens sowie zur Sicherstellung der Einhaltung der Covenants und der Liquiditätsausstattung erfolgt ein aktives Beleihungs- und Zinsmanagement sowie eine regelmäßige Liquiditätsprognose auf Basis der aktuellen Unternehmens- und Marktentwicklung. Wesentliche Steuerungsgrößen ist neben der Cashflow-Betrachtung die Kennzahl LTV (Loan-to-Value).

Die Wachstumsstrategie der HOWOGE erfordert darüber hinaus ein detailliertes Controlling der Bestandszugänge durch Ankauf und Neubau. Jedes Projekt wird mittels Discounted Cash Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) auf seine Wirtschaftlichkeit überprüft. Im Neubau erfolgt während der Bauphase ein kontinuierliches Projektcontrolling zur Überwachung von Kosten, Terminen und Qualität. Mit Beginn der Bewirtschaftung werden Erstvermietung und wesentliche Parameter der Wirtschaftlichkeitsrechnung regelmäßig überprüft und in das Management Reporting eingebunden.

Die HOWOGE betrachtet im Geschäftsjahr 2021 den handelsrechtlichen Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (nach Abzug von Finanzierungszinsen) als wichtige Steuerungsgröße. Dieser Cashflow stellte den in den Jahren der Konsolidierung und Entschuldung erarbeiteten Spielraum für Investitionen dar. Bei allen Investitionen mindestens das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für eine Situation zu erhalten, in der das Zinsniveau sich hebt und die gesamtwirtschaftliche Situation sich verschlechtert.

Im Segment Schulbau liegt der Fokus der Steuerung auf dem Deckungsgrad der Management Fee als wesentlichen Ergebnistreiber für die Wirtschaftlichkeit von Schulbauprojekten. Darüber hinaus erfolgt eine projektkonkrete Steuerung von Kosten, Qualität und Terminen der Neubau- und Sanierungsprojekte.

Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Operatives Ergebnis, Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

## 2.4 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben den finanziellen Leistungskennzahlen liegen die nichtfinanziellen Werttreiber als wesentliche Faktoren des Unternehmenserfolgs in gleicher Weise im Fokus der Unternehmenssteuerung.

Als kommunales Unternehmen verfolgt die HOWOGE im Segment Wohnen das Ziel der sozialverträglichen Wohnungsvermietung sowie der Schaffung von neuem sozialverträglichem Wohnraum. Darüber hinaus streben wir das Ziel einer weiterhin hohen Mieterzufriedenheit mittels einer gezielten Quartiersentwicklung und kundenfreundlicher Prozesse an. Wesentliche Steuerungsgrößen auf Konzernebene sind dabei die Fluktuationsquote, vermietungsbedingter Leerstand, Anzahl Neubaubeginne sowie die Anzahl der errichteten Neubauwohnungen. Diese werden ergänzt durch ein Immobilienscoring zur strategischen Entwicklung unserer Quartiere.

Darüber hinaus verpflichtet sich die HOWOGE zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz und strebt einen Ausbau von erneuerbaren Energien sowie eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes an. Wesentliche strategische Steuerungsgröße ist dabei der CO<sub>2</sub>-Ausstoß je Wohnung. Diese gliedert sich in ein detailliertes Kennzahlensystem zum Nachhaltigkeitsmanagement ein.

Die HOWOGE positioniert sich mit ihrer Vision „Wir gestalten das Berlin der Zukunft lebenswert. Mehr als gewohnt“ klar mit einer modernen, verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Unternehmensstrategie. Die Entwicklung von einem kommunalen Wohnungsverwalter zu einem Quartiers- und Stadtentwickler vollzieht sie mit einer durch Nachhaltigkeit geprägten Portfoliostrategie und durch sozialverträgliches Handeln. Insbesondere in ihren Neubauvorhaben setzt sie als kommunales und sozialverpflichtetes Unternehmen Maßstäbe in der Umsetzung innovativer und ressourcensparender Projekte.

Die insbesondere auf Nachhaltigkeitsthemen ausgerichtete Öffentlichkeitsarbeit wurde im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt. Besondere Aufmerksamkeit erfuhr die HOWOGE durch die Aufnahme des CO<sub>2</sub>-neutralen Wohnquartiers Sewanstraße in Berlin-Friedrichsfelde in die BBC-Filmproduktion „Housing

Europe“ als ein herausragendes Projekt der Vereinbarkeit von Nachhaltigkeit und sozialverträglichen Mieten.

Die Kommunikationskanäle der HOWOGE wurden 2021 um die Plattform LinkedIn erweitert. Aus einem eigenen Unternehmensaccount heraus informiert die HOWOGE insbesondere zu den Themen Nachhaltigkeit, Wachstum und Arbeitgebermarke. Dabei unterstützen der im Berichtsjahr erstmals ausschließlich digital veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht und die im Rahmen der Arbeitgeberkampagne produzierten Interviews diese Netzwerkkommunikation. Die 2018 von der HOWOGE gegründete Stiftung Stadtkultur hat im Berichtsjahr im Vorfeld des Starts der Umbaumaßnahmen des ehemaligen Theaters Karlshorst ein Interimsprogramm durchgeführt. Ziel war neben der Reaktivierung des Standorts die Nachfrage beim Karlshorster und Berliner Publikum zu ermitteln und Interesse bei Veranstaltern für die Anmietung ab 2025 zu wecken. Gestartet und durch aktive Kommunikation begleitet wurde die Reaktivierung mit der Umbenennung des Theaters in „KAHO Raum für Kultur“.

Die HOWOGE hat sich aufgrund der Corona Pandemie im Berichtsjahr 2021 nicht an Fachmessen der Immobilienwirtschaft oder Ausbildungsmessen präsentieren können. Hingegen wurde die Arbeit in zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Netzwerken deutlich verstärkt und die Online-Kommunikation weiter ausgebaut. Auf der Unternehmenswebsite [www.howoge.de](http://www.howoge.de) informiert sie die Öffentlichkeit und ihre Mieter:innen. Das Wohnungsangebot wird online präsentiert, sowohl auf der eigenen Website als auch auf Immobilienportalen, der gemeinsamen Website der Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) und seit Anfang November 2020 über die Vermietungs-App „Meine HOWOGE“.

Der Vermietungsprozess erfolgt weitgehend digital und somit diskriminierungsfrei nach den Vorgaben des AGG, des Wohnraumversorgungsgesetzes, der Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat unter Beachtung der vorgegebenen Quoten zur Vermietung an wohnberechtigte Haushalte und besondere Bedarfsgruppen. Die Mitarbeiter:innen der HOWOGE sind sich ihrer besonderen Verantwortung im sehr angespannten Berliner Wohnungsmarkt bewusst. Regelmäßige Schulungen zu Compliance- und Wertethemen sind bei der HOWOGE verpflichtend für alle Mitarbeiter:innen und Führungskräfte.

## **2.5 Erklärung zur Unternehmensführung<sup>11</sup>**

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung iSd. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im Jahresabschluss 2021 der HOWOGE. An dieser Stelle erfolgt

---

<sup>11</sup> nicht prüfbare Angabe

darüber hinaus freiwillig die Angabe entsprechender Konzernangaben in Bezug auf den Anteil von Frauen in Führungspositionen in Bezug auf den HOWOGE-Konzern.

### **Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen**

Die Besetzung von Aufsichtsräten und Geschäftsführungspositionen bei Landesbeteiligungen des Landes Berlin unterliegen dem Landesgleichstellungsgesetz (LGG). Die Berufung der Aufsichtsräte (Kapitalseite) erfolgt durch den Gesellschafter, die Bestellung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Beide sind den Bestimmungen des LGG unterworfen. Für Geschäftsführungen finden sich die entsprechenden Regelungen in den §§ 5, 6, 8 und 17 Abs. 4 LGG und für Aufsichtsräte in § 15 LGG.

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

### **Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der HOWOGE setzt sich gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages der HOWOGE zusammen aus sechs von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz und drei von den Arbeitnehmer:innen entsprechend den Regelungen des Drittelparteigesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand im Jahr 2021 aus fünf Frauen und vier Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 55,6 Prozent.

### **Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen**

Der Aufsichtsrat der HOWOGE hat mit Beschluss vom 05. März 2021 im Zielbild der HOWOGE gesellschaftspolitische Zielmarken zur Kenntnis genommen. Neben anderen Zielen wurde u.a. für das Jahr 2024 eine Zielmarke für den Frauenanteil in Leitungspositionen von 50 Prozent festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Insofern gilt unter Anwendung des LGG für jede Führungsebene ein anzustrebender Zielwert von 50 %.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2021 bei 47 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

| <b>Führungsebene</b>  | <b>Frauen</b> |                 | <b>Männer</b> |                 |
|---|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
|   | <b>Anzahl</b> | <b>Anteil %</b> | <b>Anzahl</b> | <b>Anteil %</b> |
| Erste Leitungsebene<br>(Geschäftsführung)                     | 1             | 25              | 3             | 75              |
| Zweite Leitungsebene<br>(Stabstellen- und<br>Bereichsleitung) | 8             | 50              | 8             | 50              |
| Dritte Leitungsebene<br>(Abteilungsleitung)                   | 16            | 48              | 17            | 52              |

Die oberste Führungsebene ist derzeit durch die Herren Felgenhauer und Schiller besetzt. Die jeweiligen Besetzungsverfahren wurden bereits unter dem Fokus der Zielmarke und der Anwendung des LGG durchgeführt.

Die HOWOGE hat eine freigestellte Frauenvertreterin, die über die Anwendung sowie Einhaltung des LGG wacht. Sie ist an allen Besetzungsverfahren (Führungsebenen unabhängig) konzernweit beteiligt.

## 2.6 Nichtfinanzialler Bericht

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernerklärung nach § 315b HGB i. V. mit § 289b HGB erstellt die HOWOGE für das Geschäftsjahr 2021 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der auf der Internetseite des Unternehmens unter [www.howoge.de](http://www.howoge.de) für zehn Jahre verfügbar ist.

# 3 Chancen- und Risikobericht

## 3.1 Chancen

Die Identifikation und Kommunikation von Chancen und Potenzialen ist grundsätzlich ein fester Bestandteil der verantwortungsvollen Unternehmensführung. Die sich aus der Strategie und laufenden Geschäftstätigkeit ergebenden Handlungsoptionen liegen zudem im Verantwortungsbereich der jeweiligen Akteure. Regelmäßige bereichsinterne und bereichsübergreifende Arbeitsberatungen bilden hierbei u.a. die Basis zur Aufnahme und Kommunikation etwaiger Potenziale.

Auf Basis der nachhaltigen Pflege, Instandhaltung und quartiersgerechten Entwicklung der Bestandsimmobilien ergeben sich für die HOWOGE im Rahmen des Wachstums auch deutliche Potenziale in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Im Zusammenhang mit den verstärkten Neubauaktivitäten bietet sich für die HOWOGE die große Chance, aktiv an nachhaltigen Konzepten zur Entwicklung und Gestaltung der Stadt mitzuwirken und damit im Auftrag des Gesellschafters einen entscheidenden Beitrag für die Zukunft Berlins leisten zu können. Die gesammelten Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Projekten bilden hierbei eine solide Basis, um die erkannten Potenziale auch weiterhin heben zu können.

Neben den neuen und anspruchsvollen Herausforderungen bietet die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung deutliche Potenziale für das Unternehmen, die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation zielgerichtet weiterzuentwickeln. Dazu tragen neben der Einführung eines neuen ERP-Systems u.a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mittlerweile rezertifizierte Compliance- und Wertemanagement maßgeblich bei. Zur Sicherstellung einer fairen und diskriminierungsfreien

Vermietung wird auch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses fortlaufend weiterentwickelt. Herausforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungen ergeben, wird in Form eines aktiven Kiezmanagements begegnet. Zur Hebung der Potenziale wurden der Bereich „Prozesse und Digitalisierung“ sowie für eine nachhaltige Quartiersweiterentwicklung die Abteilung „Neubau im Quartier“ geschaffen.

Zur Umsetzung der Anforderungen der am 25. Mai 2018 in Kraft gesetzten EU-Datenschutzgrundverordnung erfolgte Ende 2019 die Bestellung einer externen Datenschutzbeauftragten, welche mit Unterstützung der internen Datenschutzkoordinatorin die primären Handlungsbereich identifiziert, Maßnahmen ableitet sowie deren Umsetzung begleitet. Neu eingestellten Mitarbeiter:innen wird mit Hilfe eines webbasierten Schulungstools ein Grundverständnis für personenbezogene Daten, die Rechte und Freiheiten von natürlichen Personen sowie die Verarbeitung personenbezogener Daten vermittelt. Daneben finden regelmäßig fachspezifische Inhouse-Schulungen aller Mitarbeiter:innen des Konzerns statt.

Darüber hinaus ergeben sich Umsatz- und Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Projekte wie z.B. die Bereitstellung von Mieterstrom oder die sukzessive Übernahme von Messdienstleistungen wurden bereits in den zurückliegenden Jahren gestartet.

## 3.2 Risiken

### **Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken**

Die HOWOGE prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essentieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu steuern. Für den verantwortungsvollen Umgang mit Risiken wurde eine konzernweite Struktur zur Identifikation, Steuerung und Kontrolle der Risiken implementiert. Zentrale Bestandteile sind das Risikomanagementsystem (RMS) und das interne Kontrollsyste (IKS).

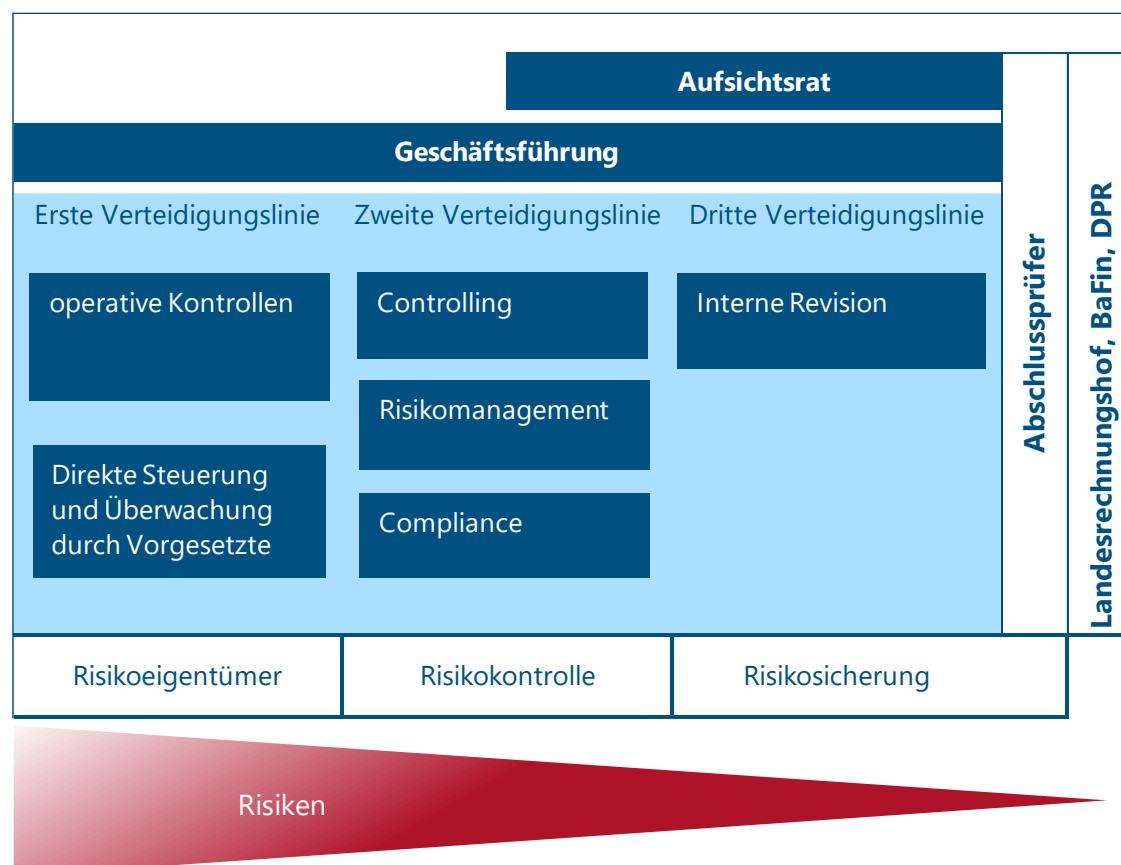
Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet. Dies betrifft alle internen und externen Ereignisse, Handlungen oder

Versäumnisse, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz des Unternehmens darstellen sowie rechtliche Verfahren von grundsätzlicher Bedeutung.

- Internes Kontrollsyste / Rechnungslegungsprozess

Die HOWOGE hat unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsyste eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Prozessdurchführung und Rechnungslegung umfasst.

Das sogenannte Three-Lines-of-Defense-Modell, auch Modell der drei Verteidigungslinien genannt, bildet in der HOWOGE den Ordnungsrahmen eines ganzheitlichen Governance-, Risk- und Compliance-Managements (GRC-Management) zur Steuerung der Unternehmensrisiken. Gesamtheitlich betrachtet basiert das Modell der HOWOGE auf einem integrierten Ansatz. Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Prozesse, die sich in Haupt- und Geschäftsprozesse unterteilen, dient das IKS dazu, alle wiederkehrenden Geschäftsvorfälle entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen richtig sowie auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

Das interne Kontrollsyste umfasst folgende Ziele:

- Erfüllung und Einhaltung der für die HOWOGE maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse
- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

Zur Erfüllung der Geschäftsprozessanforderungen wird das IKS stetig ausgebaut und optimiert. Prozesse werden regelmäßig auf Aktualität überprüft und bei Bedarf überarbeitet oder ergänzt.

Die wesentlichen Merkmale im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess werden wie folgt zusammengefasst:

Die HOWOGE verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur, welche im Intranet sowie in internen Arbeitsanweisungen dokumentiert sind. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen.

Funktionstrennung, Mehraugenprinzip und auch Selbstkontrolle sind die zentralen Kontrollelemente im Rechnungslegungsprozess. Zudem unterzieht die interne Revision den Rechnungslegungsprozess regelmäßig analytischen Prüfungshandlungen.

- Der Rechnungslegungsprozess wird durch SAP-Standard-Software und den digitalen Rechnungsworkflow unterstützt.

- IT-Berechtigungen, die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden, gewährleisten die systemseitige Kontrolle.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

## **Risikomanagement**

Die HOWOGE verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Das RMS umfasst alle Maßnahmen, die die frühzeitige Identifikation, Bewertung sowie die gezielte Steuerung, Überwachung und Dokumentation aller für den Konzern relevanten Risiken sicherstellt. Es ist zentraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung und stellt sicher, dass die wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken abgedeckt sind.

Kernelement des RMS ist die Risikostrategie der HOWOGE, in welcher klare Risikoziele sowie die Risikokultur im Unternehmen festgelegt sind. Die Risikostrategie orientiert sich an der Gesamtunternehmensstrategie und ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Dabei setzt unternehmerischer Erfolg voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung zu erzielen ist. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Die Koordination und Überwachung des RMS, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabstelle RISK. Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung mit Fachbereichen, Compliance, Revision und Controlling ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit

sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation von Risiken geschaffen.

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. So wurden innerhalb des Geschäftsjahres weitere methodische Optimierungen umgesetzt. Die neuen gesetzlichen Anforderungen des Prüfungsstandards 340 n. F. befinden sich in der Umsetzung.

In 2021 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung der konzernweiten Risikostrategie.

Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken regelmäßig diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und Maßnahmen umgesetzt. Neben den halbjährlichen Risikoberichten an die Geschäftsführung besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 2,5 Mio. EUR eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Aufsichtsrat sowie den Gesellschafter.

Die Basis aller Berichterstattungen bilden die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf den folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

- Bewertungsinhalt/-schema

In einer einheitlichen Systematik eines Standardrisikokataloges – getrennt nach 8 Risikokategorien (Organisation- und Prozess, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen sowie seit 2021 neu Kapitalmarktrisiken) – werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, Risikomanagement und Compliance gemeinsam analysiert, überprüft und bewertet. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der HOWOGE die Risiken sowohl hinsichtlich ihrer Bruttoauswirkung als auch, nach Beschreibung der bestehenden risikominimierenden Gegenmaßnahmen, hinsichtlich der Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit in eine Betrachtungshorizont von fünf Jahren. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich immer auf die

entsprechende Liquiditätsveränderung sowie die vom Aufsichtsrat verabschiedete entsprechende Wirtschaftsplanung.

Bei der HOWOGE wird zur Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken vier Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet. Eine

Überarbeitung des Bewertungsschemas erfolgte im Geschäftsjahr 2021 im Zuge der Aktualisierung der Risikostrategie.

Risiken vier Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet. Eine Überarbeitung des Bewertungsschemas erfolgte im Geschäftsjahr 2021 im Zuge der Aktualisierung der Risikostrategie.

Im Einzelnen werden die Gruppen für die Auswirkung auf Wirtschaftlichkeit und Liquidität wie folgt definiert:

- Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0 Mio. EUR und 0,5 Mio. EUR
- Mittel: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. EUR und 2,5 Mio. EUR
- Hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,5 Mio. EUR und 5 Mio. EUR
- Sehr Hoch: Nettoauswirkung ab 5 Mio. EUR

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr wahrscheinlich  $75\% \leq x < 100\%$
- Wahrscheinlich  $50\% \leq x < 75\%$
- möglich  $25\% \leq x < 50\%$
- unwahrscheinlich  $0\% < x < 25\%$

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung multipliziert mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert:

|                               |                             | Schadenshöhe Mio. € |                   |               |                       | Risikoklassen / Gefährdungspotential |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------------|
|                               |                             | Gering<br>0<0,5 Mio | Mittel<br>0,5<2,5 | Hoch<br>2,5<5 | Sehr Hoch<br>$\geq 5$ |                                      |
| Eintrittswahrscheinlichkeit % | sehr wahrscheinlich<br>> 75 |                     |                   |               |                       | Hoch                                 |
|                               | wahrscheinlich<br>50-75     |                     |                   |               |                       | Mittelhoch                           |
|                               | möglich<br>25-50            |                     |                   |               |                       | mittelgering                         |
|                               | unwahrscheinlich<br>bis 25  |                     |                   |               |                       | gering                               |

Als kommunales Wohnungsunternehmen zeigt die HOWOGE eine geringe bis mittlere Risikobereitschaft. Risiken, die mit einem hohen oder sehr hohen Gefährdungspotenzial verbunden sind, sollten vermieden werden. Im Einzelfall sind diese eine Chancen- und Risikoabwägung zu unterziehen. Als besonders relevant gelten Risiken, die im Betrachtungszeitraum von fünf Jahren in den „roten“ und „orangen“ Bewertungsbereich eingruppiert wurden und bei Risikoeintritt einen Risikoerwartungswert (Schadenshöhe x Eintrittswahrscheinlichkeit) von über 2,5 Mio. EUR aufweisen.

- Gesamteinschätzung der Risiken und Chancen

Grundsätzlich nimmt die Gesellschaft eine Quantifizierung der Risiken auf Konzernebene vor. Eine Quantifizierung auf Ebene ihrer Gesellschaften erfolgt nur im Einzelfall. Aus den insgesamt ermittelten Risiken wird hier auf die, aus Sicht der Gesellschaft und des Konzerns, besonders relevanten Risiken im Betrachtungszeitraum und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen. Hierbei werden zunächst die makroökonomischen Risiken sowie die wesentlichen Standardrisiken, die das Risikoinventar der HOWOGE abbilden, erläutert und in ihrer Nettoauswirkung und -eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt. Im Anschluss werden die wesentliche Risikoereignisse (Einzelrisiken) erläutert.

### **Risikoberichterstattung**

- Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der HOWOGE nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der HOWOGE entstehen.

Seit Anfang 2021 hat sich der Mangel an Baustoffen verschärft. Wegen der Corona-Pandemie kam es im ersten Halbjahr 2020 zu einem Nachfrageeinbruch, so dass Produktionskapazitäten weltweit heruntergefahren wurden. Mit Anlaufen der weltweiten Konjunktur, vor allem in China und den USA, ist die Nachfrage im dritten Quartal 2020 schneller gewachsen, als die Kapazitäten wieder hochgefahren werden konnten, so dass dies neben Lieferengpässen auch zu überproportionalem Preisanstieg von Baumaterialien führte. Hohe Baukosten können das Ziel der HOWOGE, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gefährden. Für die laufenden Bauvorhaben stellt dies aktuell noch kein hohes Risiko dar. Auf die Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Bauprojekte können und werden sich Baukostensteigerungen von Bauleistungen und/oder Baustoffen und/oder Regelverschärfungen negativ auswirken.

Der nach Abschlussstichtag im Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg und die darauffolgenden Sanktionen werden nicht ohne Folgen bleiben. Zum Zeitpunkt der Abschlussaufstellung sind keine direkt mit dem Konzern zusammenhängenden Risiken, bzw. deren Auswirkungen für den HOWOGE-Konzern

erkennbar. Risiken ergeben sich derzeit aus gesamtwirtschaftlichen und politischen Entwicklungen. Neben den bereits deutlich gestiegenen Energiepreisen können sich Risiken für viele finanziellen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren ergeben, so u.a. die Preissteigerungen auf den Rohstoffmärkten, Kostensteigerungen bei Baumaterialien, Mietausfälle, weil die Leistungsfähigkeit unserer Mieter:innen sinkt, zusätzlicher Aufwand für die Unterbringung der geflüchteten Menschen und weiteres mehr. Mögliche Auswirkungen werden intensiv beobachtet.

Hohe Baukosten können das Ziel der HOWOGE, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gefährden. Für die laufenden Bauvorhaben stellt dies aktuell noch kein hohes Risiko dar. Auf die Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Bauprojekte können und werden sich Baukostensteigerungen von Bauleistungen und/oder Baustoffen und/oder Regelverschärfungen negativ auswirken.

Bedingt durch die zunehmenden Lockerungen im Rahmen der Corona Pandemie war im 2. Quartal 2021 eine deutliche Erholung der Wirtschaftsleistung zu verzeichnen. Mit Anlaufen der 4. Welle der COVID-19-Pandemie, zusammen mit allen Maßnahmen zur Abmilderung einer weiteren Ausbreitung des Virus, könnte sich dieser Trend umkehren und sich erneut negativ auf die allgemeine Wirtschaftslage, einschließlich des deutschen Immobilienmarktes, auswirken.

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel).

Die Maßnahmen gegen die Ausbreitung von COVID-19, insbesondere die vorübergehende Schließung von Unternehmen und andere Eindämmungsmaßnahmen, haben zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust von Einnahmen für einige Mieter des Konzerns, insbesondere gewerbliche Mieter, geführt, was wiederum bereits zu aufgeschobenen Mietzahlungen und in einigen Fällen zu einem endgültigen Verlust von Mietzahlungen oder zu verspäteten oder reduzierten Zahlungen geführt hat. Sollten solche Maßnahmen im Zuge der vierten Welle erneut beschlossen werden, könnte die Wahrscheinlichkeit weiterer gewerblicher Mietinsolvenzen steigen, was zu einem Mietverlust für den Konzern führen könnte. Seit Beginn der COVID-19-Pandemie werden die pandemiebedingten Rückstände im Rahmen eines speziellen Reportings monatlich erfasst und der Geschäftsführung berichtet. Die finanziellen Auswirkungen der Pandemie auf die Gesamtmieteinnahmen der HOWOGE waren bislang gering.

Im Zuge der Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der HOWOGE bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung. Aus dem Megatrend Klimawandel können sowohl Risiken als auch Chancen für die Geschäftsaktivitäten der HOWOGE entstehen. Weitere Chancen bestehen in einer deutlichen Dynamisierung der globalen und europäischen Konjunktur sowie in der Zuwanderung und der daraus resultierenden erhöhten Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im deutschen Immobilienmarkt.

## **Standardrisiken**

Im Standardrisikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken – den acht Risikokategorien, Organisation- und Prozess, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen sowie seit 2021 neu Kapitalmarktrisiken zugeordnet.

## **Organisatorische- und Prozessrisiken**

- Projektrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Innerhalb der Risikokategorie Organisation- und Prozess wurde die Unterkategorie Projektrisiken ergänzt und bewertet. Wesentlichen Kosten- und Zielerreichungsrisiken bestehen aktuell nicht. Das in 2021 wesentliche Projekt zum Ankauf von rd. 8.300 Wohnungen der Vonovia und Deutsche Wohnen und der daraus folgenden Platzierung einer Unternehmensanleihe an der Börse Luxemburg wurde mit Begebung der Anleihe im November 2021 erfolgreich abgeschlossen. Parallel wurden die relevanten Prozesse für kapitalmarktorientierte Unternehmen implementiert. Die Mitarbeitenden der HOWOGE wurden hierzu im Rahmen einer Betriebsversammlung umfassend informiert und in weiteren Schulungsmaßnahmen über ihre Verpflichtungen aufgeklärt.

Wegen der großen Bedeutung für den Gesellschafter prüft der Landesrechnungshof ausgewählte Aspekte des Ankaufs von der Vonovia und Deutsche Wohnen durch drei landeseigene Gesellschaften, so auch bei der HOWOGE.

Mögliche Risiken aus der Kapitalmarktorientierung wurden im Rahmen des Projektes analysiert und bewertet und zunächst unter der neuen Kategorie 8 „Kapitalmarktrisiken“ im Risikokatalog separat dargestellt. Sofern sinnvoll, werden diese im Jahr 2022 in den bestehenden Risikokatalog unter den Kategorien Recht- und Compliance sowie Finanzen integriert.

## **Personalrisiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Diese wird sich durch den Ankauf der 8.300 Wohneinheiten weiter verschärfen. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang von langjährigen Mitarbeitenden ein. Das Risiko aus der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten ergeben sich Nachbesetzungen aufgrund vorzeitiger Renteneintritte, bei denen die Herausforderung besteht, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidat:innen zu finden. Zur Reduzierung der Risiken wurde eine qualifizierte Personal- und Nachfolgeplanung erarbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfte-Entwicklung sowie Talentmanagement weiter professionalisiert. Der bestehende Onboarding-Prozess zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit wurde weiterentwickelt sowie KPI's zur Früherkennung von besonders betroffenen Bereichen. Das Thema „Demografie“ wurde neben den vorgenannten Sachverhalten als Schwerpunktthema der Personalstrategie aufgenommen. Für das Monitoring existiert ein Altersstrukturbericht, aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden. Im September 2021 erfolgte darüber hinaus der erfolgreiche Roll out der HOWOGE Employer Branding Kampagne zur Stärkung der Arbeitgebermarke.

Die Positionierung der HOWOGE als attraktiven Arbeitgeber ist ein wichtiger Baustein zur Rekrutierung von geeignetem Personal im hart umkämpften Arbeitsmarkt. Um die qualifizierten Mitarbeitenden und Führungskräfte zudem langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden, bietet die HOWOGE eine moderne, angenehme und familienfreundliche Arbeitsumgebung, ein attraktives Vergütungspaket und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei der HOWOGE eine wichtige Rolle.

## **Finanzrisiken**

- Zinsänderungsrisiken

[Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 39,5 Mio. EUR)]

In der Kategorie Finanzen sind die Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, erfasst, da die neu zu vereinbarenden Zinssätzen den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko wird durch neu abgeschlossene Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 15 – 20 Jahren minimiert. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der

gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können.

- Liquiditätsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer Liquiditätsplanung laufend überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen jederzeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung sämtlicher Verpflichtungen der HOWOGE zur Verfügung. Aufgrund des sehr stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind derzeit keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erwarten lassen. Zur Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven und Kreditlinien in ausreichender Höhe vorgehalten.

## **Steuerrisiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Änderungen bzw. die Nichteinhaltung der Steuergesetzgebung kann zu hoher Steuerbelastung, Haftungsfragen und Bußgeldern führen. Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen.

## **Rechts- und Compliance Risiken**

- Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die HOWOGE können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Wohnimmobilien der HOWOGE entstehen. Fachspezifische Änderungen/ Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden. Klassische Rechtsgebiete und allgemeine Veränderungen in der Gesetzeslage werden vom Bereich Recht beobachtet. Bei umfangreichen Änderungen werden

Schulungsmaßnahmen angestoßen und die betreffenden Bereiche einbezogen. Fachzeitschriften (Anwaltsinformationen), Pressemitteilungen werden fortlaufend berücksichtigt.

- Nichteinhaltung von Datenschutzbestimmungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Mangelnder Schutz von personenbezogenen Daten durch unautorisierte Abfrage, Nutzung, Verarbeitung, Speicherung oder Weitergabe (i. S. Anlage zu §9 BDSG) sowie Nichteinhaltung von Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO). Nichteinhaltung von technischen u. organisatorischen Maßnahmen.

- Compliance

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitenden der HOWOGE und externen Personen bestehen. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Erteilung des Wohnungszuschlags kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über Provisionsfreiheit von HOWOGE-Wohnungen. Im Bereich Compliance und Werte steht die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der HOWOGE und die diesbezügliche Sensibilisierung der Mitarbeitenden und Führungskräfte im Vordergrund. Der Prozess der diskriminierungsfreien Vermietung wurde hierfür auch in 2021 weiterentwickelt. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit trägt das Compliance- und Wertemanagement dazu bei, das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen zu schärfen.

Zur Reduzierung möglicher Risiken aus Interessenkonflikten bei der Vergabe oder in Verbindung mit (nicht angezeigten) Nebentätigkeiten, Vermengung privater und dienstlicher Kontakte sowie ungenehmigte Nutzung oder Missbrauch von Firmeneigentum werden durch entsprechende Aufklärungen sowie Schulungen im Bereich Compliance sowie die Einbindung der Vergabestelle im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen auf ein mögliches reduziert. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle HOWOGE-Mitarbeiter:innen verbindlich ist, sowie ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner, dessen Beachtung von allen Vertragspartnern erwartet wird. Als weitere organisatorische Maßnahme ist zwischen der Auftragsvergabe und der Rechnungsprüfung eine klare Funktionstrennung eingeführt worden.

## **Immobilienrisiken**

- Bewertungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands basiert auf verschiedensten Parametern, die, sofern dies möglich ist, auf unabhängigen Markt- und Prognosenedaten beruhen. Wesentliche Parameter sind der Diskontierungszinssatz, die Marktmieten sowie deren Entwicklung, Makro- und Mikrostandortqualitäten, marktübliche strukturelle Leerstände, Prognosen zur Inflationsrate sowie offizielle Bodenrichtwerte. Nicht vollständig frei von subjektiven Einschätzungen sind die Beurteilung des technischen Zustands der Immobilien sowie die Gewichtung der verschiedenen Parameter mit Einfluss auf die Wertermittlung. Speziell die in die Zukunft gerichteten Faktoren unterliegen naturgemäß dem Risiko erhöhter Unsicherheit und somit von Fehleinschätzungen trotz sorgfältigster Erhebung der Basisdaten. Sofern es zu Fehleinschätzungen kommt, können diese sich sowohl positiv als auch negativ auf den Wert des Immobilienbestands auswirken. Durch den Zeitverzug zwischen der eigentlichen Transaktion und der Veröffentlichung der auf den Transaktionen beruhenden Statistiken ergibt sich ein Unsicherheitsfaktor für die Immobilienbewertung. Während der Blick auf die historische Wertentwicklung eine Steigerung der Marktpreise implizieren kann, kann sich der Markt tatsächlich bereits in einer Konsolidierung oder gar einer Abwärtsbewegung finden. Das sich hieraus ergebende Risiko falscher Werteinschätzungen wird durch eine permanente Marktbeobachtung reduziert.

Anlagealternativen können sein bspw. Aktien und Anleihen, aber auch alternative Anlageformen wie Kryptowährungen, Edelmetall oder Venture Capital. Somit kann sich eine in Relation steigende Attraktivität anderer Anlageformen (z. B. aufgrund einer Rendite oder Liquiditätsvorteils) negativ auf die Nachfrage und somit die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Je plötzlicher und unerwarteter die Nachfrage nach anderen Anlageformen steigt, desto stärker können die Auswirkungen auf die konkurrierenden Anlageformen sein, sodass, je nach Stärke der Korrelation der Preisentwicklung, sowohl stark steigende als auch stark sinkende Preise eine Folge sein können. Analog zu anderen Branchen unterliegt auch die Immobilienwirtschaft einem Zyklus, der sich durch die langfristigen Investitionszeiträume in einem längeren Zeitraum abspielt. Somit kann die dynamische Preisentwicklung der Vergangenheit nicht vorbehaltlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der Howoge, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt werden.

- Klimawandel

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Innerhalb der Risikokategorie, Immobilienrisiken, wurde die Unterkategorie „Klimawandel“ ergänzt und bewertet. Die Auswirkungen des Klimawandels sind mittlerweile auch in Deutschland allgegenwärtig. Wir müssen uns darauf einstellen, dass „Extremwetter“ zukünftig häufiger auftreten werden. Veränderungen durch mildere und feuchtere Winter sowie heißere und trockenere Sommer sind bereits zu beobachten. Aufgrund klimatischer Veränderungen besteht das Risiko, dass Extremwetter wie Starkwind, Starkregen, Hitze und Belastungen mit Ultravioletstrahlung die Unfallgefahr und die Gesundheitsbelastung auf Baustellen erhöhen und aus Gründen des Arbeitsschutzes zu Bauunterbrechungen führen. Baukosten und die Kosten zum Erhalt oder Widerstandsfähigkeit der Neubauten können steigen. Daneben besteht das Risiko, dass neue Rechtsvorschriften strengere, Baunormen vorschreiben, wie die Anforderung zusätzlicher Retentionsflächen als Vorsichtsmaßnahme bei Starkregen, um eine Überlastung der Kanalisation oder die Erhaltung von Vegetationsflächen auf öffentlichen Flächen zu vermeiden.

## **Markt- und Standortrisiken**

- Insolvenz oder Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken von Lieferanten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Kostensteigerung aufgrund neuer Ausschreibung, Verzögerung der Fertigstellung und verspätete Mieteinnahmen.

- Baukostenrisiken

[Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 133 Mio. EUR)]

Bezogen auf den Neubau und die Zielvorgaben des Gesellschafters ergeben sich zunehmend auch Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Um die damit zusammenhängenden Investitions- und Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE neben einem engmaschigen Investitions- und Projektcontrolling auf eine frühe Planungs- und Baurechtssicherung sowie durch frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen auf eine bessere Preis- und Ressourcensicherung. Im Prozess der Planungs- und Baurechtschaffung kann es aufgrund andauernder Nachbarschaftsbeschwerden im Bebauungsplanverfahren zu terminlichen Verzögerungen bei Neubauprojekten kommen. Um diesem Risiko vorzubeugen, werden u.a. verstärkt

Partizipationsverfahren mit Bürgerbeteiligung durchgeführt und Bezirksamter eng in den Prozess eingebunden.

- Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die regionale Ausrichtung des Konzerns auf Berlin kann ein Pauschalrisiko darstellen. Ungünstige wirtschaftliche, demografische und politische Entwicklungen in Berlin und den umliegenden Regionen könnten negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Finanzlage, den Cashflow und das operative Ergebnis des Konzerns haben.

Vor dem Hintergrund der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin sind Leerstands- und Ertragsrisiken aus den Standorten der HOWOGE derzeit gering. Investitionsentscheidungen werden interdisziplinär anhand umfangreicher Analysen zum Markt, zu Mieten, zu Kosten, zu Wohnbedarfen und Zielgruppen getroffen. Die Herleitung der Beschlussempfehlung wird bei größeren Investitionen in einer Geschäftsführungs-Vorlage dokumentiert. Ansonsten werden alle baulichen Investitionen im Rahmen des Planungsprozesses durch regelmäßige Quality Gates und während der Umsetzung durch eine „Quartierscontrollingrunde“ evaluiert. Investitionen sind nach oben durch die Einhaltung der Budgets begrenzt.

- Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

Risiken, die aus einem stärker als geplanten Anstieg der Marktpreise resultieren, wie bspw. höhere Ankaufspreise für Bestandsimmobilien. Preissteigerungen können daneben zu geringerem Wachstum (Fähigkeit) oder höheren Kosten als geplant führen.

Analog zu anderen Branchen unterliegt auch die Immobilienwirtschaft einem Zyklus, der sich durch die langfristigen Investitionszeiträume in einem längeren Zeitraum abspielt. Somit kann die dynamische Preisentwicklung der Vergangenheit nicht vorbehaltlos in die Zukunft fortgeschrieben werden. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der HOWOGE, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt werden.

- Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

Ankäufe durchlaufen den strukturierten Ankaufsprozess. Interne und externe Experten werden in den Prüfungen eingebunden und gewährleisten somit hochwertige Einschätzungen zu der Qualität der Bestände. Des Weiteren ermöglicht dieses Vorgehen die Erarbeitung von Maßnahmen zur Bestandsoptimierung und deren (Mietpreis-)Entwicklung. Die Ermittlung von benötigten Personalressourcen und Finanzierungsmöglichkeiten wird zudem durch die Prüfungen gewährleistet.

Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Hier besteht das Risiko, dass diese Informationen die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf die Bewertung der Bestände und/oder deren Profitabilität haben. Zusätzlich besteht die Chance, dass sich die angekauften Bestände in Bezug auf Mietpreise, Qualität und Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der HOWOGE besser entwickeln als erwartet.

## **Operative Leistung**

- Mietausfall

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

Die HOWOGE unterliegt als Wohnungsunternehmen einem Mietausfallrisiko. Vorkehrungen zur Minimierung dieses Risikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen.

Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Aufgrund der Corona Pandemie und den damit verbundenen Ladenöffnungsverboten ist insbesondere das Ausfallrisiko bei Gewerbemietern gestiegen. Diese stellen allerdings keinen signifikanten Anteil am Gesamtportfolio dar.

## **Quartiersstabilität**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Der Wandel in der gesellschaftlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft der HOWOGE hin zu einem deutlichen Überhang sozial schwächerer Personengruppen kann zu Kostenrisiken für präventive Maßnahmen und zu Reputationsrisiken führen. Nur mit entsprechend finziellem und personellem Aufwand in den Quartieren können Vandalismus, größere Spannungen in der Mieterschaft und geringere Kundenzufriedenheit aktuell aufgefangen werden.

Zur Stabilisierung werden nach Einzelfallbetrachtung in den betroffenen Quartieren Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt. Im Bereich des operativen Bestandsmanagements übernimmt neben der Kundenbetreuung die Fachabteilung Soziales Management die Aufgabe, Haushalten mit Unterstützungsbedarf zu helfen und so Zahlungsausfälle und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Im Rahmen des Kiezmanagements werden Vereine und soziale Einrichtungen durch die HOWOGE finanziell unterstützt, da diese stabilisierend auf die Quartiere wirken. Weiterbildungsmaßnahmen für HOWOGE-Mitarbeitende vor Ort unter anderem zum Thema Konfliktmanagement wurden etabliert. Ein soziales Scoring-Modell zu bedarfsgerechten Mittelverteilung wurde etabliert und wird weiter ausgebaut.

Hier arbeitet man eng mit der Abteilung „Neubau im Quartier“ zusammen. Diese ist im Bereich Neubau für die vorbereitende, steuernde und begleitende Projektentwicklung neuer Wohnungsneubauprojekte in den großen Bestandsquartieren der HOWOGE zuständig und ergänzt den Bereich Neubau im Hinblick auf städtebauliche und soziale Aspekte. Ziel ist es, die Neubauvorhaben bestmöglich in den Bestand zu integrieren und mit ihnen einen Mehrwert für die Umgebung und die HOWOGE zu schaffen. Aufbauend auf den Bedarfen im Quartier sollten Angebote im Wohnumfeld und zur Versorgung im Neubau mitgedacht und entwickelt werden. So wird die Chance genutzt, mit dem Wohnungsbau die Quartiere weiterzuentwickeln und somit für einen attraktiven Lebensraum für Mieter:innen der HOWOGE und funktionierende Nachbarschaften zu sorgen.

## **Kapitalmarktrisiken**

- Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Pflichtwidrige Unterlassung der rechtzeitigen Offenlegung von Jahresabschlüssen und anderen Rechnungslegungsunterlagen bei kapitalmarktorientierten Gesellschaften können Bußgelder nach sich ziehen. Entsprechend wurden geeignete Prozesse einschließlich Terminübersichten zur (IFRS) Abschlusserstellung implementiert.

- Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die gesetzlichen Insiderregeln (Marktmissbrauchsverordnung) sind von allen Mitarbeitenden und Organen der HOWOGE einzuhalten. Verstöße bedeuten persönliche Haftung der Betroffenen und Reputationseinbußen der HOWOGE; darüber hinaus bestehen signifikante Bußgeldrisiken für die HOWOGE. Hieraus kann für die HOWOGE ein relevantes Risiko erwachsen.

Informationen über den HOWOGE-Konzern werden regelmäßig auf ihre Bedeutung für den HOWOGE-Konzern analysiert und, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, mitunter auch vorsorglich als Insiderinformationen kategorisiert. Sofern Informationen tatsächlich Insiderinformationen sind, werden diese nur einem besonderen Teilnehmerkreis kommuniziert und die Teilnehmer ausdrücklich auf die Vertraulichkeit hingewiesen.

Darüber hinaus werden gesetzlich vorgeschriebene Insider-Verzeichnisse geführt und die darauf verzeichneten Personen sowie Personen, bei denen eine Berührung mit Insiderinformationen – sobald sie vorliegen – wahrscheinlich ist, besonders belehrt.

- Verstöße gegen Prospektbestimmungen (Covenant Breaches)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Nichteinhaltung vertraglich vereinbarter Financial Covenants kann das Risiko einer außerordentlichen Kündigung von Finanzierungsverträgen zur Folge haben. Aus einem Verstoß gegen die Bedingungen von Finanzierungsverträgen können des Weiteren höhere Zinszahlungen, Sondertilgungen und/oder die Verwertung von gegebenen Sicherheiten sowie die Forderung von Nachbesicherungen resultieren.

Die Covenants der erstmalig emittierten Unternehmensanleihen sind alle ergebnisbezogen und stellen dementsprechend „abgeschwächte“ Covenants dar. Diese werden nur bei der Neuaufnahme von Schulden getestet und entsprechend dokumentiert. Sollte die HOWOGE lediglich zu einem Berichtszeitpunkt (z. B. Jahresabschluss) einen der vereinbarten Covenants „reißen“, stellt dies keine Vertragsverletzung („covenant breach“) im Sinn der Anleihedokumentation dar.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen und im Anleihenrahmenprogramm vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

- Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die HOWOGE plant auch künftig mit einer konservativen Verschuldungsquote, weiterhin wird eine stabile Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken

sowie der S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

## **Schulbau**

Für das Segment Schulbau wurden keine relevanten Risiken identifiziert. Aufgrund der bestehenden Verträge mit dem Land Berlin bestehen in diesem Segment derzeit keine Risiken, die eine Auswirkung auf die Finanz- und Ertragslage oder die Liquidität der Howoge haben.

Eine mangelhafte Umsetzung oder erhebliche Verzögerungen bei den schulbezogenen Entwicklungsprojekten könnten jedoch dem Ruf der HOWOGE schaden und von der Umsetzung anderer Projekte und/oder der Strategie ablenken oder zu Verzögerungen führen. In diesem Zusammenhang könnten die Folgen dieser Risiken, wenn sie eintreten, dadurch noch verschärft werden, dass auch Schulbauprojekte von der Öffentlichkeit genau beobachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Kommunikationskonzept in Zusammenarbeit mit der Pressestelle entwickelt und mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. (Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

## **Nachhaltigkeitsrisiken**

Neben den klassischen monetären Risiken werden seit dem 4. Quartal 2021 auch die nichtfinanziellen Nachhaltigkeitsrisiken in Ihrer Auswirkung auf die Risikolage der HOWOGE bewertet. Im Rahmen der Risikoworkshops mit allen Fachbereichen wurden keine Risiken identifiziert, die für die Umwelt und/oder Gesellschaft wesentlich sind (siehe auch nichtfinanzielle Erklärung).

## **Einzelrisiken - Risikoereignisse**

Die Einzelrisiken sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

- Weiterbelastung höherer Grundsteuer

[Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 65 Mio. EUR)]

Die Grundsteuer zählt zu den öffentlichen Lasten eines Grundstücks. Es handelt sich grundsätzlich um eine umlagefähige Betriebskostenart nach § 2 Nr. 1 BetrKV. Eine Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die Investitionsfähigkeit der HOWOGE dramatisch schwächen und geplante Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährden.

- Begrenzung der Umlagefähigkeit der Kosten für CO<sub>2</sub>-Bepreisung

[Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 7,6 Mio. EUR)]

Gemäß dem geschlossenen Koalitionsvertrag soll das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickelt und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg gebracht werden. Im Zuge dessen soll eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO<sub>2</sub>-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreicht werden. Zum 1. Juni 2022 soll ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen eingeführt werden, dass die Umlage des CO<sub>2</sub>-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO<sub>2</sub>-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.

- Potenzielle Auswirkungen der Corona Pandemie

[Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch (bis 5 Mio. EUR)]

Die Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit sind bislang gering. Aufgrund intensiver Schutzmaßnahmen (beispielsweise Home-Office-Regelungen, Masken und Desinfektionsmittel, Einführung rein digitaler Prozesse zur Vermeidung von Kontakten; Einführung von 3G und 2G+Regeln) besteht für die Mitarbeiter der HOWOGE ein überschaubares Infektionsrisiko. Der eingerichtete Krisenstab beobachtet fortlaufend das Infektionsgeschehen, passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit der Pandemieentwicklung an und kommuniziert diese umgehend in einem speziellen Corona-Blog.

- Rückfall von Erschließungsverpflichtungen

[Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 6 Mio. EUR)]

Im Bereich der rechtlichen Risiken besteht ein Risiko aus einem früheren Grundstücksverkauf in Falkenberg und der damit verbundenen städtebaulichen Verpflichtung zur öffentlichen Erschließung, deren Kosten im Fall einer Insolvenz des jetzigen Eigentümers auf die HOWOGE zurückfallen.

- Umlagefähigkeit der Anmietungskosten für Rauchwarnmelder

[Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch (rd. 3 Mio. EUR)]

Gemäß der letzten Änderung der Bauordnung Berlin vom 17. Juni 2017 wurde der Einbau von Rauchwarnmeldern bis spätestens 31. Dezember 2020 verpflichtend. Die HOWOGE hat ihre Bestände im Mietmodell ausgerüstet und legt die Anmietungskosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf ihre Mieter:innen um.

Die Umlagefähigkeit der Mietkosten als Betriebskosten ist allerdings bundesweit umstritten. Zuletzt hat das Landgericht Berlin durch Urteil vom 8. April 2021 (Az.: 67 S 335/20, juris) die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern abgelehnt. Die Kosten der Wartung der Rauchwarnmelder hält es jedoch für umlagefähig. Sollte dieses Urteil durch den Bundesgerichtshof bestätigt werden, sind die Kosten für die Anmietung der Rauchwarnmelder an die Mieter zurückzuerstatten.

### **Projektspezifische Einzelrisiken**

Bei einem Bauvorhaben haben Nachbarn die uns erteilte Baugenehmigung vor den Verwaltungsgerichten angegriffen. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren wurden ihre Anträge zurückgewiesen. Den Klägern steht frei, das Klageverfahren fortzuführen. Sofern dies erfolgt und das Gericht entgegen der bisherigen Entscheidung zugunsten der Klagenden urteilt, müssten die bereits angefallenen Kosten des Bauvorhabens inkl. Rückbau getragen werden. [Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr unwahrscheinlich (3 %), Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 23 Mio. EUR)]

Im Rahmen zweier Bauvorhaben wurden weitere projektspezifische Einzelrisiken gemeldet. Zum einen bestehen Kosten- und Terminrisiken aufgrund einer kündigungsbedingten Auseinandersetzung, zum anderen Kosten- und Terminrisiken aufgrund diverser vorgefundener Altlasten und deren Entsorgung. Die Risikoerwartungswerte liegen bei beiden Vorhaben unterhalb der Meldeschwelle von 2,5 Mio. EUR. Beide Risiken konnten im 1. Quartal 2022 abgemeldet werden. Die kündigungsbedingte Auseinandersetzung wurde durch Abschluss eines Vergleichs beendet. Für die aufgrund von Altlasten verursachten Mehrkosten wurde die Budgetanpassung vom Aufsichtsrat genehmigt.

In den Kategorien Personal- und Führung, Finanzen, Immobilien, Markt- und Standort, Operative Leistungen sowie Kapitalmarkt gibt es, wie bereits im Vorjahr, kein relevantes Risiko.

### **Gesamteinschätzung**

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2021 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die

bestehenden Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikoerwartungswerte derzeit keine Existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2022 und 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Chancen- und Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Chancen und Risiken werden insgesamt als ausgeglichen angesehen.

## 4 Prognosebericht

Die primäre Steuerung und Planung der HOWOGE erfolgt nach HGB. Die nachfolgend prognostizierten Werte wurden aus der HGB-Planung in eine IFRS-Planung überführt. Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2022 basiert auf der für den HOWOGE-Konzern erstellten Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung, wesentlicher gesamtökonomischer Faktoren und der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Die Planung wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten auch 2022 keine größeren Auswirkungen aus der Corona Pandemie auf das operative Geschäft sowie, aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum, eine stabile Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Prognosen bilden auch im Hinblick auf den Ukraine-Krieg die Einschätzungen zum Aufstellungszeitpunkt wieder. Durch die daraus resultierenden Sanktionen und Flüchtlingsbewegungen können finanzielle und wirtschaftliche Einflussfaktoren maßgeblich beeinflusst werden. Die Auswirkungen sind abhängig von der dynamischen Entwicklung, konkrete Folgen lassen sich derzeit nicht umfänglich abschätzen. Die Auswirkungen werden fortlaufend evaluiert, um etwaige Maßnahmen treffen zu können. Bei Bedarf wird hier gegengesteuert und es erfolgt ggf. eine Prognose-Anpassung.

Durch den Bestandszugang von 8.267 Wohnungen zum 01.01.2022 wird auch für das Geschäftsjahr 2022 mit höheren Sondereffekten aus der Integration des Ankaufportfolios Vonovia / Deutsche Wohnen gerechnet. Das Jahresergebnis des Konzerns für 2022 wird in einer Größenordnung von 54,8 Mio. EUR (IFRS: rund 280 Mio. EUR) erwartet. Aufgrund der Erstkonsolidierung des Bestandsankaufs und der ggf. daraus resultierenden Abschreibungen ist insbesondere die Prognose des Jahresergebnisses für 2022 mit einer gewissen Unschärfe verbunden. Für 2022 erwarten wir eine Steigerung des IFRS - FFO von 180,5 Mio. EUR in 2021 auf 186 Mio. EUR im Jahr 2022. Der operative Cashflow wird in einer Größenordnung von 188 Mio. EUR erwartet.

Vom geplanten bereinigten IFRS-FFO in Höhe von 186 Mio. EUR auf Konzernebene entfallen mehr als 99 % auf das Segment Wohnen. Darin enthalten ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2022 um 59,3 Mio. EUR auf 367,1 Mio. EUR. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Ankauf und Neubau rechnen wir zum 31.12.22 mit einem Wohnungsbestand von 75.150 Wohnungen. Für die durchschnittliche

Nettokalmtmiete Wohnen prognostizieren wir aus Zugängen, fertiggestellten Neubauten und moderaten Mieterhöhungen im Bestand einen Anstieg von 6,25 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,35 EUR/m<sup>2</sup>. Fluktuation und vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2021. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % und somit 1 % geringer als die Ist-Wiedervermietungsquote in 2021 sowie einer Fluktuation von rund 6 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2022 rechnen wir mit einer Leerstandsquote 1,6 % welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2022 planen wir mit Baubeginnen von mehr als 1.500 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.900 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die Howoge plant für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Netto-LTV (Verschuldungsquote) in Höhe von 29 % sowie mit einem EBITDA in Höhe von 230 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von - 2,0 Mio. EUR sowie eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel in der Größenordnung 200,0 Mio. EUR gegenüber dem Ist-Wert 2021 für das Jahr 2022. Für 2022 wird mit weiteren Baubeginnen gerechnet. Zwei weitere Projektvereinbarungen befinden sich in Abstimmung und sollen 2022 abgeschlossen werden. Außerdem sind weitere Projektabrufe für 2022 geplant. Die Kapazitäten werden bedarfsgerecht an das Wachstum in den kommenden Jahren angepasst.

Die Verschuldung beträgt zum 31.12.2022 voraussichtlich rund 269 Mio. EUR. Die tatsächliche Entwicklung kann auch wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen, wenn sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als nicht zutreffend erweisen.

Des Weiteren plant die Gesellschaft bis spätestens 2045 die Erreichung einer gesamten Emissionsreduktion im Immobilienbestand auf 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr sowie strebt die HOWOGE bei der Errichtung aller Neubauten an, dass diese in der Nutzung nicht mehr als 7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/Jahr erzeugen.

Berlin, den 22. März 2022

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

### Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, (HOWOGE) hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung zu beachten. Die folgende Erklärung wird auf Grundlage der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 abgegeben.

#### I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten und Kenntnisse wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Die außerhalb der Organe stehenden Personen (eingeschaltete/hinzugezogene Dritte) wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt; die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Neben den Regelungen im Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrats und eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend.

Soll-/Ist-Vergleiche wurden vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt; Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

Die abgeschlossenen D&O-Versicherungen sind mit unterschiedlichem Selbstbehalt für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat fortgeführt worden.

#### II. Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschaftszweckes und des Unternehmens sowie dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten wurden nicht ausgeübt. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und einem Geschäftsverteilungsplan geregelt. Es wurde kein/e Vorsitzende/r bzw. Sprecher/in

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

der Geschäftsführung bestimmt.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen.

Die Vergütung der Geschäftsführung wurde mit einem Fixum und einem variablen Anteil festgelegt. Der variable Anteil wird auf Basis von Zielvereinbarungen jährlich vereinbart. Bei der Festlegung der Vergütung fanden die Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, die aktuelle und erwartete wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie Branchen- und Umfeldvergleiche eine angemessene Beachtung. Über die Vergütungsregelungen hat der Aufsichtsrat im Plenum beraten und entschieden; sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

### III. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens.

Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Plenum des Aufsichtsrats nach Vorbefassung im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung festgelegt. Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden; es wurden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden fünf Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
- Personalausschuss
- Bauausschuss

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling sowie der Personalausschuss haben jeweils zweimal getagt. Der Bauausschuss hat 2021 viermal getagt.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Der Aufsichtsratsvorsitzende war nicht Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

Immobilienwirtschaftliche Bewertungsfragen wurden in der überwiegenden Zahl in den Sitzungen des Bauausschusses sowie des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling beraten.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling und der Bauausschuss haben gemäß Geschäftsordnung Entscheidungskompetenzen übertragen bekommen. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Herr Hendrik Jellema hatte im Geschäftsjahr 2021 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- Wiener Stadtwerke GmbH, Wien
- ÖBB Holding AG, Wien
- Rail Cargo Austria AG, Wien

Herr Jörn Lorenz hatte im Geschäftsjahr 2021 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph war Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- degewo AG
- Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) und Sondervermögen für Da-seinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)

Frau Staatssekretärin Vera Junker war Mitglied im Aufsichtsrat und im Berichtsjahr in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Aufsichtsratsvorsitzende BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und des Liegenschaftsfonds Berlin Verwaltungsgesellschaft sowie Aufsichtsratsmitglied im SODA gemäß Errichtungsgesetz
- Aufsichtsratsmitglied der degewo AG
- Aufsichtsratsmitglied der Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH
- Aufsichtsratsmitglied des Berliner Instituts für Gesundheitsforschung
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin

Herr Staatssekretär Dr. Frank Nägele war Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Tempelhof Projekt GmbH
- Tegel Projekt GmbH
- Digitalagentur Berlin GmbH

Herr Frank Sparmann und Frau Babett Buschmann hatten im Geschäftsjahr 2021 keine wei-

teren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Abwesenheitsbedingt konnte von Frau Wittke keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2021 abgegeben werden und es liegen somit keine Angaben zu Tätigkeiten vor.

Die Gesamtvergütung besteht aus einem Fixum. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsleitung beabsichtigte jährliche Zielvereinbarung dem Gesellschafter zur Beurteilung vorgelegt.

Ein amtierendes Aufsichtsratsmitglied hat abwesenheitsbedingt an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

## IV. Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführer haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungegerechtigt gewährt. Der Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

## Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Die Geschäftsführer wirkten im Rahmen ihrer Tätigkeit und in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Jellema in folgenden Gremien mit:

Herr Thomas Felgenhauer war im Geschäftsjahr 2021:

- Kooptiertes Mitglied im Verbandsausschuss des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e.V.
- Delegierter des GdW-Verbandsausschusses (seit 21.09.2021)
- Mitglied der GdW Bundesarbeitsgemeinschaft für kommunale Wohnungsunternehmen
- Mitglied im Stiftungsrat der HOWOGE Stiftung Stadtkultur.

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2021:

- Delegierter des GdW-Verbandstag
- Beiratsmitglied bei SLHC Smart living & Health Center
- Mitglied im MHWK Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V.
- Beiratsmitglied der Techem GmbH
- Mitglied im Arbeitskreis Digitalisierung und Technische Fachkommission
- Mitglied ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss Wohnen und Digitalisierung e. V.

Dem Aufsichtsrat sind keine Geschäfte mit dem Unternehmen durch die Geschäftsführung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt worden; der Aufsichtsrat hat somit von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht. Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr keine auf Einzelfälle bezogenen

Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen. Der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

### V. Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind nicht bekannt geworden.

Unternehmensinformationen werden auch über das Internet veröffentlicht.

### VI. Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt und werden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Die Zwischenberichte wurden im Aufsichtsrat und im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte führen die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

### VII. Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – mit dem Unternehmen und seinen Organ-

## **Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021**

mitgliedern bestanden; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare sind basierend auf dem Ergebnis einer 2018 und 2020 durchgeföhrten Ausschreibung festgelegt worden.

Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit dieser abgegebenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Berlin, den 11.01.2022

**Hendrik Jellema**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Thomas Felgenhauer**  
Geschäftsführer

**Ulrich Schiller**  
Geschäftsführer

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

**II. Konzernabschluss**

**31. Dezember 2021**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

**Konzern-Bilanz**

Zum 31. Dezember 2021

**Aktiva**

TEUR

Anhang

31.12.2021

31.12.2020

**Langfristige Vermögenswerte**

|  |           |                   |                   |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                                      | 7.5       | 948               | 541               |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien                     | 7.1       | 11.666.622        | 10.543.853        |
| Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien |           | 120.559           | 79.296            |
| Sachanlagen  | 7.2       | 34.936            | 32.912            |
| Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 7.10      | 13.550            | 11.530            |
| Finanzielle Vermögenswerte                                       | 7.6       | 86.722            | 81.860            |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                       | 7.13      | 7                 | 8                 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen               | 7.13      | 43                | 163               |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                              | 7.6, 7.13 | -                 | -                 |
| <b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>                         |           | <b>11.923.388</b> | <b>10.750.163</b> |

**Kurzfristige Vermögenswerte**

|  |           |                   |                   |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte        | 7.12      | 21.438            | 19.477            |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung         | 7.13      | 23.197            | 21.523            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 7.13      | 1.871             | 831               |
| Vertragsvermögenswerte                             | 6.1       | 1.947             | 47.946            |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                | 7.6, 7.13 | 2.703             | 4.140             |
| Sonstige Vermögenswerte                            | 7.11      | 41.316            | 36.594            |
| Forderungen aus Ertragsteuern                      |           | 1.372             | 1.779             |
| Flüssige Mittel                                    | 7.15      | 1.511.207         | 43.485            |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte           | 7.21      | -                 | 220               |
| <b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>           |           | <b>1.605.051</b>  | <b>175.995</b>    |
| <b>Summe Aktiva</b>                                |           | <b>13.528.439</b> | <b>10.926.159</b> |

| <b>Passiva<br/>in TEUR</b>                       | <b>Anhang</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eigenkapital</b>                              |               |                   |                   |
| Gezeichnetes Kapital                             |               | 25.000            | 25.000            |
| (Andere) Kapitalrücklagen                        |               | 317.901           | 311.565           |
| Kumulierte Gewinnrücklagen                       |               | 7.024.062         | 6.650.139         |
| Konzernbilanzgewinn                              |               | 666.218           | 367.144           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                        | <b>7.16</b>   | <b>8.033.181</b>  | <b>7.353.848</b>  |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>            |               |                   |                   |
| Sonstige Rückstellungen                          | 7.17          | 1.373             | 1.250             |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 7.14          | 3.608.936         | 1.799.659         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.14          | 5.509             | 5.407             |
| Steuerverbindlichkeiten                          |               | 2.199             | 1.961             |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 7.18, 7.20    | 22.644            | 27.375            |
| Passive latente Steuern                          | 7.19          | 1.662.622         | 1.515.511         |
| <b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>      |               | <b>5.303.282</b>  | <b>3.351.163</b>  |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>            |               |                   |                   |
| Sonstige Rückstellungen                          | 7.17          | 7.078             | 4.637             |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung | 7.6, 7.14     | 9.888             | 8.797             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 7.6, 7.14     | 77.582            | 72.571            |
| Vertragsverbindlichkeiten                        | 7.6, 7.14     | 11.592            | 55.717            |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                    | 7.6, 7.14     | 75.311            | 74.597            |
| Steuerverbindlichkeiten                          |               | 559               | 676               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 7.18, 7.20    | 9.965             | 4.153             |
| <b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>      |               | <b>191.975</b>    | <b>221.148</b>    |
| <b>Summe Verbindlichkeiten</b>                   |               | <b>5.495.258</b>  | <b>3.572.311</b>  |
| <b>Summe Passiva</b>                             |               | <b>13.528.439</b> | <b>10.926.159</b> |

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

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| <b>in TEUR</b>   | <b>Anhang</b>    | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)                          |                  | 309.508           | 303.748           |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)  |                  | 22.857            | 21.734            |
| <b>Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung</b>                                  | <b>6.1</b>       | <b>332.365</b>    | <b>325.482</b>    |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)  |                  | 21.959            | 20.353            |
| Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)  |                  | 35.596            | 35.582            |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen  |                  | 7.002             | 4.158             |
| Sonstige Erlöse  |                  | 638               | 640               |
| <b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>                       | <b>6.1, 7.20</b> | <b>65.195</b>     | <b>60.733</b>     |
| <b>Summe Erlöse</b>  |                  | <b>397.560</b>    | <b>386.215</b>    |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                  | 6.3              | 107               | -                 |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 6.2              | 671.274           | 294.165           |
| Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte     | 7.12             | 1.961             | 17.807            |
| Aktivierte Eigenleistungen   |                  | 2.882             | 2.216             |
| Materialaufwand  | 6.4 -            | 102.003           | -                 |
| Personalaufwand  | 6.6 -            | 50.004            | -                 |
| Abschreibungen und Wertminderungen   | 6.5 -            | 1.119             | -                 |
| Wertminderungen finanzielle Vermögenswerte                                   | 7.9 -            | 721               | 1.200             |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 6.7              | 3.722             | 10.784            |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 6.8 -            | 39.276            | -                 |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen              | 7.10             | 2.033             | 498               |
| Finanzerträge  | 6.9              | 4.933             | 4.738             |
| Finanzaufwendungen   | 6.9 -            | 33.738            | -                 |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>  |                  | <b>857.611</b>    | <b>490.541</b>    |
| Ertragsteuern  | 6.10 -           | 175.844           | -                 |
| Sonstige Steuern   | 6.11 -           | 13.393            | -                 |
| <b>Periodenergebnis</b>  |                  | <b>668.375</b>    | <b>368.295</b>    |
| Sonstiges Ergebnis   |                  | -                 | -                 |
| <b>Konzerngesamtergebnis</b>   |                  | <b>668.375</b>    | <b>368.295</b>    |

In den Geschäftsjahren mit den Bilanzstichtagen 31. Dezember 2021 beziehungsweise 31. Dezember 2020 ergaben sich keine Geschäftsvorfälle, die zu einem sonstigen Ergebnis (IAS 1.7) geführt haben. HOWOGE ist insbesondere keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert HOWOGE Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

## Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| in TEUR  | Gezeichnetes<br>Kapital | (Andere)<br>Kapital-<br>rücklagen |                  | Satzungsmäßige<br>Rücklage | Kumulierte<br>Gewinnrücklagen | Konzern-<br>bilanzgewinn | Summe<br>Eigenkapital |
|--|-------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|  |                         | Gewinnrücklagen                   | Rücklage         |                            |                               |                          |                       |
| 01.01.2021   | 25.000                  | 311.565                           | 6.627.639        | 22.500                     | 6.650.139                     | 367.144                  | 7.353.848             |
| Einbringung aus Grundstücksübertragungen                             | -                       | 6.336                             | -                | -                          | -                             | -                        | 6.336                 |
| Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen | -                       | -                                 | 369.530          | -                          | 369.530                       | -                        | 369.530               |
| Entnahme aus der Gewinnrücklage                                      | -                       | -                                 | 229              | -                          | 229                           | 229                      | -                     |
| Sonstige Veränderungen   | -                       | -                                 | 4.623            | -                          | 4.623                         | -                        | 4.623                 |
| Konzerngesamtergebnis  | -                       | -                                 | -                | -                          | -                             | 668.375                  | 668.375               |
| <b>31.12.2021</b>  | <b>25.000</b>           | <b>317.901</b>                    | <b>7.001.563</b> | <b>22.500</b>              | <b>7.024.062</b>              | <b>666.218</b>           | <b>8.033.181</b>      |

| in TEUR  | Gezeichnetes<br>Kapital | (Andere)<br>Kapital-<br>rücklagen |                  | Satzungsmäßige<br>Rücklage | Kumulierte<br>Gewinnrücklagen | Konzern-<br>bilanzgewinn | Summe<br>Eigenkapital |
|--|-------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|  |                         | Gewinnrücklagen                   | Rücklage         |                            |                               |                          |                       |
| 01.01.2020   | 25.000                  | 309.773                           | 5.868.146        | 22.500                     | 5.890.646                     | 757.962                  | 6.983.381             |
| Einbringung aus Grundstücksübertragungen                             | -                       | 1.792                             | -                | -                          | -                             | -                        | 1.792                 |
| Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen | -                       | -                                 | 759.342          | -                          | 759.342                       | -                        | 759.342               |
| Entnahme aus der Gewinnrücklage                                      | -                       | -                                 | 229              | -                          | 229                           | 229                      | -                     |
| Sonstige Veränderungen   | -                       | -                                 | 380              | -                          | 380                           | -                        | 380                   |
| Konzerngesamtergebnis  | -                       | -                                 | -                | -                          | -                             | 368.295                  | 368.295               |
| <b>31.12.2020</b>  | <b>25.000</b>           | <b>311.565</b>                    | <b>6.627.639</b> | <b>22.500</b>              | <b>6.650.139</b>              | <b>367.144</b>           | <b>7.353.848</b>      |

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

## Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

### Kapitalflussrechnung

| TEUR  | 2021               | 2020           |
|---|--------------------|----------------|
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>857.611</b>     | <b>490.541</b> |
| <b>Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge</b>  | <b>- 673.417 -</b> | <b>295.164</b> |
| (Gewinne)/Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerten            | - 671.274 -        | 294.165        |
| Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen   | 1.119              | 6.489          |
| (Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen  | 2.565              | 2.386          |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)  | - 3.793 -          | 9.376          |
| (Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen                                | - 2.033 -          | 498            |
| <b>Veränderungen des Nettoumlauvermögens</b>  | <b>2.908 -</b>     | <b>29.634</b>  |
| Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte | 43.404 -           | 7.383          |
| Abnahme/(Zunahme) der Vorräte   | - 1.961 -          | 18.172         |
| (Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten          | - 38.536 -         | 4.079          |
| <b>Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen</b>  | <b>28.625</b>      | <b>28.111</b>  |
| (Gewinne)/Verluste aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten                  | - 107 -            | -              |
| (Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen  | - 73               | 4.020          |
| Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)   | 28.805             | 24.091         |
| Gezahlte sonstige Steuern   | - 13.393 -         | 13.100         |
| Ertragsteuerzahlungen   | - 28.733 -         | 11.208         |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>   | <b>173.602</b>     | <b>169.546</b> |
| <br>Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien  | - 487.025 -        | 275.819        |
| Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | - - -              | -              |
| Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte  | - 7.247 -          | 61.338         |
| - davon in Sachanlagevermögen   | 4.023 -            | 10.016         |
| - davon in das immaterielle Anlagevermögen  | - 838 -            | 340            |
| - davon in Finanzanlagevermögen   | - 2.386 -          | 50.982         |
| Einzahlungen aus Abgängen von übrigen Vermögenswerten   | 73 -               | -              |
| - davon in Sachanlagevermögen   | - 73 -             | -              |
| - davon in das immaterielle Anlagevermögen  | - -                | -              |
| - davon in Finanzanlagevermögen   | - -                | -              |
| Erhaltene Zinsen  | - -                | 41             |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>- 494.199 -</b> | <b>337.116</b> |
| <br>Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten   | 2.024.127          | 296.521        |
| Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten   | - 216.892 -        | 113.580        |
| Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen   | 15.000             | -              |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten   | - 604 -            | 592            |
| Gezahlte Zinsen   | - 33.305 -         | 28.806         |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>1.788.326</b>   | <b>153.543</b> |
| <br><b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>  | <b>1.467.729 -</b> | <b>14.027</b>  |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar</b>   | <b>42.872</b>      | <b>56.899</b>  |
| <b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>  | <b>1.510.601</b>   | <b>42.872</b>  |

# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

**III. Anhang zum Konzernabschluss**

**31. Dezember 2021**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1 Grundlagen des Konzerns</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2 Neue und geänderte Standards und Interpretationen</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.1 Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards</b>  | <b>5</b>  |
| <b>2.2 Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>                             | <b>6</b>  |
| <b>3 Konsolidierungsgrundsätze</b>  | <b>10</b> |
| <b>3.1 Tochterunternehmen</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.2 Gemeinschaftsunternehmen</b>   | <b>11</b> |
| <b>4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden</b>  | <b>11</b> |
| <b>5 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen</b>                                  | <b>30</b> |
| <b>5.1 Wahlrechts- und Ermessensausübungen</b>  | <b>30</b> |
| <b>5.2 Schätzungen und Annahmen</b>   | <b>31</b> |
| <b>6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>  | <b>33</b> |
| <b>6.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b> | <b>33</b> |
| <b>6.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>                   | <b>35</b> |
| <b>6.3 Materialaufwand</b>  | <b>36</b> |
| <b>6.4 Abschreibungen und Wertminderungen</b>   | <b>37</b> |
| <b>6.5 Personalaufwand</b>  | <b>37</b> |
| <b>6.6 Sonstige betriebliche Erträge</b>  | <b>38</b> |
| <b>6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>38</b> |
| <b>6.8 Finanzerträge und -aufwendungen</b>  | <b>39</b> |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>6.9 Ertragsteuern</b>   | <b>40</b> |
| <b>6.10 Sonstige Steuern</b>   | <b>41</b> |
| <br>   |           |
| <b>7 Erläuterungen zur Konzernbilanz</b>   | <b>42</b> |
| <b>7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien</b>  | <b>42</b> |
| <b>7.2 Sachanlagen</b>   | <b>50</b> |
| <b>7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer</b>   | <b>50</b> |
| <b>7.4 Leasingverhältnisse als Leasinggeber</b>  | <b>52</b> |
| <b>7.5 Immaterielle Vermögenswerte</b>   | <b>53</b> |
| <b>7.6 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten</b>  | <b>54</b> |
| <b>7.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten</b>   | <b>57</b> |
| <b>7.8 Sicherheiten</b>  | <b>58</b> |
| <b>7.9 Risikomanagement von Finanzinstrumenten</b>   | <b>58</b> |
| <b>7.10 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen</b>   | <b>63</b> |
| <b>7.11 Sonstige Vermögenswerte</b>  | <b>64</b> |
| <b>7.12 Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte</b>  | <b>64</b> |
| <b>7.13 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte</b> | <b>65</b> |
| <b>7.14 Finanzielle Verbindlichkeiten</b>  | <b>66</b> |
| <b>7.15 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>   | <b>67</b> |
| <b>7.16 Eigenkapital</b>   | <b>67</b> |
| <b>7.17 Sonstige Rückstellungen</b>  | <b>68</b> |
| <b>7.18 Sonstige Verbindlichkeiten</b>   | <b>70</b> |
| <b>7.19 Aktive und passive latente Steuern</b>   | <b>71</b> |
| <b>7.20 Zuwendungen der öffentlichen Hand</b>  | <b>73</b> |
| <b>7.21 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>   | <b>74</b> |
| <br>   |           |
| <b>8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung</b>  | <b>74</b> |
| <br>   |           |
| <b>9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung</b>  | <b>76</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>10 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu<br/>nahestehenden Personen und Unternehmen</b> | <b>80</b> |
| <b>11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>  | <b>83</b> |

# **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 über 78.700 bewertungsrelevanten, eigenen Mieteinheiten, zum Bilanzstichtag 31.12.2021, zählt HOWOGE zu den größten Vermieternden deutschlandweit.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 22. März 2022 von der Geschäftsführung der HOWOGE aufgestellt.

## **1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses**

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde in Übereinstimmung mit sämtlichen in der Europäischen Union (EU) anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und dem vom IFRS IC herausgegebenen Interpretationen erstellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

Der Konzernabschluss 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.

## 2 Neue und geänderte Standards und Interpretationen

### 2.1 Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards

Der Konzern hat bestimmte Standards und Änderungen, die für am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt. Er hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind, vorzeitig angewandt.

#### *COVID-19 bezogene Mieterleichterungen (Änderungen an IFRS 16) nach dem 30. Juni 2021*

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Covid-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 Leases (Änderungen an IFRS 16: Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19) veröffentlicht. Die Änderungen gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags (*lease modifications*) aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Als praktischen Behelf kann sich ein Leasingnehmer dafür entscheiden, die Beurteilung, ob ein pandemiebedingtes Mietzugeständnis eines Leasinggebers eine Änderung des Leasingvertrags darstellt, auszusetzen. Ein Leasingnehmer, der diese Wahl trifft, bilanziert jede qualifizierte Änderung der Leasingzahlungen, die sich aus dem Mietzugeständnis im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ergibt, auf dieselbe Weise, wie er die Änderung nach IFRS 16 bilanzieren würde, wenn sie keine *lease modification* wäre. Aufgrund der auch weiterhin anhaltenden Pandemie wurde die Erleichterung durch die vom IASB am 31. März 2021 veröffentlichten Veränderungen an IFRS 16: COVID –19 bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021 auf alle Leasingzahlungen ausgedehnt, die am vor dem 30. Juni 2021 fällig sind. Diese Änderungen sind nach dem EU-Endorsement ab dem 1. April 2021 retrospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 begannen. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### *Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 (Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16)*

Am 27. August 2020 hat das IASB im Rahmen der Phase 2 seines Projekts zur IBOR-Reform Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen Rechnungslegungsfragen im Zusammenhang mit der Einführung alternativer, risikofreier Referenzzinssätze für Finanzinstrumente, die bisher die Interbank Offered Rates (IBOR) als Referenzzinssatz zugrunde legen. Phase 2 konzentriert sich auf Sachverhalte, die sich zum Zeitpunkt der Ablösung eines bislang geltenden Benchmark-Zinssatzes durch einen alternativen, risikofreien Zinssatz auf die Finanzberichterstattung auswirken könnten. Diese Änderungen sind für Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## **2.2 Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards**

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Die HOWOGE beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung dieser Änderungen werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE haben.

### *IFRS 17 Versicherungsverträge*

Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB *IFRS 17 Versicherungsverträge*, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten *IFRS 4 Versicherungsverträge*. IFRS 17 ist, mit Änderungsentscheidung des IASB vom 17. März 2020, erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen und findet auf den Konzern keine Anwendung.

### *Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig*

Im Januar 2020 hat das IASB Änderungen an den Paragraphen 69 bis 76 des IAS 1 Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, um die Vorschriften für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig zu präzisieren. Die Änderungen stellen Folgendes klar:

- Es wird das Recht, die Erfüllung einer Schuld zu verschieben, erläutert.
- Das Recht auf Verschiebung der Erfüllung einer Schuld muss zum Abschlussstichtag bestehen.
- Für die Klassifizierung ist es unerheblich, ob das Unternehmen erwartet, dass es dieses Recht auch tatsächlich ausüben wird.
- Nur wenn es sich bei einem Derivat, das in ein wandelbares Schuldinstrument eingebettet ist, um ein separat zu bilanzierendes Eigenkapitalinstrument handelt, müssen die Bedingungen des Schuldinstruments bei dessen Klassifizierung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind rückwirkend anzuwenden. Der Konzern prüft derzeit, welche Auswirkungen die Änderungen auf die aktuelle Bilanzierungspraxis haben werden.

### *Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept*

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern.

Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste entstehen.

Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind prospektiv anzuwenden.

### *Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet*

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet, veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu dem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden.

Die Gesellschaft erwartet keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### *Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags*

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Die Änderung stellt auf Kosten ab, die sich direkt auf den Vertrag beziehen (*directly related cost approach*). Die Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen umfassen sowohl die direkt zurechenbaren (inkrementellen) Kosten der Vertragserfüllung als auch Gemeinkosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten, es sei denn, eine Weiterbelastung an den Kunden ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Der Konzern wird diese Änderungen auf Verträge anwenden, bei denen zu Beginn des Geschäftsjahrs, in dem er die Änderungen erstmals anwendet, noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind.

### *Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10 %-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Schulden*

Im Rahmen seines jährlichen Verbesserungsverfahrens an den IFRS für den Zyklus 2018–2020 hat das IASB eine Änderung an IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Dazu zählen nur solche Gebühren, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden.

Ein Unternehmen hat die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anzuwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahrs, in dem das Unternehmen die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Die Änderung ist wirksam für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Der Konzern wird die Änderung auf finanzielle Verbindlichkeiten anwenden, die am oder nach Beginn des Geschäftsjahrs, in dem er die Änderung erstmals anwendet, modifiziert oder ausgetauscht werden. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

## *Änderungen an IAS 1 und IAS 8 zur Verbesserung der Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Klarstellung der Unterscheidung zwischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Schätzungen*

Am 12. Februar 2021 hat das IASB Änderungen zur Verbesserung der Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Klarstellung der Unterscheidung zwischen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Schätzungen veröffentlicht. Aufgrund von Rückmeldungen, dass mehr Leitlinien benötigt werden, um Unternehmen bei der Entscheidung zu helfen, welche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden offengelegt werden sollen, hat das Board Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IFRS Practice Statement 2 Wesentlichkeitsbeurteilungen veröffentlicht. Die Änderungen an IAS 1 sehen vor, dass Unternehmen ihre wesentlichen (*material*) und nicht ihre bedeutenden (*significant*) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angeben müssen. Die Änderungen an IFRS Practice Statement 2 enthalten Leitlinien zur Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden.

Unabhängig davon hat das IASB auch Änderungen an IAS 8 "Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehler" veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, wie Unternehmen zwischen Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und Änderungen von Schätzungen zu unterscheiden haben. Diese Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen nur prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und andere künftige Ereignisse angewendet werden, während Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der Regel auch rückwirkend auf vergangene Geschäftsvorfälle und andere vergangene Ereignisse angewendet werden.

Die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, anzuwenden, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. HOWOGE erwartet zurzeit Auswirkungen dieser Änderungen auf den Konzernabschluss, wobei diese prospектив, nach Inkrafttreten, berücksichtigt werden.

## *Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion entstehen*

Der IASB hat am 7.5.2021 die Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die aus einer einzigen Transaktion entstehen, veröffentlicht. Die Änderungen stellen insbesondere klar, wie Unternehmen latente Steuern auf Transaktionen wie Leasingverhältnisse und Rückbauverpflichtungen bilanzieren. IAS 12 legt fest, wie ein Unternehmen Ertragsteuern einschließlich latenter Steuern bilanziert. Unter bestimmten Umständen sind Unternehmen von der Erfassung latenter Steuern befreit, wenn sie Vermögenswerte oder Schulden zum ersten Mal erfassen (Erstanwendungsausnahme bzw. initial recognition exemption). Bislang bestand eine gewisse Unsicherheit darüber, ob die Befreiung für Transaktionen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (wenn ein Leasingnehmer zu Beginn des Leasingverhältnisses einen Vermögenswert und eine Verbindlichkeit ansetzt) und Rückbauverpflichtungen (wenn ein

Unternehmen eine Verbindlichkeit ansetzt und die Rückbaukosten in den Zugangswert des Vermögenswerts einbezieht) Anwendung findet.

Gem. der Änderungen gilt diese Befreiung nicht, wenn die Transaktionen zugleich zu abzugsfähigen und zu versteuern den Differenzen in gleicher Höhe führen; solchenfalls müssen Unternehmen latente Steuern für solche Transaktionen erfassen.

Die Änderung gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1.1.2023 beginnen, wobei eine vorzeitige Anwendung zulässig ist. Der Konzern befindet sich aktuell noch in der Evaluierung etwaiger Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

## 3 Konsolidierungsgrundsätze

### 3.1 Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften, der Wohnungsbauhaus Lichtenberg mbH (WBL), der HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft), HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH) und der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) mit übereinstimmendem Geschäftsjahr (Kalenderjahr). Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Tochterunternehmen sind vom Konzern beherrschte Unternehmen. 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 Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen Eigenkapital verrechnet werden. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

Zum 28. Januar 2020 hat HOWOGE 100 % der Anteile der KW Goecke S.A.R.L., Bertrange (Luxemburg) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestraße 32-24 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll rechtlich 2022 auf die

HOWOGE verschmolzen werden. Bilanziell stellte der Anteilserwerb einen „Asset Deal“ und keinen Unternehmenszusammenschluss dar, da die KW Goecke S.A.R.L. die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt.

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

### **3.2 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**

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten 12 Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die

eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Selbstnutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i.V.m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe werden grundsätzlich unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses geleistet werden, werden im Falle eines Asset Deals unter Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bzw. im Fall eines Share Deals unter sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierte Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 und der Vergleichsperiode 31. Dezember 2020 basieren die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien vollständig auf Bewertungen von einem unabhängigen Gutachter. Es wurde ein Bewertungsmodell angewendet, das dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen entspricht. Die Geschäftsführung hat einen Bewertungsprozess etabliert, nach dem jährlich die Bewertung des Immobilienportfolios nach zuvor festgelegten Kriterien extern ausgeschrieben wird. Auswahlkriterien für den unabhängigen Gutachter beinhalten Unabhängigkeit, Reputation, Marktkenntnisse und die Einhaltung professioneller Standards.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition sowie zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der

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

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

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

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

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

Dazu gehören:

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

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

Beschränkungen von Mieterhöhungen betreffen etwa 1.827 Wohneinheiten, für diesen geförderten Wohnungsbestand werden bis zum Auslauf der Nachwirkungsfrist der Bindung Kostenmieten bzw. die vereinbarten Miethöhen realisiert. Diese Werte liegen meist unterhalb marktüblicher Mieten, sodass sich hier entsprechend Mindererträge und somit Auswirkungen auf den Marktwert ergeben. Weitere 44 Einheiten unterliegen einer Preisbindung, aufgrund der Verpflichtung (gemäß Kaufvertrag) preisgünstigen Wohnraum für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Baufertigstellung bereitzustellen. Zusätzlich hat sich die HOWOGE der Kooperationsvereinbarung "Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" verpflichtet (Ergänzung der Kooperationsvereinbarung in 2021). Bei Neubauprojekten mit Baubeginn ab 01. Juli 2017 sind hiernach grundsätzlich mindestens 50 % mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte (Wohnberechtigungsschein) und die anderen 50 % im frei finanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. mit einer angemessenen Preisdifferenzierung zu vermieten. Diese Beschränkungen können HOWOGE daran hindern, die zukünftigen Marktmietsteigerungen im Neubau tatsächlich zu realisieren, was sich ebenfalls auf die Ertragskraft und die Marktwerte der Objekte auswirkt. Im Rahmen der Residualwertermittlung wird unterstellt, dass im unwahrscheinlichen Fall des Verkaufs, die Vorgaben zur Vermietung des Neubauprojekts von dem Käufer fortgeführt werden. Auskunftsgemäß ist aktuell nicht von Verkäufen auszugehen.

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

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

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

Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen umfassen Beschränkungen hinsichtlich der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien siehe Angabe 7.14 *Finanzielle Verbindlichkeiten*.

## **Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte**

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten.

## **Sachanlagen**

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs-- bzw. Herstellungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

- Wohnbauten: 25 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und anderen Bauten: 25 Jahre
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre.

## **Immaterielle Vermögenswerte**

Erworbenen immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für aktivierte Software beträgt drei Jahre; für aktivierte ERP-Systeme fünf Jahre.

## **Wertminderung von Vermögenswerten**

Immaterielle Vermögenswerte und Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ mindestens jährlich auf die Notwendigkeit einer außerplanmäßigen Abschreibung überprüft. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

## **Leasingverhältnisse**

- Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die HOWOGE das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Für die Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren

verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung.

Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten („Right-of-Use Assets“) in Höhe der Leasingverbindlichkeit unter Berücksichtigung etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen. Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden in Folge des Erstansatzes zum Fair Value entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei Jahren werden bei HOWOGE auch Parkflächen (Laufzeit: zehn Jahre) und Grundstücke, teilweise zum Zwecke der Weitervermietung, geleast. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben letztere, d.h. die langfristigen Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohnimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von rund 99 Jahren. Nutzungsrechte aus erhaltenen Erbbaurechten werden, sofern sie die Definition als Finanzinvestition gehalten erfüllen, nach IAS 40 zum Fair Value bilanziert.

Für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. HOWOGE übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingzahlungen aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert werden somit als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

- Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

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 HOWOGE verbleiben.

Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeeinheiten (anteilige gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien) sowie aus Vermietung der HOWOGE eigenen Breitbandkabelnetze. Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

Daneben hat HOWOGE in einzelnen Fällen auch Weitervermietungen (Subleases) identifiziert. Diese beziehen sich auf Weitervermietungen in Bezug auf Pachtverträge für Erbbaurechte sowie Grundstücke mit Parkflächen, die bis zum Ende des ursprünglichen Hauptleasingvertrags weitervermietet wurden. HOWOGE hat diese Untermietverträge daher als Finanzierungsleasing eingestuft. Das auf den Anteil des Untermietvertrags entfallende Nutzungsrecht wurde ausgebucht und eine Nettoinvestition in Höhe der zu erwartenden Leasingzahlungen stattdessen bilanziert. Die dazugehörigen Finanzerträge werden über die Laufzeit planmäßig erfasst, unter Berücksichtigung einer konstanten periodischen Verzinsung der Nettoinvestition.

### **Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente)**

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 i.V.m. IAS 32 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Sofern bei finanziellen Vermögenswerten Handels- und Erfüllungstag zeitlich auseinanderfallen können, ist für die erstmalige Bilanzierung der Erfüllungstag maßgeblich. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert im Zugangszeitpunkt. Weicht der Transaktionspreis vom Fair Value ab, so ist die Differenz abhängig von der Stufe, auf dem der Fair Value bestimmt wird, entweder unmittelbar erfolgswirksam zu erfassen oder über die Laufzeit bzw. Zinsanpassungsperiode zu verteilen. Die Ersterfassung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt stets zum Transaktionspreis, sofern keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten ist. Für die Bewertung unterscheidet IFRS 9 finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (at amortized cost),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVPL),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVOCL).

Die Klassifizierung erfolgt anhand zweier Kriterien: dem sogenannten „Solely Payments of Principal and Interest (SPPI)-Kriterium und dem Geschäftsmodell-Kriterium. Zunächst muss die Natur der zukünftig

aus einem finanziellen Vermögenswert generierten Cashflows beurteilt werden. Das SPPI-Kriterium ist erfüllt, wenn die Cashflows lediglich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen, die jeweils zu vorab festgelegten Zeitpunkten erfolgen. Die Erfüllung des SPPI-Kriteriums ist die erste Voraussetzung zur Bewertung eines finanziellen Vermögenswerts zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit dem finanziellen Vermögenswert verbindet. Es wird unterschieden zwischen Geschäftsmodellen, die nur darauf abzielen, die vertraglich vereinbarten Cashflows zu sammeln, und Geschäftsmodellen, die auf die Veräußerung des Finanzinstruments ausgerichtet sind. Daneben können aber auch Geschäftsmodelle bestehen, die beide Ziele beinhalten oder deren Ausrichtung vorab unklar ist. Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit dem finanziellen Vermögenswert verbindet.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind dagegen den beiden Kategorien zuzuordnen:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten (at amortized cost),
- erfolgswirksam zum Zeitwert bilanzierte und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (FVPL).

Bei der Kategorisierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt.

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Markt- oder Börsenpreis. Sofern kein aktiver Markt- oder Börsenpreis für ein Finanzinstrument ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert mittels geeigneter finanzmathematischer Methoden, wie zum Beispiel anerkannte Optionspreismodelle oder der Diskontierung zukünftiger Zahlungszuflüsse mit dem Marktzinssatz, errechnet. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen, Wertminderungen und der Auflösung einer Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem bei Endfälligkeit rückzahlbaren Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die Rechte zum Erhalt der Cashflows

in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Etwaige bei der Ausbuchung entstehende Unterschiedsbeträge werden ergebniswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei Anpassungen von Vertragsbedingungen oder Verlängerungen von Laufzeiten prüft der Konzern, ob diese die Vertragsbedingungen substanzell modifizieren. Ist dies der Fall, führen die Anpassungen oder Laufzeitverlängerungen zur Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Ansatz einer neuen Verbindlichkeit. Eine Differenz zwischen dem Buchwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Verbindlichkeit sowie etwaige Bearbeitungs- und sonstige Transaktionskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Führen Anpassungen von Vertragsbedingungen nicht zu einer Ausbuchung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstruments (gleich, ob es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit handelt), wird der neue Buchwert unter Verwendung des ursprünglichem Effektivzinssatzes als Barwert der neu verhandelten oder modifizierten Cashflows ermittelt und ein etwaiger Unterschiedsbetrag zum ursprünglichen Buchwert erfolgswirksam erfasst. Bearbeitungs- oder sonstige Transaktionskosten führen zu einer Anpassung des Buchwerts und werden nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

- Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Weiterhin bilanziert HOWOGE unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten die Aktivwerte für zum Zwecke der Darlehensbesicherung abgeschlossene Lebensversicherungen. Die Bilanzierung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der sog. Bruttomethode. Dabei werden die Versicherungsbeiträge unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen im operativen Ergebnis ausgewiesen. Die von den Versicherungsgesellschaften mitgeteilten Erhöhungen der Aktivwerte werden untern den Finanzerträgen im Finanzergebnis ausgewiesen.

- Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden bei HOWOGE als Vertragsvermögenswerte separat ausgewiesen und, insofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden dann saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine finanzielle Verbindlichkeit (Vertragsverbindlichkeit) angesetzt. Siehe hierzu ausführlich Buchstabe *n*) *Ertragsrealisierung*.

- Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite, die nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen.

- Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt.

- Anleihen

Die im Geschäftsjahr 2021 emittierten Anleihen wurden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie der Disagios bewertet. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Disagien bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

- Zuwendungen der öffentlichen Hand

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen. Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen, zins- und tilgungsfreie Zeiträume oder Tilgungszuschüsse auf.

Der Erstansatz zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Tilgungszuschüsse werden gemäß IAS 20.7 berücksichtigt, wenn angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet- oder ähnlichen Zuschüssen gewährt werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt. In der Folgebewertung werden die Darlehen jeweils zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## **Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchs- oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Die sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

## **Wertminderung von Finanzinstrumenten**

Nach IFRS 9 basiert das genutzte Wertminderungsmodell auf erwarteten Kreditverlusten. Die Wertminderungsvorschriften sind auf Schuldinstrumente anzuwenden, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Mit dem allgemeinen Ansatz werden erwartete Verluste bereits bei Zugang erfasst. Für die Ermittlung von erwarteten Verlusten sieht der Standard ein dreistufiges Modell vor.

Im allgemeinen Ansatz werden Finanzinstrumente bei Zugang der ersten Stufe zugeordnet. Die Bildung einer Risikovorsorge erfolgt durch Erfassung der Wertminderung in Höhe der Kreditverluste, die in den nächsten zwölf Monaten erwartet werden. Ein Transfer zur Stufe 2 erfolgt bei einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos. Die Risikovorsorge wird nun in Höhe der über die gesamte Laufzeit erwarteten Verluste ermittelt.

Die HOWOGE wendet den in IFRS 9 enthaltenen vereinfachten Ansatz für Forderungen aus Vermietung und aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15 an. Nach dem vereinfachten Ansatz wird unabhängig von der Kreditqualität eine Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit gebildet. Diese wird unmittelbar bei Zugang auf einem separaten Konto erfasst.

Forderungen aus Vermietung sind aufgrund der vertraglichen Gestaltung in der Regel unmittelbar bei ihrer Einbuchung überfällig und werden nach ca. 30 Tagen an ein Inkassounternehmen übergeben. Zu diesem Zeitpunkt gelten die Forderungen als ausgefallen und werden ausgebucht.

Die Wertminderungen für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie für sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anhand des allgemeinen Modells berechnet. Aufgrund der hohen Bonität der Vertragspartner sind die erwarteten Kreditverluste in der Regel vernachlässigbar.

Für die Risikovorsorge für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert sind, werden zunächst die Kreditrisiken der einzelnen Schuldner anhand von gemeinsamen Ausfallrisikoeigenschaften segmentiert. Dazu werden die jeweiligen Schuldner nach der Art der Geschäftsbeziehung eingeteilt. Bei der Ermittlung der Risikovorsorge erfolgt eine diversifizierte Analyse der Schuldner. Für die Analyse werden unter anderem Informationen über den Zahlungsverzug aus der Vergangenheit, aktuelle Informationen des Marktes, wie beispielsweise Credit Default Swaps, und Zukunftseinschätzungen wie externe Ratingeinschätzungen herangezogen. Da die Forderungen aus Vermietung im Wesentlichen sowohl kurzfristiger Natur als auch bereits bei ihrer Einbuchung überfällig sind, wird im vereinfachten Ansatz aus diesen Informationen unmittelbar eine Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Im allgemeinen Ansatz berechnen sich die Risikovorsorgesätze für bedeutende Schuldner auf individueller Basis. Jedoch werden bei weniger bedeutenden Schuldnern Cluster gebildet, um Risikovorsorgesätze zu berechnen.

Die Quantifizierung der erwarteten Kreditverluste bezieht sich im Wesentlichen auf drei Risikoparameter: Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlustquote bei Ausfall und der dem Ausfallrisiko ausgesetzte Betrag des betrachteten finanziellen Vermögenswerts. Die Kreditrisiken und die damit verbundenen Risikovorsorgesätze werden regelmäßig überprüft und entsprechend angepasst. Während der Berichtsperiode wurden keine Anpassungen an dem Schätzverfahren der Risikovorsorgesätze vorgenommen.

## **Ausbuchung von Finanzinstrumenten**

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die Rechte zum Erhalt der Cashflows in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Etwaige bei der Ausbuchung entstehende Unterschiedsbeträge werden ergebniswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei Anpassungen von Vertragsbedingungen oder Verlängerungen von Laufzeiten prüft der Konzern, ob diese die Vertragsbedingungen substanzial modifizieren. Ist dies der Fall, führen die Anpassungen oder Laufzeitverlängerungen zur Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Ansatz einer neuen Verbindlichkeit. Eine Differenz zwischen dem Buchwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Verbindlichkeit sowie etwaige Bearbeitungs- und sonstige Transaktionskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Führen Anpassungen von Vertragsbedingungen nicht zu einer Ausbuchung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstruments (gleich, ob es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit handelt), wird der neue Buchwert unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes als Barwert der neu verhandelten oder modifizierten Cashflows ermittelt und ein etwaiger Unterschiedsbetrag zum ursprünglichen Buchwert erfolgswirksam erfasst. Bearbeitungs- oder sonstige Transaktionskosten führen zu einer Anpassung des Buchwerts und werden nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

## **Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente**

HOWOGE bewertet Finanzinstrumente zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert (zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in *Angabe 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*). Der beizulegende Zeitwert ist der Preis der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wurde.

HOWOGE wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Vermögenswerts zu Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in den nachfolgenden beschriebenen Bemessungshierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven und zugänglichen Markt.
- Stufe 2: Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Finanzinstrumente auf einem aktiven Markt oder für identische oder ähnliche Finanzinstrumente auf einem inaktiven Markt oder andere Inputfaktoren als Marktpreisnotierungen, bei denen die angewandten Parameter auf beobachtbaren Marktdaten basieren.
- Stufe 3: Bewertungstechniken, bei denen die angewandten Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert im Abschluss erfasst werden, ermittelt HOWOGE, ob Übertragungen zwischen Hierarchieebenen stattgefunden haben, indem die Kategorisierung am Ende jeder Berichtsperiode neu bewertet wird (basierend auf dem Input der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts als Ganzes von Bedeutung ist).

Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht, soweit nicht anders angegeben, aufgrund der Kurzfristigkeit den Buchwerten.

Hinsichtlich der Ermittlung der Fair Values von Finanzinstrumenten sowie der Bewertungshierarchien siehe *Angabe 7.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.

### **Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte**

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich die Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss, sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.

## **Sonstige Rückstellungen**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag beziehungsweise bei Nichterfüllung passiviert.

Eventualverbindlichkeiten sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend verlässlich geschätzt werden kann. Eventualverbindlichkeiten werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

## **Ertragsrealisierung**

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die Ansatzkriterien des IFRS 15 bzw. IFRS 16 erfüllt sein.

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

- Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung
- > Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)

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

- > Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

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

- Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung
- > Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten (IFRS 15)

Darüber hinaus erwirtschaftet HOWOGE auch Umsatzerlöse (IFRS 15) aus Zahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, sofern die Leistungen hierfür bereits erbracht worden sind. Der Ausweis erfolgt grundsätzlich unsalidiert gemäß der Principal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von HOWOGE, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil HOWOGE vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat HOWOGE zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Ausnahmen hiervon stellen lediglich umgelegte Betriebskosten in Zusammenhang mit Kaltwasser sowie Entgelte für Straßenreinigung bzw. Müllabfuhr dar, für die HOWOGE als Agent im Sinne des IFRS 15 agiert, da HOWOGE keine Verfügungsmacht über die Leistungen erhält, bevor diese an den Kunden übertragen bzw. am Kunden erbracht werden. Der Ausweis der entsprechenden Umlagen erfolgt saldiert mit den dazugehörigen Aufwendungen. Erbrachte, noch nicht abgerechnete Leistungen an Mieter, bei denen HOWOGE Agent ist, werden unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die korrespondierenden Vorauszahlungen sind jeweils zu Beginn des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden

zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten.

Unterjährig realisierte Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, für die HOWOGE als Prinzipal agiert, stellen Vertragsvermögenswerte dar, welche separat von den Mietforderungen ausgewiesen werden (IFRS 15.105, .107). Weiterhin führen Vorauszahlungen zu einer Vertragsverbindlichkeit. Erhaltene Anzahlungen aus Abschlägen werden als Vertragsverbindlichkeiten passivisch ausgewiesen. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten wurden unsaldiert ausgewiesen, da eine Zuordnung erbrachter Leistungen zu erhaltenen Vorauszahlungen außerhalb der Jahresabrechnung der Betriebs- bzw. Nebenkosten auf Einzelvertragsebene nicht ermittelt wird. HOWOGE hat begonnen entsprechende Prozesse zu etablieren, die eine zukünftige Verrechnung ermöglichen.

Zum 31. Dezember 2021 erfolgte eine technische Saldierung der Vertragsverbindlichkeiten und Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten und Heizkosten bei den erhaltenen Anzahlungen mit Hilfe eines errechneten Verteilungsschlüssels, dem die Verhältnisse der unfertigen Leistungen zugrunde liegen (siehe unter Angabe 6.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*).

#### -> Erlöse aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen (z.B. Bausteuerung und Projektmanagement) und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, wenn dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt, oder HOWOGE einen Vermögenswert ohne alternativen Nutzen schuldet und einen durchsetzbaren Anspruch auf Vergütung hat. In übrigen Fällen erfolgt die Umsatzrealisation zeitpunktbezogen, mit Abnahme der Leistung durch den Kunden. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

#### -> Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der

Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

-> Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

## **Ertragsteuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

HOWOGE unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht von HOWOGE höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus. Für die Bilanzierung unsicherer Ertragsteuerpositionen erfolgt eine Schätzung der erwarteten Steuerzahlungen.

Latente Steuern werden für die temporären Unterschiede zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Konzernabschluss und den entsprechenden steuerbilanziellen Wertansätzen im Rahmen der Berechnung des zu versteuernden Einkommens erfasst. Latente Steuerverbindlichkeiten werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorräte (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Latente Steuerverbindlichkeiten und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerverbindlichkeiten spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

## 5 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

### 5.1 Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- HOWOGE bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geographischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

## **5.2 Schätzungen und Annahmen**

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen.

Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entsprechend prospektiv angepasst.

Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bzw. der Residualwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift HOWOGE auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in *Angabe 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*. Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bestand von HOWOGE werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus und Leerstandsquoten, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von HOWOGE wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten

die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerverbindlichkeiten zu ändern; solche Änderungen an den Steuerverbindlichkeiten werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Zudem unterliegen Steuersachverhalte Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung durch Steuerbehörden. Auch wenn HOWOGE der Überzeugung ist, Steuersachverhalte korrekt und gesetzeskonform abgebildet zu haben, ist nicht auszuschließen, dass Steuerbehörden in Einzelfällen zu anderen Ergebnissen kommen können. Sofern Änderungen von Steuerfestsetzungen wahrscheinlich sind, wurde entsprechende Risikovorsorge getroffen. Darüber hinaus werden Belastungen aus Steuerrisiken der Vorjahre als nicht wahrscheinlich angesehen. Bei der Beurteilung unsicherer Steuerpositionen wird unterstellt, dass die Steuerbehörden für deren Prüfung über sämtliche einschlägige Informationen verfügen. Im Falle nachteiliger Entwicklungen könnten sich jedoch für HOWOGE zusätzliche Belastungen im höheren einstelligen beziehungsweise unteren zweistelligen Mio. EUR-Bereich ergeben. Den Berechnungen liegen insbesondere Erfahrungswerte aus den Ergebnissen früherer Steuerprüfungen und deren Auswirkungen für die Folgezeiträume wie auch die geltende Rechtslage unter Berücksichtigung aktueller Rechtslage sowie herrschender Fachmeinung zugrunde. Insofern können sich in Zukunft Abweichungen von den aktuellen Einschätzungen ergeben.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um den Nutzen des latenten Steueranspruchs zu verwenden.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung sowie die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung ermessensbehaftet sein.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und

Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

## 6 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

#### Erlöse aus Vermietung und Verpachtung

| TEUR   | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)    | 309.508        | 303.748        |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)                    | 22.857         | 21.734         |
| <b>Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b>        | <b>332.365</b> | <b>325.482</b> |
|  |                |                |
| Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)                    | 21.959         | 20.353         |
| Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)                        | 35.596         | 35.582         |
| Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen       |                |                |
| Lieferungen und Leistungen                             | 7.002          | 4.158          |
| Sonstige Erlöse  | 638            | 640            |
| <b>Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung</b> | <b>65.195</b>  | <b>60.733</b>  |
| <b>Summe Erlöse</b>                                    | <b>397.560</b> | <b>386.215</b> |

#### 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 309.508 TEUR (2020: 303.748 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 22.857 TEUR (2020: 21.734 TEUR).

Die künftigen undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen sind wie folgt fällig:

#### **Fälligkeitsanalyse der künftigen Leasingzahlungen (undiskontiert)**

| <b>TEUR</b>                   | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fällig innerhalb eines Jahres | 322.686           | 310.010           |
| Zwischen ein und zwei Jahre   | 335.247           | 323.705           |
| Zwischen zwei und drei Jahre  | 345.702           | 337.660           |
| Zwischen drei und vier Jahre  | 366.727           | 351.296           |
| Zwischen vier und fünf Jahre  | 394.302           | 368.182           |
| länger als 5 Jahre            | 2.254.008         | 2.007.462         |

#### **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)

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. zeipunktbezogen (vgl. Erläuterungen in Abschnitt 4 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden).

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

- Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

#### **Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)**

| <b>TEUR</b>   | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten    | 1.437             | 18.464            |
| Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten        | 577               | 30.837            |
| Wertberichtigung (IFRS 9)                                 | - 66 -            | 1.356             |
| <b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>                       | <b>1.947</b>      | <b>47.946</b>     |
| Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten | 1.034             | 16.352            |
| Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten     | 10.559            | 39.365            |
| <b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>                    | <b>11.592</b>     | <b>55.717</b>     |

Der Rückgang der Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15) ist auf die erstmalige Saldierung (in Höhe von 46.641 TEUR) der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten per 31.12.2021 zurückzuführen.

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsalduiert 16.352 TEUR (1.1.2020: 14.346 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn

Aktiva (Vertragsvermögenswerte) in Höhe von 18.464 TEUR (1.1.2020: 14.877 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2021 betragen die saldierten Vertragsverbindlichkeiten 1.034 TEUR und die saldierten Vertragsvermögenswerte 1.437 TEUR.

Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsalidiert 39.365 TEUR (1.1.2020: 36.730 TEUR) betragen. Dem standen zum Geschäftsjahresbeginn Aktiva in Höhe von 30.837 TEUR (1.1.2020: 29.387 TEUR) entgegen. Zum 31.12.2021 betragen die saldierten Vertragsverbindlichkeiten 10.559 TEUR und die saldierten Vertragsvermögenswerte 577 TEUR.

- 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 638 TEUR (2020: 640 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Angabe 7.20 *Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

## **6.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt 671.274 TEUR (2020: 294.165 TEUR).

Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 671.274 TEUR (2020: 294.165 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 309.508 TEUR (2020: 303.748 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 39.813 TEUR (2020: 41.323 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus getätigten Bestandsankäufen, der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen, u. a. aufgrund des am 15. April 2021 vom Bundesverfassungsgericht gefällten Urteils, nach dem der Berliner Mietendeckel als verfassungswidrig und damit für nichtig erklärt wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden des Weiteren die „voraussichtlichen Mietentwicklungen Jahr 1-5“ durchschnittlich um 2,54 % erhöht.

Die Fair Value Anpassungen bei den Projektentwicklungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen, dem Baubeginn neuer Projektentwicklungen und dem individuellen Baufortschritt der Projektentwicklungen.

Darüber hinaus wurde die positive Entwicklung der Fair Value Anpassung generell durch die Zinsentwicklung beeinflusst.

### 6.3 Materialaufwand

| TEUR   | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                     | 99.932         | 101.527        |
| davon Betriebskosten   | 57.395         | 58.921         |
| davon Instandhaltung und Modernisierung                                  | 32.886         | 35.464         |
| davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen                      | 9.650          | 7.142          |
| Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                     | 0              | 2              |
| Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                       | 110            | 16.769         |
| <b>Summe Materialaufwand</b>   | <b>100.042</b> | <b>118.297</b> |
| Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte | 1.961          |                |
| <b>Materialaufwand gemäß GuV</b>   | <b>102.003</b> |                |

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen wurden im Vorjahr im Wesentlichen durch Tätigkeiten der HOWOGE im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive geprägt. Der Materialaufwand im Schulbau ergibt sich aus über das Grundmodell hinausgehenden Tätigkeitsbereichen.

## 6.4 Abschreibungen und Wertminderungen

### Abschreibungen und Wertminderungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte

| TEUR  | 2021         | 2020         |
|---|--------------|--------------|
| Wertminderungen von Sachanlagen                                 | 688          | 3.820        |
| Abschreibung und Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte | 431          | 2.669        |
|   | <b>1.119</b> | <b>6.489</b> |

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

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in *Angabe 7.2 Sachanlagen* und *Angabe 7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 30,8 TEUR (2020: 10,5 TEUR).

## 6.5 Personalaufwand

### Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer

| TEUR                              | 2021          | 2020          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Löhne und Gehälter                | 41.242        | 40.817        |
| Soziale Abgaben                   | 8.238         | 7.260         |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 524           | 514           |
|                                   | <b>50.004</b> | <b>48.591</b> |

Bei den Aufwendungen für Altersversorgung handelt es sich um Einzahlungen in eine Direktversicherung bzw. rückdeckungsversicherte Unterstützungskasse. Die betriebliche Altersversorgung ist nach IAS 19 als Beitragszusagen bilanziert.

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

|   | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Geschäftsleitung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft) | 2          | 2          |
| Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)  | 621        | 552        |
| Gewerbliche Arbeitnehmer                          | 275        | 250        |
| Auszubildende                                     | 29         | 27         |
| Studierende                                       | 6          | 6          |
|   | <b>933</b> | <b>837</b> |

Nach Gesellschaften untergliedert, stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

|                     | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| HOWOGE              | 629               | 573               |
| Servicegesellschaft | 235               | 205               |
| Kramer + Kramer     | 29                | 28                |
| Wärme GmbH          | 40                | 31                |
|                     | <b>933</b>        | <b>837</b>        |

## 6.6 Sonstige betriebliche Erträge

| <b>TEUR</b>                  | <b>2021</b>  | <b>2020</b>   |
|------------------------------|--------------|---------------|
| Auflösung von Rückstellungen | 2.783        | 2.205         |
| Periodenfremde Erträge       | 346          | 368           |
| Erträge aus Umlagen          | 124          | 495           |
| Übrige sonstige Erträge      | 469          | 7.716         |
|                              | <b>3.722</b> | <b>10.784</b> |

Die übrigen sonstigen Erträge waren in 2020 geprägt durch die erfolgswirksame Auflösung von im Voraus erhaltenen Erbpachtzinsen (7,0 Mio. EUR), da das Erbbaurecht im Geschäftsjahr zurückerworben wurde.

## 6.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

| <b>TEUR</b>                               | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|---|---------------|---------------|
| Prüfungs- und Beratungskosten             | 15.801        | 5.726         |
| IT- und EDV-Kosten                        | 9.293         | 7.393         |
| Sachkosten                                | 3.894         | 2.643         |
| Versicherungsbeiträge                     | 2.620         | 2.528         |
| Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring  | 2.120         | 2.311         |
| Aus- und Weiterbildungskosten             | 1.697         | 1.541         |
| Bebauungsstudien                          | 1.090         | 403           |
| Beiträge zu Verbänden                     | 376           | 395           |
| Spenden                                   | 317           | 656           |
| Periodenfremde Aufwendungen               | 101           | 165           |
| Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen | 1.969         | 1.116         |
|   | <b>39.276</b> | <b>24.875</b> |

Die im Vergleich zu 2020 deutlich höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen auf einen erhöhten Bedarf an Prüfung und Beratung zurückzuführen u.a. für die Begleitung des Ankaufs, der Finanzierung sowie Vorbereitung der Migration der getätigten Ankäufe im Berichtszeitraum.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2021 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

| <b>TEUR</b>                   |            |
|-------------------------------|------------|
| Abschlussprüfungsleistungen   | 320        |
| andere Bestätigungsleistungen | 388        |
| <b>Gesamthonorar</b>          | <b>708</b> |

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung und für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen Prüfungshandlungen im Zusammenhang mit einer Kapitalmarktmaßnahme sowie der betriebswirtschaftlichen Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen.

## 6.8 Finanzerträge und -aufwendungen

| <b>TEUR</b>   | <b>2021</b>     | <b>2020</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung                 | 41              | 41              |
| Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolicen | 4.881           | 4.694           |
| sonstige Finanzerträge  | 11              | 3               |
| <b>Finanzerträge</b>  | <b>4.933</b>    | <b>4.738</b>    |
|   |                 |                 |
| Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten             | - 31.055        | - 28.123        |
| Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten               | - 470           | - 474           |
| Finanzaufwendungen aus Rückstellungen                         | - 58            | - 64            |
| Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand               | 690             | 594             |
| sonstige Finanzaufwendungen                                   | - 2.845         | - 764           |
| <b>Finanzaufwendungen</b>                                     | <b>- 33.738</b> | <b>- 28.830</b> |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>- 28.805</b> | <b>- 24.091</b> |

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Angabe 7.14 Finanzielle Verbindlichkeiten entnommen werden.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten (Nettoergebnisse) verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bewertungskategorie:

| TEUR  | Nettoergebnisse aus Zinsen |                 | Nettoergebnisse aus Fair Value Bewertung |              | Nettoergebnisse aus Wertberichtigung |              |
|---|----------------------------|-----------------|--|--------------|--------------------------------------|--------------|
|   | 2021                       | 2020            | 2021                                     | 2020         | 2021                                 | 2020         |
| Finanzielle Vermögenswerte<br>(zum beizulegenden Zeitwert)          | -                          | -               | 4.881                                    | 4.694        | -                                    | -            |
| Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)    | -                          | 535             | 206                                      | -            | -44                                  | 1.815        |
| Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten) | -                          | 33.275          | 28.718                                   | -            | 43                                   | 60           |
|   | <b>- 33.810</b>            | <b>- 28.924</b> | <b>4.881</b>                             | <b>4.694</b> | <b>- 1</b>                           | <b>1.875</b> |

Die Nettoergebnisse der finanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, resultieren aus der Wertentwicklung der gehaltenen Lebensversicherungen (Aktivwerte gehaltener Versicherungspolicen), welche unter langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert werden.

Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten beinhalten zum einen Guthaben bei Kreditinstituten, für die im Geschäftsjahr negative Zinsen angefallen sind. Zudem wurden Aufwendungen aus der Veränderung der gemäß IFRS 9 erfassten Wertminderungen realisiert.

Die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Festzinsvereinbarungen (Darlehen).

Positive Nettoergebnisse aus Wertberichtigungen resultieren aus geringeren Forderungsausfällen im abgelaufenen Geschäftsjahr und daraus resultierend einem niedrigeren ECL-Prozentsatz.

## 6.9 Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

| TEUR                                | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Laufende Ertragsteuern              | 24.056         | 10.890         |
| Aperiodische laufende Ertragsteuern | 4.677          | 318            |
| Latente Steuern                     | 147.111        | 97.939         |
|                                     | <b>175.844</b> | <b>109.146</b> |

Ausgehend vom Ergebnis vor Steuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die tatsächlichen Ertragsteuern wie folgt:

| <b>TEUR</b>  | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |
|--|----------------|----------------|
| IFRS Ergebnis vor Steuern  | 857.611        | 490.541        |
| Konzernsteuersatz in %   | 30,18%         | 30,18%         |
| <b>Erwarteter Steueraufwand</b>  | <b>258.784</b> | <b>148.021</b> |
|  |                |                |
| Gewerbesteuerliche Effekte   | - 85.869       | - 31.152       |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben und außerbilanzielle Hinzurechnungen | 197            | 9              |
| Steuerfreies Einkommen und außerbilanzielle Kürzungen                    | - 1.618        | - 6.430        |
| Abzugsfähigkeit sonstige Steuern   | 4.344          | - 4.271        |
| Sonstige Steuereffekte   | 5              | 2.969          |
| <b>Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung</b>                         | <b>175.844</b> | <b>109.146</b> |
| <b>Effektiver Steuersatz in %</b>  | <b>20,5%</b>   | <b>22,3%</b>   |

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Verbindlichkeiten nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

Der zur Ermittlung der rechnerischen Ertragsteuern anzuwendende Steuersatz berücksichtigt die aktuellen und nach derzeitiger Rechtslage auch künftig zu erwartenden Steuersätze (kombinierte Steuersatz aus Körperschaft- und Gewerbesteuer in Höhe von 30,175 %, bzw. für Gewerbesteuer befreite Konzerngesellschaften, ein Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,825 %).

## 6.10 Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 13.393 TEUR (2020: 13.100 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

## 7 Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 7.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2021 und 2020 wie folgt entwickelt:

#### Finanzinvestitionen

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

| TEUR  | Wohn-<br>immobilien | Unbebaute<br>Grundstücke | Projekt-<br>entwicklung | Vergebene<br>Erbbau-<br>rechte | Summe             |
|---|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| <b>01.01.2021</b>   | <b>10.124.720</b>   | <b>170.250</b>           | <b>247.120</b>          | <b>1.763</b>                   | <b>10.543.853</b> |
| Zukäufe   | 150.167             | 5.664                    | -                       | -                              | 155.831           |
| Sonstige Zugänge  | 150.247             | 49.924                   | 96.004                  | -                              | 296.175           |
| Umgliederung in zur<br>Veräußerung<br>gehaltene<br>Vermögenswerte | - -                 | -                        | -                       | - -                            | -                 |
| Umgliederung<br>zwischen Kategorien                               | 368.921 -           | 50.888 -                 | 318.033                 | -                              | -                 |
| Umbuchung in das<br>Sachanlagevermögen                            | - 511               | -                        | -                       | - -                            | 511               |
| Umbuchung aus dem<br>Sachanlagevermögen                           | -                   | -                        | -                       | -                              | -                 |
| Abgänge   | -                   | -                        | -                       | -                              | -                 |
| Fair Value Anpassung  | 417.050             | 64.449                   | 189.709                 | 66                             | 671.274           |
| <b>31.12.2021</b>   | <b>11.210.595</b>   | <b>239.398</b>           | <b>214.800</b>          | <b>1.829</b>                   | <b>11.666.622</b> |

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

Zukäufe betreffen im Geschäftsjahr erworbene, vom Gesellschafter eingebrachte oder erstmalig bilanzierte als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, da der Nutzen-/ Lastenwechsel im Geschäftsjahr erfolgt ist (siehe hierzu unten ausführlich). Im Geschäftsjahr (sowie im Vorjahr) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben.

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

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

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

Der Anstieg der geleisteten Anzahlungen um 42 Mio. EUR auf 121 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus der Vorauszahlung von Grunderwerbsteuer.

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

Die Zugänge des Geschäftsjahrs betreffen sowohl Ankäufe (bzw. Einbringungen durch den Gesellschafter) als auch Investitionen in die Bestandsimmobilien. Der gesamte Bestand der HOWOGE ist in den letzten rd. 25 Jahren einer komplexen Instandsetzung und Modernisierung unterzogen worden. Es gibt nur noch einzelne Restanten, welche im Einzelfall umfassend saniert werden.

Folgende Objekte wurden in 2021 einer komplexen Instandsetzung unterzogen:

- Grevesmühlener Straße 16 – 20
- Hendrichplatz 2 – 10, Ruschestraße 22 – 33b
- Leopoldstraße 18, 18a, 19, 19a, 20
- Rosenfelder Straße 1, 1a/Skandinavische Straße 10 – 13a
- Turmstraße 45.

Der verabschiedeten Strategie 2035 entsprechend wird sich die HOWOGE in den nächsten Jahren insbesondere der energetischen Ertüchtigung widmen. Um die Klimaziele 2050 zu erreichen, wird es notwendig sein, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter zu reduzieren. Dies wird nur durch technische Neuerungen und Innovationen gemeinsam mit der Wärme GmbH gelingen. Des Weiteren werden alle Neubauvorhaben zukünftig mindestens mit dem Standard KfW40 errichtet.

Die HOWOGE hat für eine Vielzahl von landeseigenen Grundstücken Interessenbekundungen zur Einbringung angemeldet. 2020 ist die Einbringung folgender Grundstücke erfolgt:

- Wittenberger Straße. 40
- Ernst-Barlach-Straße. 1-6

Im Geschäftsjahr 2021 wurden darüber hinaus folgende Grundstücke durch den Gesellschafter einbracht:

- Verkehrsfläche Lückstraße 33
- Ernst-Barlach-Straße. 1-6

Zur Erreichung der Wachstumsziele ist HOWOGE auch im Ankauf von Developments aktiv. Im Rahmen dieser Wachsstumsstrategie hat die HOWOGE seit 2015 bereits 15 Developments in den bewertungsrelevanten Bestand überführt. Der Wohnungsbestand erhöht sich im Berichtsjahr durch eigene Neubauten um 279 Wohnungen (Melli-Besse-Straße 64 – 70/Straße am Flugplatz 65 – 69d (101 Wohnungen, Teilabnahme) und Neustrelitzer Straße 65 (105 Wohnungen) und Hauptstraße 37 – 49 (73 Wohnungen)).

Durch die Übernahme des fertiggestellten Developments Lauterplatz 2 – 10 hat sich der Wohnungsbestand um weitere 238 Wohnungen erhöht.

Im Rahmen der Bestandsankäufe Mehringplatz 12, 14/Friedrichstraße 246, Wilhelmstraße 2 – 6, Ruschestraße 43, Margaretenstraße 13 – 14 sowie Anton-Saefkow-Platz 8, 10 wurden im Berichtsjahr 607 Wohnungen in den Bestand übernommen.

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung des fertiggestellten Developments und der eigenen Neubauten geprägt. Mit Vermietungsbeginn in drei Projekten standen dabei insgesamt 416 Wohnungen zur Vermietung an. Die Vermietung übernahm das Neubaumietungsteam.

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

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

| <b>TEUR</b>  | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung</b> | 11.642.796        | 10.519.916        |
| Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten             | 23.826            | 23.937            |
| <b>Beizulegender Zeitwert in der Bilanz</b>          | 11.666.622        | 10.543.853        |

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

Zum 31. Dezember 2021 sowie zum 31. Dezember 2020 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

**Bewertungsparameter zum 31.12.2021**

|  | Marktwert<br>(in TEUR) | Bewertungs-<br>methodik                       | Marktmiete<br>Euro/qm bzw.<br>Stpl. p.M. | Instandhaltungs-<br>kosten<br>Euro/qm bzw. Stpl.<br>p.a. | Verwaltungs-<br>kosten<br>Euro/WE bzw. Stpl.<br>p.a. bzw. % des GRI<br>p.a. | stabilisierte<br>Leerstandsquote<br>% |
|--|------------------------|---|--|--|---|---------------------------------------|
|  |                        |   | min/ Ø /max                              | min/ Ø /max  | min/ Ø /max   | min/ Ø /max                           |
| <b>Wohn-<br/>immobilien*</b>                             | 11.186.769             | DCF   | -  | -  | -   | 0,00% / 0,50% / 100,00%               |
| Wohnen   | -                      | -   | 6,00 / 7,55 / 15,00                      | 2,40 / 10,45 / 15,00                                     | 215,00 / 227,00 / 450,00  | -                                     |
| Gewerbe<br>(Büro/Einzelhandel/<br>Sonstige Gewerbe)      | -                      | -   | 0,50 / 8,58 / 19,53                      | 2,00 / 10,28 / 15,00                                     | 3,00%   | -                                     |
| Garagen  | -                      | -   | 20,00 / 70,24 / 142,50                   | 14,70 / 71,61 / 73,50                                    | 39,00   | -                                     |
| Außenstellplätze   | -                      | -   | 10,00 / 30,68 / 60,00                    | 6,30 / 31,45 / 31,50                                     | 39,00   | -                                     |
| <b>Unbebaute Grundstücke / Vergebene<br/>Erbaurechte</b> | 241.227                | Ertragswert-/<br>Vergleichs-<br>wertverfahren | -  | -  | -   | -                                     |
| <b>Projekt-<br/>entwicklungen</b>                        | 214.800                | Residualwert                                  | -  | -  | 3,00% / 4,31% / 5,00%   | -                                     |
| Wohnen   | -                      | -   | 6,50 / 8,81 / 9,95                       | 9,00   | -   | -                                     |
| Gewerbe<br>(Büro/Einzelhandel/<br>Sonstige Gewerbe)      | -                      | -   | 13,50 / 14,25 / 17,50                    | 7,50 / 7,58 / 9,00                                       | -   | -                                     |
| Garagen  | -                      | -   | 75,00 / 78,36 / 80,00                    | 50,00  | -   | -                                     |
| Außenstellplätze   | -                      | -   | 15,00 / 46,14 / 100,00                   | 30,00  | -   | -                                     |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>                         | <b>11.642.796</b>      |   | -  | -  | -   | -                                     |
|  |                        | Diskontierungs-<br>zinssatz<br>%              | Kapitalisierungs-<br>zinssatz<br>%       | voraussichtliche<br>Mietenentwicklung Jahr<br>1 - 5      | voraussichtliche<br>Mietenentwicklung<br>Jahr 6 - 10<br>%                   |                                       |
|  |                        | min/ Ø /max                                   | min/ Ø /max                              | min/ Ø /max  | min/ Ø /max   |                                       |
| <b>Wohnimmobilien*</b>                                   |                        | 3,18% / 4,36% /<br>6,73%                      | 1,38% / 2,36% /<br>4,93%                 | 1,20% / 2,99% / 3,30%                                    | 1,00% / 1,99% / 2,20%   |                                       |
| <b>Unbebaute Grundstücke /<br/>Vergebene Erbaurechte</b> |                        | -   | -  | -  | -   |                                       |
| <b>Projekt-<br/>entwicklungen</b>                        |                        | -   | 1,20% / 1,44% /<br>3,10%                 | -  | -   |                                       |
|  |                        | -   | -  | -  | -   |                                       |

**Bewertungsparameter zum 31.12.2020**

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

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

**Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2021**

|  | Marktwert<br>(TEUR) | Bewertungs-<br>methodik                    | Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)    |                        |                           |                        |                        |                           |
|--|---------------------|--|---|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|  |                     |  | + 0,25%   |                        |                           | - 0,25%                |                        |                           |
|  |                     |  | Marktwert<br>(TEUR)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert<br>(TEUR)    | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| <b>Wohnimmobilien</b>                          |                     |  |   |                        |                           |                        |                        |                           |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 11.186.770          | DCF  | 10.363.854  | -822.916               | -7,36%                    | 12.342.809             | 1.156.039              | 10,33%                    |
| Projektentwicklungen                           | 241.227             | Ertragswert-/ Vergleichs-<br>wertverfahren | 241.227   | -                      | -                         | 241.227                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>11.642.796</b>   | <b>Residualwert</b>                        | <b>10.819.881</b>                                   | <b>-822.916</b>        | <b>-7,85%</b>             | <b>12.798.836</b>      | <b>1.156.039</b>       | <b>10,33%</b>             |
|  |                     |  |   |                        |                           |                        |                        |                           |
|  | Marktwert<br>(TEUR) | Bewertungs-<br>methodik                    | Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate) |                        |                           |                        |                        |                           |
|  |                     |  | + 0,25%   |                        |                           | - 0,25%                |                        |                           |
|  |                     |  | Marktwert<br>(TEUR)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert<br>(in TEUR) | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| <b>Wohnimmobilien</b>                          |                     |  |   |                        |                           |                        |                        |                           |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 11.186.770          | DCF  | 11.006.601  | -180.169               | -1,61%                    | 11.492.700             | 305.930                | 2,73%                     |
| Projektentwicklungen                           | 241.227             | Ertragswert-/ Vergleichs-<br>wertverfahren | 241.227   | -                      | -                         | 241.227                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>11.642.796</b>   | <b>Residualwert</b>                        | <b>11.462.628</b>                                   | <b>-180.169</b>        | <b>-1,61%</b>             | <b>11.948.727</b>      | <b>305.930</b>         | <b>2,73%</b>              |
|  |                     |  |   |                        |                           |                        |                        |                           |
|  | Marktwert<br>(TEUR) | Bewertungs-<br>methodik                    | Sensitivität Marktmiete                             |                        |                           |                        |                        |                           |
|  |                     |  | + 2,00%   |                        |                           | - 2,00%                |                        |                           |
|  |                     |  | Marktwert<br>(TEUR)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert<br>(in TEUR) | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| <b>Wohnimmobilien</b>                          |                     |  |   |                        |                           |                        |                        |                           |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 11.186.770          | DCF  | 11.365.921  | 179.151                | 1,60%                     | 11.120.741             | -66.029                | -0,59%                    |
| Projektentwicklungen                           | 241.227             | Ertragswert-/ Vergleichs-<br>wertverfahren | 241.227   | -                      | -                         | 241.227                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>11.642.796</b>   | <b>Residualwert</b>                        | <b>11.821.948</b>                                   | <b>179.151</b>         | <b>1,60%</b>              | <b>11.576.768</b>      | <b>-66.029</b>         | <b>-0,59%</b>             |

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2020

|  | Marktwert<br>(TEUR)  | Bewertungs-<br>methodik               | Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)    |                        |                           |                        |                        |                           |
|--|----------------------|---------------------------------------|---|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
|  |                      |                                       | + 0,25%   |                        |                           | - 0,25%                |                        |                           |
|  |                      |                                       | Marktwert (in Euro)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert (in<br>Euro) | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| Wohnimmobilien                                 | 10.100.783           | DCF                                   | 9.273.805   | (826.978)              | -8,19%                    | 11.138.174             | 1.037.391              | 10,27%                    |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 172.013              | Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren | 172.013   | -                      | -                         | 172.013                | -                      | -                         |
| Projektentwicklungen                           | 247.120              | Residualwert                          | 247.120   | -                      | -                         | 247.120                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>10.519.916,08</b> |                                       | <b>9.692.938</b>                                    | <b>(826.978)</b>       | <b>-7,86%</b>             | <b>11.557.307</b>      | <b>1.037.391</b>       | <b>9,86%</b>              |
|  | Marktwert<br>(TEUR)  | Bewertungs-<br>methodik               | Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate) |                        |                           |                        |                        |                           |
|  |                      |                                       | + 0,25%   |                        |                           | - 0,25%                |                        |                           |
|  |                      |                                       | Marktwert (in Euro)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert (in<br>Euro) | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| Wohnimmobilien                                 | 10.100.783           | DCF                                   | 9.883.080   | (217.703)              | -2,16%                    | 10.322.391             | 221.608                | 2,19%                     |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 172.013              | Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren | 172.013   | -                      | -                         | 172.013                | -                      | -                         |
| Projektentwicklungen                           | 247.120              | Residualwert                          | 247.120   | -                      | -                         | 247.120                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>10.519.916,08</b> |                                       | <b>10.302.213</b>                                   | <b>(217.703)</b>       | <b>-2,07%</b>             | <b>10.741.524</b>      | <b>221.608</b>         | <b>2,11%</b>              |
|  | Marktwert<br>(TEUR)  | Bewertungs-<br>methodik               | Sensitivität Marktmiete                             |                        |                           |                        |                        |                           |
|  |                      |                                       | 2,00%   |                        |                           | -2,00%                 |                        |                           |
|  |                      |                                       | Marktwert (in Euro)                                 | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung | Marktwert (in<br>Euro) | Absolute<br>Abweichung | Prozentuale<br>Abweichung |
| Wohnimmobilien                                 | 10.100.783           | DCF                                   | 10.182.720  | 81.937                 | 0,81%                     | 10.020.982             | (79.801)               | -0,79%                    |
| Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte | 172.013              | Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren | 172.013   | -                      | -                         | 172.013                | -                      | -                         |
| Projektentwicklungen                           | 247.120              | Residualwert                          | 247.120   | -                      | -                         | 247.120                | -                      | -                         |
| <b>Gesamt Portfolio (IAS 40)</b>               | <b>10.519.916,08</b> |                                       | <b>10.601.853</b>                                   | <b>81.937</b>          | <b>0,78%</b>              | <b>10.440.115</b>      | <b>(79.801)</b>        | <b>-0,76%</b>             |

## 7.2 Sachanlagen

| TEUR   | Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten | Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten | Anlagen im Bau | Bauvor-bereitungs-kosten | Betriebs- und Nutzungs-Geschäfts-ausstattung |            | Summe         |
|--|---|--|--|----------------|--------------------------|--|------------|---------------|
|  |   |  |  |                |                          |  |            |               |
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b> |   |  |  |                |                          |  |            |               |
| <b>01.01.2020</b>                            | <b>6.586</b>  | <b>8.846</b>   | <b>3.365</b>   | <b>7.961</b>   | <b>1.986</b>             | <b>9.448</b>                                 | <b>19</b>  | <b>38.212</b> |
| Zugänge                                      | -   | -  | -  | 10.016         | -                        | 1.703  | 19         | 11.738        |
| Abgänge                                      | -   | -  | -  | -              | -                        | -  | 178        | - 178         |
| <b>31.12.2020</b>                            | <b>6.586</b>  | <b>8.846</b>   | <b>3.365</b>   | <b>17.978</b>  | <b>1.986</b>             | <b>10.973</b>                                | <b>38</b>  | <b>49.771</b> |
| Zugänge                                      | 509   |  | -  |                | -                        | 4.023  | 64         | 4.595         |
| Erwerb eines Tochterunternehmens             | -   | -  | -  | -              | -                        | -  | -          | -             |
| Abgänge                                      | -   | -  | -  | -              | -                        | 228  | -          | 228           |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte     |   |  |  |                |                          | -  | -          | -             |
| Neubewertungsanpassung                       |   |  |  |                |                          | -  | -          | -             |
| Umbuchung                                    |   |  |  |                |                          | 1.567  | -          | 1.567         |
| <b>31.12.2021</b>                            | <b>7.095</b>  | <b>8.846</b>   | <b>3.365</b>   | <b>17.978</b>  | <b>1.986</b>             | <b>16.335</b>                                | <b>102</b> | <b>55.706</b> |
| <b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>    |   |  |  |                |                          |  |            |               |
| <b>01.01.2020</b>                            | <b>474</b>  | <b>5.006</b>   | -  | -              | -                        | <b>7.721</b>                                 | <b>12</b>  | <b>13.213</b> |
| Abschreibungen des Geschäftsjahres           | 237   | 2.503  |  |                |                          | 1.070  | 11         | 3.820         |
| Abgänge                                      |   |  | -  | -              | -                        | 171  | -          | 171           |
| <b>31.12.2020</b>                            | <b>711</b>  | <b>7.509</b>   | -  | -              | -                        | <b>8.620</b>                                 | <b>22</b>  | <b>16.861</b> |
| Abschreibungen des Geschäftsjahres           | 237   | 420  | -  | 494            |                          | 2.922  | 31         | 4.104         |
| Abgänge                                      |   |  | -  | -              | -                        | 195  | -          | 195           |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte     |   |  |  |                |                          | -  | -          | -             |
| Umbuchung                                    |   |  |  |                |                          | -  | -          | -             |
| <b>31.12.2021</b>                            | <b>948</b>  | <b>7.930</b>   | -  | <b>494</b>     | -                        | <b>11.347</b>                                | <b>53</b>  | <b>20.770</b> |
| <b>Nettobuchwert</b>                         |   |  |  |                |                          |  |            |               |
| 31.12.2021                                   | <b>6.148</b>  | <b>917</b>   | <b>3.365</b>   | <b>17.484</b>  | <b>1.986</b>             | <b>4.988</b>                                 | <b>49</b>  | <b>34.936</b> |
| 31.12.2020                                   | <b>5.874</b>  | <b>1.337</b>   | <b>3.365</b>   | <b>17.978</b>  | <b>1.986</b>             | <b>2.353</b>                                 | <b>16</b>  | <b>32.912</b> |

## 7.3 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer Leasingverträge über PKW, Parkplätze, Erbbaurechte sowie über Büro- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Für die Leasingverträge über Büro- und Geschäftsausstattungen wird von der praktischen Erleichterung 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:

| <b>Aufwand aus Leasingverhältnissen</b>                               | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>TEUR</b>   |             |             |
| Abschreibungen auf Nutzungsrechte                                     | 31          | 11          |
| Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten                         | 470         | 474         |
| Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert | 58          | 58          |
| <b>Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag</b>                          | <b>559</b>  | <b>542</b>  |

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

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe 662 TEUR (2020: 650 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

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

#### Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert)

| <b>TEUR</b>         | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| innerhalb 12 Monate | 603               | 588               |
| ein bis drei Jahre  | 1.194             | 1.167             |
| drei bis fünf Jahre | 1.163             | 1.163             |
| mehr als fünf Jahre | 46.385            | 46.967            |
|                     | <b>49.345</b>     | <b>49.885</b>     |

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten (die in den verzinslichen Darlehen enthalten sind; *Angabe 7.14 Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während der Berichtsperiode:

## **Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten**

| <b>TEUR</b>                | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>     | <b>23.948</b>     | <b>24.056</b>     |
| Zugänge                    | 64                | 11                |
| Zinszuwachs                | 470               | 474               |
| Zahlungen                  | - 604 -           | 592               |
| <b>Stand. 31. Dezember</b> | <b>23.879</b>     | <b>23.948</b>     |
|                            | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| davon kurzfristig          | 116               | 98                |
| davon langfristig          | 23.763            | 23.850            |

## **7.4 Leasingverhältnisse als Leasinggeber**

### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

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

Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Angabe 6.1. *Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung*.

### **Untermietverhältnisse**

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

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

| <b>Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert)</b> |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>TEUR</b>  | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| innerhalb 12 Monate                                      | 59                | 64                |
| ein bis zwei Jahre                                       | 54                | 59                |
| zwei bis drei Jahre                                      | 54                | 54                |
| drei bis vier Jahre                                      | 54                | 54                |
| vier bis fünf Jahre                                      | 54                | 54                |
| mehr als fünf Jahre                                      | 3.584             | 3.638             |
|  | <b>3.860</b>      | <b>3.924</b>      |

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in *Angabe 6.8 Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

## 7.5 Immaterielle Vermögenswerte

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

| <b>TEUR</b>                                  | <b>Geschäfts-<br/>Software oder<br/>Firmenwert</b> | <b>Summe</b>             |
|--|--|--------------------------|
| <b>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten</b> |  |                          |
| <b>01.01.2020</b>                            | <b>14.867</b>                                      | <b>357</b> <b>15.224</b> |
| Zugänge                                      | 340  | - 340                    |
| <b>31.12.2020</b>                            | <b>15.208</b>                                      | <b>357</b> <b>15.564</b> |
| Zugänge                                      | 838  | - 838                    |
| Erwerb eines Tochterunternehmens             | -  | - -                      |
| Abgänge                                      | -  | - -                      |
| <b>31.12.2021</b>                            | <b>16.046</b>                                      | <b>357</b> <b>16.402</b> |
| <b>Abschreibungen und Wertminderungen</b>    |  |                          |
| <b>01.01.2020</b>                            | <b>11.998</b>                                      | <b>357</b> <b>12.355</b> |
| Abschreibungen des Geschäftsjahres           | 2.669  | - 2.669                  |
| <b>31.12.2020</b>                            | <b>14.667</b>                                      | <b>357</b> <b>15.024</b> |
| Abschreibungen                               | 431  | - 431                    |
| Abgänge                                      | -  | - -                      |
| <b>31.12.2021</b>                            | <b>15.098</b>                                      | <b>357</b> <b>15.455</b> |
| <b>Nettobuchwert</b>                         |  |                          |
| 31.12.2021                                   | 948  | - 948                    |
| 31.12.2020                                   | 541  | - 541                    |

## **Goodwill**

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

## **7.6 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

Bewertungskategorien zum 31.12.2021

| <b>TEUR</b>   | Bewertungskategorien<br>gemäß IFRS 9 | <b>Buchwert<br/>31.12.2021</b> | <b>Fair Value<br/>31.12.2021</b> | davon<br>Stufe 1 | davon<br>Stufe 2 | davon<br>Stufe 3 |
|---|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Finanzielle Vermögenswerte  |                                      | 86.722                         |                                  |                  |                  |                  |
| <i>davon im Anwendungsbereich:</i>                                |                                      |                                |                                  |                  |                  |                  |
| Finanzanlagen   | ergebniswirksam zum Fair<br>Value    | 84.669                         | 84.669                           | -                | -                | 84.669           |
| Forderungen aus Vermietung und<br>Verpachtung                     | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 23.204                         | 23.204                           | -                | -                | -                |
| Forderungen aus anderen Lieferungen<br>und Leistungen             | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 1.914                          | 1.914                            | -                | -                | -                |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                               | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 2.703                          | 2.703                            | -                | -                | -                |
| Zahlungsmittel und<br>Zahlungsmitteläquivalente                   | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 1.511.207                      | 1.511.207                        | -                | -                | -                |
|   |                                      | <b>1.623.697</b>               | <b>1.623.697</b>                 | -                | -                | <b>84.669</b>    |
| Finanzielle Verbindlichkeiten                                     |                                      | 1.923.697                      |                                  |                  |                  |                  |
| <i>davon im Anwendungsbereich:</i>                                |                                      |                                |                                  |                  |                  |                  |
| Anleihen  | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 1.689.252                      | 1.709.190                        | 1.709.190        | -                | -                |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten                   | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 1.931.028                      | 2.042.689                        | -                | 2.042.689        | -                |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Gesellschaftern                    | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 40.088                         | 41.032                           | -                | 41.032           | -                |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung und<br>Verpachtung               | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | -                              | -                                | -                | -                | -                |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen               | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 83.091                         | 83.091                           | -                | -                | -                |
| Sonstige Verbindlichkeiten  |                                      | 16.133                         |                                  |                  |                  |                  |
| <i>davon im Anwendungsbereich:</i>                                |                                      |                                |                                  |                  |                  |                  |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten                            | Fortgeführte<br>Anschaffungskosten   | 175                            | 175                              | -                | -                | -                |
|   |                                      | <b>3.743.634</b>               | <b>3.876.650</b>                 | <b>1.709.190</b> | <b>2.083.721</b> | -                |
| <i>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:</i>    |                                      |                                |                                  |                  |                  |                  |
| Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value         |                                      | 84.669                         |                                  |                  |                  |                  |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten    |                                      | 1.539.029                      |                                  |                  |                  |                  |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten |                                      | 3.743.634                      |                                  |                  |                  |                  |

Bewertungskategorien zum 31.12.2020

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

*Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:*

|   |           |
|---|-----------|
| Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value         | 79.788    |
| Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten    | 70.150    |
| Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten | 1.974.591 |

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

## 7.7 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

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

## **7.8 Sicherheiten**

Insgesamt wurden zum 31. Dezember 2021 finanzielle Vermögenswerte als Sicherheit in Höhe von 84.669 TEUR (31.12.2020: 79.788 TEUR) gestellt. Im Geschäftsjahr bestanden die Sicherheiten wie im Vorjahr im Wesentlichen aus 18 langfristigen Lebensversicherungen für elf Versicherungsnehmer, die bis voraussichtlich längstens 2055 laufen. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten. Die Lebensversicherungen sind im Rahmen einer eingeräumten Kreditlinie (75,5 Mio. EUR) als Sicherheit abgetreten worden.

## **7.9 Risikomanagement von Finanzinstrumenten**

Der HOWOGE-Konzern ist aufgrund der Geschäftsaktivitäten und der damit verbundenen Finanzierungen Ausfallrisiken sowie Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Management dieser Risiken wird in den folgenden Abschnitten beschrieben.

Interne Abwicklungsrisiken werden durch eine strikte funktionale Trennung der Aufgabenbereiche minimiert. Der Konzern geht nur Geschäftsbeziehungen mit Kreditinstituten ein, für die eine gute Bonität festgestellt werden kann.

Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden systematisch alle relevanten Risiken und Risikosteuerungsmaßnahmen erfasst, kategorisiert und elektronisch dokumentiert. Ziel ist es, insbesondere die wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu überwachen. Dazu werden allgemeine Standardrisiken in einem Risikokatalog dokumentiert und konkrete Sachverhalte, aus denen sich spezifische Einzelrisiken herausgebildet haben, in einem halbjährlichen Risikobericht an die Geschäftsführung zusammengefasst. Gemäß Satzung werden spezifische Einzelrisiken ab einem Schwellenwert von 2,5 Mio. EUR in einer ebenfalls halbjährlich stattfindenden Berichterstattung an den Aufsichtsrat kommuniziert. Zudem besteht unternehmensweit eine Ad-hoc-Meldepflicht bei wesentlichen Änderungen der Risikolage. Bei der Risikobewertung wird stets eine Quantifizierung der wesentlichen Risiken angestrebt. Sofern dies nicht möglich oder sinnvoll erscheint, wird in jedem Fall zumindest eine qualitative Einschätzung nach einem standardisierten Schema vorgenommen.

### **Ausfallrisiko**

Der Konzern ist durch die Möglichkeit, dass Vertragspartner bei einem finanziellen Vermögenswert nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen, einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Die Ausfallrisiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, resultieren zum überwiegenden Teil aus dem operativen Geschäft, außerdem aus langfristigen Finanzanlagen.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den bilanzierten Buchwerten. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung sowie bei den Vertragsvermögenswerten aus Verträgen mit Kunden enthält der Buchwert eine Wertminderung, für die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Der Konzern geht nur Geschäftsbeziehungen mit Kreditinstituten ein, die eine gute bis ausgezeichnete Bonität vorweisen können.

Im Zusammenhang mit der operativen Leistung werden die potenziellen Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung als gering eingeschätzt. Das implementierte Mietenverwaltungssystem gewährleistet eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten und ermöglicht eine systematische Identifikation und Mahnung von etwaigen Mietrückständen. Im vergangenen Jahr wurde die Unterstützung und Betreuung von Mitschuldnern und die Zusammenarbeit mit Behörden und Ämtern zur Vermeidung von Räumungen ausgeweitet. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen auf den Konzern daher als gering eingeschätzt.

Hinsichtlich Markt und Standort werden kontinuierlich Portfolioanalysen und Marktstudien durchgeführt, um mögliche Ausfallrisiken frühzeitig zu identifizieren. Im Ergebnis ist kein Rückgang der Nachfrage in Berlin zu erkennen. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird der Anstieg von Mietausfällen und Leerständen weiterhin als unwahrscheinlich bzw. gering angesehen.

Zudem sind die Geschäftsbeziehungen mit Kunden bzw. Mieter aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung nur mit geringem Ausfallrisiko behaftet. In der Regel werden diese durch im Voraus getätigten Zahlungen beglichen. Forderungen aus Vermietung sind schon bei ihrer Ersterfassung überfällig, können jedoch trotzdem zum überwiegenden Teil noch realisiert werden. Da die Forderungen aus Vermietung und die Vertragsvermögenswerte gegenüber einem weitgehend homogenen Kundenstamm besteht, erfolgt die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste auf Basis historischer Ausfallraten, adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen. Die Forderungen aus Vermietung sind in Höhe von 20.571 TEUR (2020: 21.956 TEUR) besichert.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

| <b>TEUR</b>                        | <b>2021</b>  | <b>2020</b>   |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>             | <b>2.216</b> | <b>2.903</b>  |
| Zuführung                          | 7.920        | 7.752         |
| Auflösung                          | -            | 7.920 - 8.776 |
| Änderung der Kalkulationsparameter | 408          | 768           |
| Inanspruchnahme                    | -            | 175 - 431     |
| <b>Stand. 31. Dezember</b>         | <b>2.448</b> | <b>2.216</b>  |

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

#### **Entwicklung der Wertberichtigung**

| <b>TEUR</b>                        | <b>2021</b>  | <b>2020</b>   |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>             | <b>1.356</b> | <b>2.919</b>  |
| Zuführung                          | 66           | 1.356         |
| Auflösung                          | -            | 1.356 - 2.919 |
| Änderung der Kalkulationsparameter | -            | -             |
| Inanspruchnahme                    | -            | -             |
| <b>Stand. 31. Dezember</b>         | <b>66</b>    | <b>1.356</b>  |

Die Veränderungen der Wertberichtigung durch Zuführung und Auflösung entstehen durch neue bzw. durch beglichene Forderungen, die zu einer Veränderung des Bruttobuchwerts geführt haben.

In dem Geschäftsjahr 2021 lag die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60 % (31.12.2020: 60 %) sowie für Vertragsvermögenswerte bei ca. 3,3 % (31.12.2020: 2,7 %). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei ca. 75,7 % (31.12.2020: 64 %). Für alle übrigen finanziellen Vermögenswerte wurden, basierend auf den historischen Daten, keine wesentlichen erwartete Kreditausfälle im Sinne von IFRS 9 identifiziert.

Der Konzern sieht sich keinen wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen ausgesetzt.

#### **Zins- und Fremdwährungsrisiko**

Ein Risiko, das aus steigenden oder fallenden Zinsen bei finanziellen verzinslichen Verbindlichkeiten entsteht, liegt nicht vor, da sämtliche abgeschlossene finanzielle Verbindlichkeiten einer Festzinsvereinbarung unterliegen.

Des Weiteren besteht kein Risiko aus Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts längerfristiger finanzieller Verbindlichkeiten durch Veränderungen von Festzinsen am Kapitalmarkt für den Konzern, da

die Kapitalgeber daraus kein Recht auf vorzeitige Rückzahlungen geltend machen können und die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Sämtliche Geschäfte werden ausschließlich in der Transaktionswährung Euro ausgeführt. Daher existieren für den Konzern keine Fremdwährungsrisiken.

### **Liquiditätsrisiko**

Für das operative Geschäft der Konzerngesellschaft ist eine kostengünstige und ausreichende Deckung des Finanzbedarfs erforderlich. Das zentrale Cash Management nimmt daher eine regelmäßige Liquiditätsvorschau vor.

Zur Deckung des Finanzbedarfs werden verfügbare Finanzinstrumente eingesetzt. Diese setzen sich aus bilateralen Krediten zusammen.

Investitionen der Konzerngesellschaften werden ausschließlich durch Darlehen von Banken oder Gesellschaftern finanziert. Es bestehen keine Cash-Pooling-Vereinbarungen mit Konzerngesellschaften. Sollten bestimmte Ereignisse zu einem unerwarteten Finanzierungsbedarf führen, kann der HOWOGE-Konzern auf vorhandene Liquidität zurückgreifen.

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2021 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 1.511.207 TEUR (31.12.2020: 43.485 TEUR) auf.

Die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, können auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine auf die folgenden Restlaufzeiten gegliedert werden:

### **31.12.2021**

| <b>in TEUR</b>                                   | <b>bis zu 1 Jahr</b> | <b>über 1-5 Jahren</b> | <b>über 5 Jahren</b> | <b>Total</b>     |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------|
| Anleihen   | 11.153               | 544.642                | 1.262.280            | <b>1.818.074</b> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 174.982              | 507.039                | 1.510.560            | <b>2.192.581</b> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern      | 276                  | 1.104                  | 40.903               | <b>42.283</b>    |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung | 9.888                | -                      | -                    | <b>9.888</b>     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 77.582               | 5.509                  | -                    | <b>83.091</b>    |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten           | 648                  | -                      | -                    | <b>648</b>       |
|  |                      |                        |                      | <b>4.146.566</b> |

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

### **31.12.2020**

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

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

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

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

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

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

## **7.10 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

HOWOGE hält einen Anteil von 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue). Der Anteil des Konzerns an diesem Gemeinschaftsunternehmen wird nach der Equity-Methode im HOWOGE-Konzernabschluss bilanziert und für die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der HOWOGE angewandt (d.h. Fair-Value-Bewertung des Grundstücks). Die Überleitung dieser Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils an diesem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss werden nachfolgend aufgezeigt:

| <b>Bilanz der Elisabeth-Aue(zusammengefasste Form)TEUR</b>  | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte, einschl. Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten i.H.v. TEUR 1.650 (2020: TEUR 1.561) | 17.539            | 14.809            |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>  | -                 | -                 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, einschl. Steuerverbindlichkeiten i.H.v. TEUR 0,6 (2020: TEUR 0,1)                         | 88                | 25                |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>   | 0                 | 0                 |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>17.451</b>     | <b>14.784</b>     |
| Anteil von HOWOGE am Eigenkapital 50% (2020: 50%)   | 8.726             | 7.392             |
| <b>Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung</b>  | <b>7.361</b>      | <b>7.392</b>      |
| Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks  | 6.189             | 4.138             |
| <b>Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung</b>  | <b>13.550</b>     | <b>11.530</b>     |

## **Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue**

| <b>(zusammengefasste Form)</b>                                     | <b>2021</b>  | <b>2020</b> |
|--|--------------|-------------|
| Erlöse aus Verträgen mit Kunden                                    | 26           | 25          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                      | 0            | 0           |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen               | -29          | -28         |
| Abschreibungen auf Sachanlagen                                     | -            | -           |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                 | -30          | -25         |
| <b>Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr</b>                        | <b>-33</b>   | <b>-28</b>  |
| <b>Anteil des Konzerns am Ergebnis (50%) vor Anpassung</b>         | <b>-17</b>   | <b>-14</b>  |
| Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks                         | 2.050        | 513         |
| <b>Bilanzierter Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Anpassung</b> | <b>2.033</b> | <b>498</b>  |

Im Berichtsjahr 2021 erfolgte eine durch nachträgliche Anschaffungskosten bedingte Erhöhung des Beteiligungswertes. Die nachträglichen Anschaffungskosten setzen sich zusammen aus dem anteiligen auf HOWOGE entfallenden Anteil in Höhe von Mio. EUR 1,3. Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31. Dezember 2021 und 2020 keine Eventualverbindlichkeiten oder Verpflichtungen. Weiterhin bestanden keine finanziellen Verbindlichkeiten über die in der obigen Tabelle angegebenen hinaus. Finanzaufwendungen bzw. Finanzerträge waren in den beiden Geschäftsjahren unwesentlich.

Elisabeth-Aue darf ohne Zustimmung der beiden Joint-Venture-Partner ihre Gewinne nicht ausschütten.

## 7.11 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 1 EUR (2020: 1 EUR) enthalten den Beteiligungsbuchwert der HOWOGE an der GbR Dolgenseestraße (2021: 0,4 %; 2020: 0,4 %).

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 41.316 TEUR (31.12.2020: 36.594 TEUR) enthalten noch nicht abgerechnete Betriebskosten, für die HOWOGE nicht primär Leistungsverpflichteter ist, d.h. eine Agenten-Stellung einnimmt und welche erst mit der Jahresrechnung gegenüber dem Kunden in Rechnung gestellt werden. Diese betragen im Geschäftsjahr 40.054 TEUR (31.12.2020: 35.369 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Daneben enthalten sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

## 7.12 Vorräte für Immobilien und sonstige Vorräte

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

| <b>Vorräte</b>                                | <b>TEUR</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Aktivierte Leistungen (Schulbau)              |             | 20.591            | 18.361            |
| Unfertige Leistungen (Planung, Projektierung) |             | 847               | 1.117             |
| Sonstige                                      |             | -                 | -                 |
|   |             | <b>21.438</b>     | <b>19.477</b>     |

Aktivierte Leistungen (Schulbau) beziehen sich auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

Diesen sind Veränderungen des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte in Höhe von 1.961 TEUR in der Gewinn- und Verlustrechnung zuzurechnen.

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

## **7.13 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die folgende Tabelle stellt für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte der jeweiligen Bruttoforderungen (vor ggf. erfolgter Berücksichtigung von Kreditausfallsrisiken im Sinne von IFRS 9) die Wertberichtigung bzw. Fälligkeit gegenüber. Die überfälligen bzw. wertberichtigten Beträge beziehen sich jeweils auf die Bruttoforderung (gesamt).

| <b>Forderungen aus Vermietung und Verpachtung - Fälligkeit und Wertminderung</b> |                                       |                                       |                                  |                  |                      |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------------------|----------------------|
| TEUR   | Brutto-<br>forderungen<br>kurzfristig | Bruttoforderun-<br>gen<br>langfristig | Brutto-<br>forderungen<br>gesamt | davon überfällig | davon wertberichtigt |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                                       | 23.726                                | 20                                    | <b>23.746</b>                    | 2.730            | 2.216                |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                               | 831                                   | 163                                   | <b>994</b>                       | 163              |                      |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 4.140                                 | -                                     | <b>4.140</b>                     |                  |                      |
| Vertragsvermögenswerte   | 49.302                                | -                                     | <b>49.302</b>                    |                  | 1.356                |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2020</b>   | <b>77.999</b>                         | <b>183</b>                            | <b>78.182</b>                    | 2.892            | 3.571                |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung                                       | 25.645                                | -                                     | <b>25.645</b>                    | 2.806            | 2.448                |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                               | 1.871                                 | 18                                    | <b>1.890</b>                     | -                | -                    |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 2.703                                 | 43                                    | <b>2.746</b>                     | 43               | -                    |
| Vertragsvermögenswerte   | 2.014                                 | -                                     | <b>2.014</b>                     | -                | 66                   |
| <b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>   | <b>32.233</b>                         | <b>61</b>                             | <b>32.294</b>                    | 2.849            | 2.514                |

## 7.14 Finanzielle Verbindlichkeiten

**31.12.2021**

| TEUR  | <b>kurzfristig</b> | <b>langfristig</b> |
|---|--------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten aus Anleihen                          | 4.013              | 1.685.239          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten            | 71.095             | 1.859.934          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern             | 88                 | 40.000             |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen              | 116                | 23.763             |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                    | <b>75.311</b>      | <b>3.608.936</b>   |
|   |                    |                    |
| <b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b> | <b>9.888</b>       | -                  |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>77.582</b>      | <b>5.509</b>       |
| <b>Vertragsverbindlichkeiten</b>                        | <b>11.592</b>      | -                  |
| <b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>           | <b>10.524</b>      | <b>24.843</b>      |
|   |                    |                    |
| <b>Summe</b>  | <b>184.898</b>     | <b>3.639.287</b>   |

**31.12.2020**

| TEUR  | <b>kurzfristig</b> | <b>langfristig</b> |
|---|--------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten aus Anleihen                          | -                  | -                  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten            | 74.499             | 1.750.760          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern             | -                  | 25.049             |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen              | 98                 | 23.850             |
| <b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>                    | <b>74.597</b>      | <b>1.799.659</b>   |
|   |                    |                    |
| <b>Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung</b> | <b>8.797</b>       | -                  |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>72.571</b>      | <b>5.407</b>       |
| <b>Vertragsverbindlichkeiten</b>                        | <b>55.717</b>      | -                  |
| <b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>           | <b>1.240</b>       | <b>4.740</b>       |
|   |                    |                    |
| <b>Summe</b>  | <b>212.922</b>     | <b>1.809.806</b>   |

Die Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgte durch die Emission einer Unternehmensanleihe. Dafür wurde ein Anleiherahmenprogramm (Debt Issuance Programm) über ein Gesamtvolumen von Mrd. EUR 4,0 aufgelegt. Unter diesem Rahmen wurden 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von Mrd. EUR 1,7 und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 1.900.072 TEUR (2020: 1.799.551 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 55.960 TEUR (2020: 46.211 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch Angabe *7.18 Sonstige Verbindlichkeiten*.

## 7.15 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| TEUR                           | 31.12.2021       | 31.12.2020    |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| Flüssige Mittel                | 1.511.207        | 43.485        |
| - davon unbeschränkt verfügbar | 1.510.601        | 42.872        |
| <b>Flüssige Mittel</b>         | <b>1.511.207</b> | <b>43.485</b> |

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (flüssige Mittel) handelt es sich um Barmittelbestände sowie um kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestition. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung in Höhe von 607 TEUR (2020: 613 TEUR).

Flüssige Mittel werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## 7.16 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr 25 TEUR (2020: 25 TEUR).

### Rücklagen

Die Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie (andere) Kapitalrücklagen und die kumulierten Gewinnrücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Für die Entwicklung der einzelnen Rücklagen siehe Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

## **Kapitalsteuerung**

Für Zwecke der Kapitalsteuerung umfasst das Eigenkapital das gezeichnete Kapital, die (anderen) Kapitalrücklagen, die satzungsmäßige Rücklage sowie die anderen Gewinnrücklagen (beide zusammen: kumulierte Gewinnrücklagen). Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des HOWOGE Konzerns ist Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Konzerns.

Als Steuerungsgröße betrachtet HOWOGE die Kennzahl FFO, den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit (nach Abzug von Finanzierungszinsen). Dieser Cashflow stellte den in den Jahren der Konsolidierung und Entschuldung erarbeiteten Spielraum für Investitionen dar. Bei allen Investitionen mindestens das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für eine Situation zu erhalten, in der das Zinsniveau sich hebt und die gesamtwirtschaftliche Situation sich verschlechtert. Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Operatives Ergebnis, Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

## **7.17 Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der HOWOGE aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die mitarbeiterbezogenen sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Leistungen an Mitarbeiter in Bezug auf Jubiläumsprämien bzw. Ziel-, Einzel- und Gruppenprämie.

Daneben enthalten sind in übrigen sonstigen Rückstellungen, insbesondere Rückstellungen aus Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beraterkosten, Prozesskostenrückstellungen sowie Rückstellung für Archivierungskosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Rückstellungen für IT-Aufwendungen sowie Aufwendungen für externe Prüfungs- und Beratungsleistungen u.a. für die

Begleitung des Ankaufs, der Finanzierung sowie Vorbereitung der Migration der getätigten Ankäufe im Berichtszeitraum.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 7.078 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2020: 4.637 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind längerfristig.

### **Entwicklung Sonstige Rückstellungen**

| <b>TEUR</b>                            | <b>01.01.2020</b> | <b>Verbrauch</b> | <b>Auflösung</b> | <b>Zuführung</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Prozesskostenrückstellung              | 67                | 12               | 13               | 343              | 385               |
| Sonstige Rückstellungen                | 557               | 530              | 33               | 2.108            | 2.103             |
| Rückstellung für Jahresabschlusskosten | 112               | 101              | 0                | 149              | 160               |
| Rückstellung f. Aufbewahrung           | 127               | 13               | -                | 19               | 132               |
| Geschäftsunterlagen                    |                   |                  |                  |                  |                   |
| Rückstellung Werbefonds                | 66                | 7                | -                | 7                | 65                |
| Gewährleistungsrückstellung            | 135               | -                | -                | 32               | 166               |
| Rückstellung für Beratungskosten       | 28                | 16               | 0                | 18               | 30                |
| <b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>  | <b>1.091</b>      | <b>679</b>       | <b>47</b>        | <b>2.676</b>     | <b>3.042</b>      |
| Jubiläumsrückstellung                  | 822               | 51               | -                | 153              | 924               |
| Rückstellung für Mitarbeiterprämien    | 1.587             | 1.320            | 84               | 1.736            | 1.920             |
| <b>Rückstellungen für Mitarbeiter</b>  | <b>2.409</b>      | <b>1.371</b>     | <b>84</b>        | <b>1.890</b>     | <b>2.844</b>      |
| <b>Summe sonstige Rückstellungen</b>   | <b>3.500</b>      | <b>2.049</b>     | <b>131</b>       | <b>4.566</b>     | <b>5.885</b>      |
| davon kurzfristig                      | 2.408             |                  |                  |                  | 4.637             |
| davon langfristig                      | 1.092             |                  |                  |                  | 1.250             |
| <b>TEUR</b>                            | <b>01.01.2021</b> | <b>Verbrauch</b> | <b>Auflösung</b> | <b>Zuführung</b> | <b>31.12.2021</b> |
| Prozesskostenrückstellung              | 385               | -                | 60               | -                | 325               |
| Sonstige Rückstellungen                | 2.103             | 1.439            | 668              | 3.403            | 3.398             |
| Rückstellung für Jahresabschlusskosten | 160               | 131              | 30               | 426              | 426               |
| Rückstellung f. Aufbewahrung           | 132               | 9                | 6                | 11               | 128               |
| Geschäftsunterlagen                    |                   |                  |                  |                  |                   |
| Rückstellung Werbefonds                | 65                | 6                | -                | 6                | 65                |
| Gewährleistungsrückstellung            | 166               | -                | 16               | -                | 151               |
| Rückstellung für Beraterkosten         | 30                | 17               | 2                | 20               | 32                |
| <b>Übrige sonstige Rückstellungen</b>  | <b>3.042</b>      | <b>1.602</b>     | <b>780</b>       | <b>3.866</b>     | <b>4.526</b>      |
| Jubiläumsrückstellung                  | 924               | 30               | -                | 174              | 1.067             |
| Rückstellung für Mitarbeiterprämien    | 1.920             | 1.471            | 285              | 2.694            | 2.859             |
| <b>Rückstellung für Mitarbeiter</b>    | <b>2.844</b>      | <b>1.501</b>     | <b>285</b>       | <b>2.868</b>     | <b>3.926</b>      |
| <b>Summe sonstige Rückstellungen</b>   | <b>5.885</b>      | <b>3.103</b>     | <b>1.065</b>     | <b>6.734</b>     | <b>8.452</b>      |
| davon kurzfristig                      | 4.637             |                  |                  |                  | 7.078             |
| davon langfristig                      | 1.250             |                  |                  |                  | 1.373             |

## 7.18 Sonstige Verbindlichkeiten

| <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                   | <b>TEUR</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>                   |             | <b>32.610</b>     | <b>31.528</b>     |
| davon finanziell (Angabe 7.6, 7.14)                 |             | 175               | 5.980             |
| davon nicht-finanziell                              |             | 32.435            | 25.548            |
| Mietvorauszahlung Erbpacht                          |             | -                 | -                 |
| Verbindlichkeit gegenüber Arbeitnehmer              |             | 648               | 359               |
| Zuwendungen der öffentlichen Hand                   |             | 24.057            | 23.846            |
| Sonstige  |             | 7.730             | 1.343             |
| <b>nicht-finanzielle sonstige Verbindlichkeiten</b> |             | <b>32.435</b>     | <b>25.548</b>     |
| davon kurzfristig                                   |             | 9.790             | 2.913             |
| davon langfristig                                   |             | 22.644            | 22.635            |

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgegoltenen Urlaubsansprüchen in Höhe von 648 TEUR (2020: 359 TEUR).

Die Position sonstige Verbindlichkeiten steht in Verbindung mit der verbindlichen Zusage einer Spende an die Stiftung Stadtkultur in Höhe von rund 6.000 TEUR, welche in 2018 erfolgt ist und im Geschäftsjahr noch nicht vollständig abgerufen wurde.

Für Zuwendungen öffentlicher Hand aus zins- bzw. tilgungsbegünstigter Darlehen siehe Angabe 7.20  
*Zuwendungen der öffentlichen Hand.*

## 7.19 Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

| TEUR  | 31.12.2021             |                         | 31.12.2020             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen                      | -                      | 1.672.416               | -                      | 1.538.058               |
| Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen                | -                      | 4.089                   | -                      | 1.157                   |
| Langfristige finanzielle Vermögenswerte   | -                      | 620                     | -                      | 625                     |
| Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, und sonstige Lieferung und Leistung | 739                    |                         | 57                     | -                       |
| Vertragsvermögenswerte  | 20                     |                         | 409                    | -                       |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig                                | -                      | 6                       | -                      | 7                       |
| Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig  | -                      | -                       | 54                     |                         |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte  | -                      | -                       |                        | 23                      |
| Sonstige Rückstellungen   | 679                    | -                       | 225                    | -                       |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten  | 3.374                  |                         | 7.197                  | -                       |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten  | 35                     |                         | 30                     | -                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung                                    | 29                     | -                       | 29                     | -                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten  | -                      | 292                     | -                      | 291                     |
|   | <b>4.875</b>           | <b>1.677.422</b>        | <b>8.001</b>           | <b>1.540.160</b>        |
| Steuerliche Verlustvorträge   | 9.925                  |                         | 16.649                 |                         |
| <b>Summe latenter Steuern</b>   | <b>14.800</b>          | <b>1.677.422</b>        | <b>24.650</b>          | <b>1.540.160</b>        |
| Saldierung  | -                      | 14.800                  | -                      | 24.650                  |
| <b>Bilanzausweis</b>  |                        | <b>-</b>                | <b>1.662.622</b>       | <b>-</b>                |
|   |                        |                         |                        | <b>1.515.511</b>        |

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerbehörde als auch Fristenkongruenz bestehen. Infolgedessen werden folgende aktive bzw. passive latente Steuern bilanziert.

Der Veränderung an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten und langfristigen Verbindlichkeiten gemäß obiger Tabelle nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

**Latente Steuern auf Verlustvorträge**

| TEUR                           | 31.12.2021   | 31.12.2020    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Steuerliche Verlustvorträge    | 9.942        | 16.666        |
| davon Gewerbesteuer            | 18           | 18            |
| davon Körperschaftsteuer       | 9.925        | 16.649        |
| Nicht nutzbare Verlustvorträge | -            | 18 - 18       |
|                                | <b>9.925</b> | <b>16.649</b> |

Latente Steueransprüche auf steuerliche Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem latente Steuerverbindlichkeiten aus temporären Differenzen bestehen. Übersteigende latente Steueransprüche auf Verlustvorträge werden in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass das Unternehmen zu versteuernde Ergebnisse erzielen wird. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unverfallbar. Verlustvorträge aus Gewerbesteuer wurden nicht angesetzt, da diese einer von der Gewerbesteuer befreiten Tochtergesellschaft zuzuordnen sind und, basierend von dem Tatbestand davon ausgegangen wird, dass diese in den kommenden fünf Jahren nicht genutzt werden.

Zinsaufwendungen sind bis zur Höhe der Zinserträge abziehbar. Über diesen Betrag hinausgehend ist die Abzugsfähigkeit auf 30 % des steuerlichen EBITDA des Geschäftsjahres begrenzt (sog. Zinsschrankenregelung), es sei denn, es greift die sog. Freigrenze oder die Eigenkapital Escape-Klausel.

Der Zinsaufwand, der im aktuellen Geschäftsjahr nicht abzugsfähig war, wird in die Folgejahre (Zinsvortrag) vorgetragen. Auf den Zinsvortrag werden latente Steueransprüche in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass der Zinsaufwand in den folgenden Geschäftsjahren verwendet werden kann. Die Zinsschrankenregelung war im Geschäftsjahr (und Vorjahr) nicht tragend.

Auf temporäre Unterschiede im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften, assoziierten Unternehmen und Anteilen an assoziierten bzw. Gemeinschaftsunternehmen, die sich in absehbarer Zeit nicht umkehren werden, wurden keine passiven latenten Steuern angesetzt in Höhe von 0 TEUR (2020: 267 TEUR).

### **Entwicklung der latenten Steuern**

| <b>TEUR</b>   |   | <b>31.12.2021</b>                 |  | <b>31.12.2020</b>                     |
|---|---|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
|   |   | <b>Aktive latente<br/>Steuern</b> | <b>Passive<br/>latente<br/>Steuern</b> | <b>Aktive<br/>latente<br/>Steuern</b> |
| <b>Latente Steuern zum 1. Januar</b>  | - | <b>1.515.511</b>                  | -                                      | <b>1.417.572</b>                      |
| Latente Steueraufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung  | - | 147.111                           | -                                      | 97.939                                |
| Latente Steuern in Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen  | - | -                                 | -                                      | -                                     |
| Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung latenter Steuern auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte | - | -                                 | -                                      | -                                     |
| Direkt im Eigenkapital erfasste latente Steuern   | - | -                                 | -                                      | -                                     |
| Sonstiges   | - | -                                 | -                                      | -                                     |
| <b>Latente Steuern zum 31. Dezember</b>   | - | <b>1.662.622</b>                  | -                                      | <b>1.515.511</b>                      |

## **7.20 Zuwendungen der öffentlichen Hand**

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zins- oder tilgungsbegünstigten Darlehen. Für zinsbegünstigte Darlehen wird die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Der Ausweis erfolgt im Finanzergebnis unter den Zinsaufwendungen.

Tilgungszuschüsse in Form von Aufwendungszuschüssen werden ebenfalls passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden von den aktvierten Anschaffungskosten abgesetzt.

Im Geschäftsjahr (sowie Vorjahr) resultiert der in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanzierte Abgrenzungsposten für zinsbegünstigte Darlehen bzw. passivierte Tilgungszuschüsse wie folgt:

### Zuwendungen der öffentlichen Hand (passivisch abgegrenzt)

| TEUR                      | 2021              | 2020              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Stand 1. Januar</b>    | <b>23.846</b>     | <b>16.571</b>     |
| Im Geschäftsjahr erhalten | 1.539             | 8.509             |
| Erfolgswirksam aufgelöst  | 1.328             | 1.234             |
| <b>Stand 31. Dezember</b> | <b>24.057</b>     | <b>23.846</b>     |
|                           | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
| davon kurzfristig         | 1.412             | 1.211             |
| davon langfristig         | 22.644            | 22.635            |

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 638 TEUR (2020: 640 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 690 TEUR (2020: 594 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

Die an die Zuwendung geknüpften Bedingungen wurden vollständig erfüllt, etwaige sonstige Unsicherheit bestehen nicht.

### 7.21 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum Geschäftsjahresende 2020 bilanziert HOWOGE ein als Finanzinvestition gehaltenes, zum Verkauf bestimmtes Grundstück (Straße 9 Nr. 17) zum beizulegenden Zeitwert (220 TEUR). Es handelte sich hierbei um ein unbebautes Grundstück ohne wirtschaftliche Nutzungsverwendung für HOWOGE. Der Kaufvertrag wurde bereits in 2020 beurkundet; der Nutzen/Lastenwechsel erfolgte zu Beginn 2021.

## 8 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Dem in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht 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:

| TEUR                           | 31.12.2021       | 31.12.2020    |
|--------------------------------|------------------|---------------|
| Flüssige Mittel                | 1.511.207        | 43.485        |
| - davon unbeschränkt verfügbar | 1.510.601        | 42.872        |
| <b>Flüssige Mittel</b>         | <b>1.511.207</b> | <b>43.485</b> |

Die Veränderung des Cashflows aus Investitionstätigkeit ergibt sich aus einem höheren Investitionsvolumen des HOWOGE Konzerns im Berichtsjahr.

Der Wesentliche Anstieg der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit ist auf die Ausgabe einer Anleihe in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 zurückzuführen.

Es bestehen Kreditlinien bei der Areal Bank AG über insgesamt TEUR 77.000, bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 25.000 sowie bei der BerlinHyp über insgesamt TEUR 100.000. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden 28.733 TEUR Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (2020: 11.208 TEUR). Weiterhin wurden Zinsen gezahlt in Höhe von 33.305 TEUR, davon Leasing 470 TEUR (2020: 28.806 TEUR, davon Leasing: 474 TEUR) bzw. Zinsen vereinnahmt in Höhe von 4.933 TEUR (2020: TEUR 41).

| <b>TEUR</b>   | <b>31.12.2020</b> | <b>Cashflows</b> | <b>Veränderung<br/>beizulegender<br/>Zeitwert</b> | <b>Neue<br/>Leasingver-<br/>hältnisse</b> | <b>Sonstiges</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---|-------------------|------------------|---|---|------------------|-------------------|
| Kurzfristige verzinsliche Darlehen<br>(ohne Leasingverbindlichkeiten) | 74.499            | -                | 74.499  |   | 71.095           | 71.095            |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten                                 | 98                | -                | 98  | 18  | 98               | 116               |
| Langfristige verzinsliche Darlehen<br>(ohne Leasingverbindlichkeiten) | 1.775.809         | -                | 175.698   |   | 299.823          | 1.899.934         |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten                                 | 23.850            | -                | 506   | 30  | 388              | 23.763            |
| <b>Summe</b>  | <b>1.874.256</b>  | <b>- 255.451</b> |   |   | <b>376.054</b>   | <b>1.994.907</b>  |

| <b>TEUR</b>   | <b>31.12.2019</b> | <b>Cashflows</b> | <b>Veränderung<br/>beizulegender<br/>Zeitwert</b> | <b>Neue<br/>Leasingver-<br/>hältnisse</b> | <b>Sonstiges</b> | <b>31.12.2020</b> |
|---|-------------------|------------------|---|---|------------------|-------------------|
| Kurzfristige verzinsliche Darlehen<br>(ohne Leasingverbindlichkeiten) | 77.750            | -                | 77.750  |   | 74.499           | 74.499            |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten                                 | 96                | -                | 96  | 6   | 92               | 98                |
| Langfristige verzinsliche Darlehen<br>(ohne Leasingverbindlichkeiten) | 1.556.753         | -                | 64.162  |   | 283.218          | 1.775.809         |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten                                 | 23.960            | -                | 496   | 5   | 381              | 23.850            |
| <b>Summe</b>  | <b>1.658.559</b>  | <b>- 142.504</b> |   |   | <b>358.190</b>   | <b>1.874.256</b>  |

## **9 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

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

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

### **Wohnen**

Die wesentliche Geschäftstätigkeit der HOWOGE besteht in der Bewirtschaftung von Wohnimmobilien im Rahmen eines aktiven Bestandsmanagements. Das Bestandsmanagement umfasst die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios der HOWOGE, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter:innen. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei 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 die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Hausbewirtschaftung Wohnen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands, Fluktuation die Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang der Wiedervermietung WBS und die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung.

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

### **Schulbau**

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

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

## **Ansatz- und Bewertungsmethoden**

Unterschiede aus der Allokation zentral angefallener Kosten ergeben sich nicht. Die Kostenverrechnung im Schulbau erfolgt direkt für Personal- und Sachkosten aus dem Bereich Schulbau sowie indirekt für Sachkosten, die der Schulbau im Konzern trägt wie z.B. Nutzung der Geschäftsräume und Infrastruktur und Personalkosten aus Dienstleistungen anderer Konzernbereiche für den Schulbau wie z.B. Gehaltsabrechnungen. Basis der indirekten Kostenverrechnung sind überwiegend Zeitaufzeichnungen.

Erträge ergeben sich derzeit aus Dienstleistungen für das Land Berlin im Rahmen der Schulbauoffensive, nach Fertigstellung aus der Vermietung der Schulen an die Bezirke.

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam genutzten Vermögens gibt es nicht.

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam eingegangener Schulden gibt es nicht. Der Schulbau wird in seiner Anlaufphase durch ein Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin finanziert, die konkreten Schulbau- und Sanierungsvorhaben werden durch objektkonkrete Darlehen finanziert. So können Zinsaufwendungen direkt dem Segment zugeordnet werden.

Änderungen der Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

Asymmetrische Allokationen aus der Nutzung von Vermögensgegenständen und deren Abschreibung gab es nicht.

Zur Bildung der beiden vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftseinheiten werden jeweils von der Geschäftsführung, der verantwortlichen Unternehmensinstanz, überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Ergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Ergebnis im Konzernabschluss bewertet.

Die Segmentergebnisse entsprechen den Zwischensummen der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung. Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand unter fremden Dritten marktüblicher Konditionen ermittelt.

Finanzerträge und -aufwendungen, sonstige Erträge sowie Gewinne und Verluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil die zugrunde liegenden Finanzinstrumente auf Konzernebene gesteuert werden. Tatsächliche Steuern, latente Steuern und bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet,

weil sie konzernintern gesteuert werden. Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert.

Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

### **Überleitungsrechnung des Ergebnisses**

| TEUR   | HGB            |                |                           | Anpassungen | Konzern HGB    | Überleitung IFRS | Konzern (IFRS) |
|--|----------------|----------------|---------------------------|-------------|----------------|------------------|----------------|
|  | Wohnen (HGB)   | Schulbau (HGB) | Summe Geschäftss-segmente |             |                |                  |                |
| Externe Kunden   | 435.048        | 71             | 435.120                   | -           | 435.120        | -37.560          | 397.560        |
| Anderer Segmente   | -              | -              | -                         | -           | -              | -                | -              |
| <b>Summe Umsatzerlöse</b>  | <b>435.048</b> | <b>71</b>      | <b>435.120</b>            | -           | <b>435.120</b> | <b>-37.560</b>   | <b>397.560</b> |
| aktivierte Eigenleistung   | 2.032,15       | 1.120,08       | 3.152,24                  | -           | 3.152,24       | -270             | 2.882          |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -              | -              | -                         | -           | -              | 671.274          | 671.274        |
| Materialaufwand  | -              | 145.803        | -                         | 65          | -              | 145.867          | 43.864         |
| Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer                                  | -              | 50.004         | -                         | 2.145       | -              | 52.149           | 800            |
| Abschreibungen   | -              | 77.879         | -                         | -           | 77.879         | -                | 76.038         |
| Anteil am Ergebnis von Beteiligungen   | -              | -              | -                         | -           | -              | -                | 2.033          |
| Finanzergebnis   | -              | 32.961         | -                         | 102         | -              | 33.063           | 4.258          |
| sonstige betriebliche Aufwendungen   | -              | 43.448         | -                         | 1.171       | -              | 44.619           | 5.343          |
| Steuern  | -              | 42.602         | -                         | 477         | -              | 42.125           | -              |
| Sonstiger betrieblicher Ertrag   | -              | 6.574          | -                         | -           | 6.574          | -                | 2.852          |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien                                  | -              | -              | -                         | -           | -              | -                | 107            |
| Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte     | -              | -              | -                         | -           | -              | -                | 1.961          |
| <b>Segmentergebnis</b>   | <b>50.958</b>  | <b>-1.814</b>  | <b>49.144</b>             | <b>800</b>  | <b>49.944</b>  | <b>618.431</b>   | <b>668.375</b> |

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze 618.431 Mio. EUR. Dieser Effekt ist im Wesentlichen durch die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 671.274 Mio. EUR geprägt. Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da HOWOGE das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausübt. Korrespondierend hierzu werden planmäßige Gebäudeabschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von Wertminderungen nach HGB in Höhe von 76.038 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 147.111 Mio. EUR anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 37.560 Mio. EUR von den nach HGB ausgewiesenen Umsatzerlösen ab. Dies ist im Wesentlichen auf die nach IFRS abweichende Bilanzierung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen, die unter den übrigen sonstigen

Vermögenswerten ausgewiesen werden. Analog hierzu erfolgt eine Anpassung des Materialaufwands, der in Summe um 43.864 Mio. EUR im Vergleich zum HGB Wert sinkt.

Das zwischen HGB und IFRS abweichende Finanzergebnis in Höhe von 4.258 Mio. EUR ist im Wesentlichen bedingt durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode). In diesem Zusammenhang wurden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich der direkt zurechenbaren Aufwendungen der Anleihe angepasst.

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

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

| TEUR   | Wohnen<br>(HGB)  | Schulbau<br>(HGB) | Summe Geschäfts-<br>segmente |                       |                  | Konzern<br>(IFRS) |
|--|------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
|  |                  |                   | Überleitung<br>(HGB)         | Überleitung<br>(IFRS) |                  |                   |
| Ergebnis   | 50.958           | -                 | 1.814                        | 49.144                | 619.231          | 668.375           |
| Finanzerträge  | -                | 11                | -                            | 11                    | -                | 42                |
| Finanzaufwendungen   | 37.853           | 102               | 37.955                       | -                     | 4.216            | 33.738            |
| Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen            |                  |                   |                              |                       |                  |                   |
| Steuern  | 29.209           | -                 | 477                          | 28.733                | 147.111          | 175.844           |
| Transaktionen mit anderen Segmenten (Konsolidierung)                       | -                | -                 | -                            | -                     | -                | -                 |
| Abschreibungen   | 77.879           | -                 | 77.879                       | -                     | 76.760           | 1.119             |
| Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien |                  |                   |                              |                       | -                | 671.274           |
| <b>EBITDA</b>  | <b>195.888</b>   | <b>-</b>          | <b>2.189</b>                 | <b>193.699</b>        | <b>12.018</b>    | <b>205.717</b>    |
| <b>EBIT</b>  | <b>118.009</b>   | <b>-</b>          | <b>2.189</b>                 | <b>115.820</b>        | <b>88.778</b>    | <b>204.598</b>    |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                           | <b>163.345</b>   | <b>-</b>          | <b>2.300</b>                 | <b>161.045</b>        | <b>12.557</b>    | <b>173.602</b>    |
| <b>Verschuldung</b>  | <b>3.630.636</b> | <b>67.348</b>     | <b>3.697.984</b>             | <b>1.797.274</b>      | <b>5.495.258</b> |                   |

Sämtliche Erlöse werden im Inland erwirtschaftet. Die Langfristigen Vermögenswerte betragen im Segment Schulbau betragen TEUR 25 und im Segment Wohnen TEUR 11.898.

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

### **Tochtergesellschaften**

| <b>Beteiligung %</b>                                 | <b>Wesentliche Geschäftstätigkeit</b>                                | <b>31.12.2021</b> | <b>31.12.2020</b> |
|--|--|-------------------|-------------------|
| Wohnungsbauhaus Lichtenberg mit beschränkter Haftung | Besitzgesellschaft   | 100               | 100               |
| HOWOGE Servicegesellschaft mbH                       | Wohnbegleitende Dienstleistungen                                     | 100               | 100               |
| HOWOGE Wärme GmbH                                    | Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser. | 100               | 100               |
| Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH      | Projektsteuerungsleistungen  | 100               | 100               |
| KW Goecke S.A.R.L:                                   | Zweckgesellschaft  | 100               | 100               |

Zum 28. Januar 2020 hat HOWOGE 100 % der Anteile der KW Goecke S.A.R.L. übernommen. Gegenstand der Gesellschaft war die Errichtung eines Mietwohngebäudes auf dem Grundstück Goeckestraße 32-24 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll rechtlich 2022 auf die HOWOGE verschmolzen werden. Bilanziell stellte der Anteilserwerb einen „Asset Deal“ und keinen Unternehmenszusammenschluss dar, da die KW Goecke S.A.R.L. die Definition eines Geschäftsbetriebes („Business“) des IFRS 3 nicht erfüllt.

Alle oben aufgelisteten Tochterunternehmen haben ihren Sitz in Berlin, Deutschland, mit Ausnahme der KW Goecke S.A.R.L. deren Sitz in Bertrange, Luxemburg ist.

### **Gesellschafter**

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbauhaus mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2021) folgenden zu berichtenden Sachverhalt:

- Im Geschäftsjahr 2021 wurde mit Beschluss des Gesellschafters zwei Liegenschaften übertragen und der Einbringungswert in die Kapitalrücklage eingestellt. Hierbei handelt es sich um:
  - Alfred-Kowalke-Straße - östlich 22, Einbringungswert 400.000 EUR
  - Alfred-Kowalke-Straße 22,24, Einbringungswert 284.000 EUR

## **Gemeinschaftsunternehmen**

Entsprechend dem Willen des Gesellschafters, Land Berlin, ist die HOWOGE zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet. Gesellschaftszweck ist die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken, insbesondere des Entwicklungsgebiets „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow. Diese Planung wird im Ergebnis der Koalitionsverhandlungen bis auf Weiteres nicht weiterverfolgt.

Da das Land Berlin ebenso mittelbar an der Elisabeth-Aue GmbH beteiligt ist, verzichtet die HOWOGE nach IAS 24.25 auf eine Offenlegung der Geschäftsvorfälle mit der Elisabeth-Aue GmbH. Da im Koalitionsvertrag für die Legislaturperiode 2016 bis 2021 die Planungsschritte der Entwicklung der Flächen ausgesetzt sind, beschränken sich die Tätigkeiten der Elisabeth-Aue GmbH auf Grundstückseigentümeraufgaben. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

## **Angaben zur Management Vergütung**

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gehören bei HOWOGE die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der HOWOGE.

Die Geschäftsführung besteht aus:

- Ulrich Schiller
- Thomas Felgenhauer

Ulrich Schiller ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

1. Operatives Bestandsmanagement
2. Strategisches Bestandsmanagement
3. Technisches Management
4. Neubau
5. Schulbau
6. Unternehmenskommunikation und Marketing
7. Prozesse und Digitalisierung
8. HOWOGE Wärme GmbH
9. Kramer + Kramer

Thomas Felgenhauer ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

1. Finanzen und Controlling
2. Recht und Einkauf

3. Konzernbilanzierung und –rechnungswesen
4. Informationstechnologie und Organisation
5. Personal
6. HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Dem Aufsichtsrat gehören an:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Herr Hendrik Jellema   | Aufsichtsratsvorsitzender                                    |
| Herr Dr. Frank Nägele  | stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 28.02.2022) |
| Frau Elfriede Baumann  | AR-Mitglied<br>Vorsitzende WFB-A                             |
| Frau Kerstin Wittke    | AR-Mitglied  |
| Herr Jörn Lorenz       | AR-Mitglied  |
| Herr Frank Sparmann    | AR-Mitglied  |
| Frau Babett Buschmann  | AR-Mitglied  |
| Frau Vera Junker       | AR-Mitglied (bis 31.01.2022)                                 |
| Frau Wenke Christoph   | AR-Mitglied (bis 25.01.2022)<br>Vorsitzende BA               |
| Frau Jana Borkamp      | AR-Mitglied (ab dem 01.02.2022)                              |
| Herr Christian Gaebler | AR-Mitglied (ab dem 26.01.2022)                              |
| Herr Holger Sykulla    | Gastvertreter des Mieterrates                                |

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung der aktiven Geschäftsführung und Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

| TEUR  | 2021       | 2020       |
|---|------------|------------|
| Kurzfristige fällige Leistungen                         | 534        | 561        |
| Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne | 54         | 54         |
| <b>Gesamtvergütung</b>                                  | <b>588</b> | <b>615</b> |

Kurzfristig fällige Leistungen enthalten die Grundvergütung, Sonderzahlungen inklusive erfolgsabhängigen Vergütungen und geldwerten Vorteilen (KFZ-Nutzung, Unfallversicherung) zuzüglich entsprechender Zuschüsse zur Sozialversicherung. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses resultieren aus Beiträgen zur Altersversorgung und werden im Personalaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats gewährt.

## **11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Vertragsabschluss Bestände Vonovia / Deutsche Wohnen

Im Rahmen der Rekommunalisierung von Beständen der Vonovia und Deutsche Wohnen durch drei landeseigene Gesellschaften erwirbt die HOWOGE der Hauptanteil mit 8.267 Wohnungen und 233 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen liegen in nahezu allen Berliner Bezirken. Schwerpunkte bilden dabei Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Kottbusser Tor, Steglitz-Zehlendorf mit der Thermometer-Siedlung und Neukölln mit der High Deck-Siedlung.

Berlin, den 22. März 2022

HOWOGE Wohnungsgesellschaft  
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

## **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung**

**IV. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS**

#### *Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des

Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

#### *Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ① Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- ② Anleihenbegebung im Berichtsjahr

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

#### **① Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties) in Höhe von € 11.666,6 Mio. (86,2 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die Investment Properties in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Folgebewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden € 671,3 Mio. erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung hat zum Abschlussstichtag den beizulegenden Zeitwert der in Bewirtschaftung befindlichen Grundstücke und Gebäuden sowie die Projektentwicklungen von Wohn- und Geschäftsbauten und die unbebauten Grundstücke durch einen externen Gutachter bewerten lassen. Die beizulegenden Zeitwerte der in Bewirtschaftung befindlichen Objekte werden auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse über ein Discounted-Cashflow-Modell ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung mit der Residualwertmethode bewertet.

In die Bewertung der Investment Properties fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessensfragen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. Für die Residualwertermittlungen sind dies die prognostizierten Nettowerte bei Fertigstellung, die prognostizierten Entwicklungskosten bis Fertigstellung, die Finanzierungskosten sowie die Entwicklermarge. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Investment Properties grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation, Modelling and Analytics unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogene Discounted-Cashflow-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards, auch im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt.

Darauf aufbauend haben wir die bei der Gesellschaft vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt.

Anschließend haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir Vergleichsrechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. In Bezug auf die im Bau befindlichen Objekte haben wir Vergleichsrechnungen nach der Residualwertmethode vorgenommen, um die Angemessenheit der Bewertung zu würdigen. Für unbebaute Grundstücke haben wir einen Abgleich mit den am Markt beobachtbaren Informationen für die Bewertung vorgenommen (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse).

Ergänzend haben wir für eine Stichprobe sowie eine bewusste Auswahl an Objekten Vor-Ort

Besichtigungen vorgenommen. Hierbei fanden Besichtigungen sowohl für im Bau befindliche als auch für in der Bewirtschaftung befindliche Objekte statt.

Das von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

- ③ Zur Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Kapitel 4. a) und 7.1 des Konzernanhangs.

## ② Anleihenbegebung im Berichtsjahr

- ① Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr eine aus drei Tranchen bestehende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtvolumen von € 1,7 Mrd. emittiert. Die unbesicherten und festverzinslichen Tranchen haben eine Laufzeit von 3, 7 und 12 Jahren. Die Tranchen sind am regulierten Markt der Luxemburger Wertpapierbörsen gehandelt.

Im Konzernabschluss der Gesellschaft wird zum 31. Dezember 2021 ein Buchwert der Anleihe in Höhe von € 1.689,3 Mio. (12,5 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die Tranchen der Anleihe wurden bei Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt. Der beizulegende Zeitwert zum Zeitpunkt der Emission entspricht dem Transaktionspreis. Abspaltungspflichtige Derivate, die getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren wären, liegen nicht vor. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Zugangs der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt. Aufgrund des signifikanten Volumens der Anleihe, der Wesentlichkeit für den Konzernabschluss, der Auswirkungen aus der resultierenden Kapitalmarktorientierung für die Gesellschaft und des damit verbundenen Risikos für die Vermögens- und Finanzlage war dieser Sachverhalt von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

- ② Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Tranchen der Anleihe haben wir Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus unserem Bereich Corporate Treasury Solutions (CTS) hinzugezogen. Im Rahmen der Prüfung der bilanziellen Abbildung der Tranchen der Anleihe haben wir unter anderem die Anleihebedingungen gesichtet. Als Nachweis des Zahlungseingangs haben wir insbesondere Einzahlungsbelege gewürdigter. Darüber hinaus haben wir Nachweise über die Anleihe bei der Luxemburger Wertpapierbörsen eingeholt. Die jeweiligen Anleihebedingungen der emittierten Tranchen haben wir in Hinblick auf bewertungsrelevante Parameter und abspaltungspflichtige Derivate beurteilt. In diesem Zusammenhang haben wir auch die Bestimmung des Effektivzinssatzes nachvollzogen. Darauf aufbauend erfolgte eine Würdigung der Ermittlung der fortgeführten Anschaffungskosten aller emittierten Tranchen zum Abschlussstichtag. Bei der Prüfung der im Konzernanhang angegebenen beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Anleihe haben wir die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes vollumfänglich auf Basis von Vergleichsrechnungen nachvollzogen.

Der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft vorgenommene Ausweis der Tranchen der Anleihe ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht angemessen.

- ③ Zur den unter den Finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Tranchen der Anleihe verweisen wir auf die Kapitel 4. g) und 7.6 des Konzernanhangs.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- den Abschnitt „2.5. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts.
- die als Anlage dem Lagebericht beigelegte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den von uns vor Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten gesonderten nichtfinanziellen Bericht nach § 289b Abs. 3 HGB und § 315b Abs. 3 HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmensaktivität zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmensaktivität, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie

dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

*Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungs nachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere

Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsysten und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holten wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir

nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### ***SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN***

#### ***Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO***

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 16. August 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. Januar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

#### ***VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER***

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 22. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Marius Möller  
Wirtschaftsprüfer