

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

HGB Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020

und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020.....	1
Anlage zum Konzernlagebericht: Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.....	27
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020 (Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulneubau).....	33
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 (Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)	35
Konzern-Kapitalflussrechnung 31. Dezember 2020 (Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)	37
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.....	1
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020.....	3
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	5
3. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020.....	7
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020.....	27
Konzernverbindlichkeitspiegel.....	31
4. Konzern-Kapitalflussrechnung 31. Dezember 2020.....	33
5. Konzern-Eigenkapitalpiegel 2020.....	35

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Berlin

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung und ihre Tochtergesellschaften (HOWOGE) gehören mit einem eigenen Wohnungsbestand im Konzern von 64.007 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 und orientiert sich bei mittel- und langfristigen Ankaufs- und Neubauengagements konsequent an den Zielstellungen der im April 2017 zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zur Bestandserweiterung. Der absolute Wohnungsbestand des Unternehmens wird durch Neubau und Ankäufe kontinuierlich erhöht.

Der Konzern besteht neben der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (HOWOGE) aus vier 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)

Die HOWOGE hat zum 1. Januar 2018 100 % der Anteile an der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) übernommen. Gegenstand der Gesellschaft ist die Erbringung von Projektsteuerungsleistungen gem. Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO), Planungs- und Baumanagement sowie Beratungsleistungen bei Neu- und Altbauvorhaben.

Kramer + Kramer unterstützt damit die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie in der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin.

2

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 Goeckestr. 32 – 34 in Berlin Lichtenberg. Die Gesellschaft soll 2021 auf die HOWOGE verschmolzen werden.

Zudem ist die HOWOGE mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH beteiligt.

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 2020 hatte die HOWOGE GmbH 28.977 Mieteinheiten (davon 24.040 Wohnungen) in ihrem Bestand.

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.

Die WBL ist eine reine Besitzgesellschaft mit insgesamt 47.584 Mieteinheiten (davon 39.967 Wohnungen) am 31. Dezember 2020.

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 CO₂-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.

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. Die Gesellschaft beschäftigt zum 31. Dezember 2020 kein Personal.

1.2 Ziele und Strategien

Die strategischen Ziele und Aufgaben der HOWOGE stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit den gesamtgesellschaftlichen Ansprüchen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin.

Das geplante Bestandswachstum richtet sich nach den Zielvorgaben des Gesellschafters, nach denen sich der Wohnungsbestand des HOWOGE-Konzerns bis zum Jahr 2026 auf 75.200 Wohnungen erhöhen soll. 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, quartierspezifische 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.

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 Verschuldungsquote in den kommenden zehn Jahren aufgrund des starken Wachstums ansteigen und bei 70 % der Bilanzsumme bleiben.

2. Wirtschaftsbericht 2020

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. Danach galt es im Jahr 2020 die Wirtschaft inmitten der Corona-Pandemie zu stabilisieren.

Die Bevölkerungszahl in Berlin wächst seit 2003 mit steigender Tendenz. Am 30.06.2020 hatte Berlin 3,762 Millionen Einwohner. In einem als realistisch eingeschätztem mittleren Wachstumsszenario wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 3,83 Millionen Einwohnern prognostiziert. Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in der Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.

Die Quartiere der HOWOGE profitieren – wie der Bezirk Lichtenberg und die gesamte Stadt – von der anhaltenden hohen Wohnungsnachfrage. 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.

Empirica führt in der Marktanalyse für die HOWOGE (September 2020) aus, dass es in Berlin 2019 rund 2,026 Millionen Haushalte gab, was im Vergleich zu 2017 einer Steigerung von rd. 1,2 % entspricht. Ende 2019 zählte Berlin 1,968 Millionen Wohnungen. Das sind rd. 19.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

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. 18.999 berlinweit fertiggestellte Wohnungen in 2019 sind rd. 2.300 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Einwohnerzahl ist in den Jahren 2013 bis 2019 um durchschnittlich rd. 7,17% gestiegen. Die strukturellen Verknappungstendenzen am Berliner Wohnungsmarkt werden hier wiederholt deutlich.

Bis zum Jahr 2030 erwartet die Senatsverwaltung einen Bedarf an 194.000 neuen Wohnungen.

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 mehr Baufirmen beteiligt haben, was sich preisdämpfend ausgewirkt hat.

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 B-Pläne aufgestellt werden müssen, wird sich das Tempo bezogen auf die Planungsrecht- 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.

Seit dem Jahr 2015 sind laut empirica die Angebotsmieten in Berlin um Ø 27 % gestiegen. Die Angebotsmiete liegt aktuell im Berliner Durchschnitt bei EUR 10,97 m²/Monat. Der Trend aus den Vorjahren hat sich verstetigt. Der Anstieg der Angebotsmieten ist zu einem großen Teil auch durch den Zuwachs an Neubauprojekten zu erklären. Eine verlässliche Aussage zu den tatsächlich abgeschlossenen Mieten lässt sich daraus nicht ableiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Mietendeckels (Absenkung Wuchergrenze) gerade auch in Hinblick auf die laufenden Rechtsverfahren noch abzuwarten.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei EUR 9,99 m²/Monat und somit deutlich oberhalb der HOWOGE- Durchschnittsmiete von EUR 6,30 m²/Monat. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit Ø +25% seit 2015 ebenfalls leicht unterdurchschnittlich. Dies ist u. a. auf den hohen Anteil von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen zurückzuführen. Insbesondere die Mietenpolitik bei den kommunalen Unternehmen wirkt mietendämpfend. Bei den übrigen Marktteilnehmern ist die langfristige Mietentwicklung abhängig davon, ob der Mietendeckel verfassungswidrig ist oder nicht.

Noch stärker gestiegen als die Mieten sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen. Hier haben sich die Kaufpreise seit 2015 annähernd verdoppelt. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) lagen im letzten Quartal 2019 bei 4.777 €/m². Eine neu gebaute Eigentumswohnung wurde mit durchschnittlich 5.759 €/m² angeboten, wohingegen Bestandseigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.600 €/m² angeboten wurden. Alle Kaufpreise differieren stark je nach Stadtgebiet und Baualtersklasse.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2020 bewirtschaftete der HOWOGE-Konzern insgesamt 76.561 eigene Mieteneinheiten (Vorjahr: 74.088). Der Eigenbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	31.12.2020	Vorjahr
Bestand gesamt	76.561	74.088
Wohnungen	64.007	62.262
Gewerbeeinheiten	798	761
Garagen, Stellplätze und sonstige	11.587	10.899
Eigengenutzte Einheiten	169	166

Der Wohnungsbestand erhöht sich im Berichtsjahr durch eigene Neubauten um 756 Wohnungen (Rathausstraße 14 – 17 (116 Wohnungen), Matenzeile 20, 22/Rüdickenstraße 33 – 33b (173

6

Wohnungen), Melli-Besse-Straße 64 – 70/Straße am Flugplatz 65 – 69d (213 Wohnungen), Glasbläserallee (119 Wohnungen) und den 1. Bauabschnitt der Frankfurter Allee 135 (135 Wohnungen)).

Durch die Übernahme des fertiggestellten Developments Goeckestraße 32 – 34e hat sich der Wohnungsbestand um weitere 264 Wohnungen erhöht.

Im Rahmen der Bestandsankäufe Rhinstraße 129 – 135, Grenadierstraße 13 – 16 und 18, Zerbster Straße 80 – 104, Eitelstraße 81, 82/Margaretenstraße 30, Dolgenseestraße 1a – m/Sewanstraße 168 – 180a, Franz-Mett-Straße 12 – 16 und Ernst-Barlach-Straße 1 – 6 wurden im Berichtsjahr 725 Wohnungen in den Bestand übernommen.

Außerdem ergaben sich durch Änderungen der Nutzungsart kleine Veränderungen im Bestand.

Das Berichtsjahr war stark durch die Vermietung des fertiggestellten Developments und der eigenen Neubauten geprägt. Mit Vermietungsbeginn in fünf Projekten standen dabei insgesamt 741 Wohnungen zur Vermietung an. Die Vermietung übernahm das Neubauvermietungsteam.

Schon vor Nutzen-Lasten-Wechsel konnten bereits 88 Wohnungen vermietet werden, bis zum 31.12. kamen weitere 228 Mietvertragsabschlüsse hinzu. Die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

Projekt	Beginn Vermietung	NLW/ Innutzungnahme	Anzahl WE	Abgeschlossene Verträge zum NLW (Stand 31.12.2020)	Abgeschlossene Verträge per 31.12.2020
Matenzeile 20, 22 /Rüdickenstraße 33 – 33b	Juni 2020	01.10.2020	173	30	123
Glasbläserallee	Juli 2020	16.11.2020	119	58	82
Frankfurter Allee 135	Oktober 2020	01.01.2021	135	0	80
Johannisgärten	Oktober 2020	in drei Bauabschnitten in 2021	314	0	31

Die Optimierung des Vermietungsprozesses wurde fortgesetzt und entsprechend der Erfahrungen aus den Vorjahren modifiziert. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Sicherstellung einer diskriminierungsfreien Vermietung. Die Prozesse in den Kundenzentren und der Neubauvermietung wurden angepasst, wobei zum Ende des Jahres ein neues unterstützendes Vermietungstool zum Einsatz gekommen ist.

Im Gesamtbestand der HOWOGE betrug der Wohnungsleerstand zum 31.12.2019 1,09%. Ende Dezember 2020 standen 1.163 Wohneinheiten (1,82%) leer. Wie schon im Vorjahr unterscheiden wir in der Berichtsstruktur nach Leerstandgründen.

450 Einheiten waren neubaubedingt leerstehend, was einem Leerstand von 0,7% entspricht. Dies lag im Wesentlichen darin begründet, dass Bauvorhaben zum Jahresende 2020 übernommen wurden, die Vermietung aber erst zum Januar 2021 erfolgt."

Fluktuationsbedingt standen 354 Wohnungen leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,55%. Der neubaubedingte Leerstand ist stark schwankend und hängt stichtagsbezogen immer von den konkreten Projektzugängen ab. In 2020 lag die Vermietungsquote vor Nutzen-Lasten-Wechsel bei rund 25%.

2.2.2 Portfolio-Erweiterung

Das Jahr 2021 steht wie in den vergangenen Jahren weiterhin unter dem Fokus der Wachstumsstrategie und dem damit verbundenem eigenen Neubau und dem Erwerb von Developments. In den letzten Jahren wurden erhebliche Grundstücksreserven zur Realisierung der Neubauziele erworben bzw. wurden diese von dem Gesellschafter unentgeltlich eingebracht. In den nächsten Jahren kommt es darauf an, die Projekte ins Bauen zu bringen, d.h. die Entwicklungskapazitäten in die eigenen Grundstücke werden verstärkt. Darüber hinaus ist durch den Abschluss des Rahmenvertrages für die Errichtung von Typenhäusern ein wichtiger Schritt hin zum seriellen Bauen beschrritten worden. Damit soll es gelingen, preislich und zeitlich effizienter zu bauen. Auch der Ankauf von Bestandsobjekten rückt wieder stärker in den Vordergrund.

Eigener Neubau

Die folgenden Projekte wurden bis Ende des Jahres 2020 fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen:

- Glasbläserallee (119 Wohnungen)
- Johannisgärten (Teilabnahme von 213 Wohnungen)
- Rathausstraße 14 – 17 (116 Wohnungen)
- Rüdickenstraße 33 (173 Wohnungen)
- Frankfurter Allee 135 (135 Wohnungen)

Für 2021 ist die Übernahme der folgenden Projekte in die Bewirtschaftung geplant:

- Hauptstraße 41 – 49 (73 Wohnungen)
- Im Lindenhof 21, 30 (12 Wohnungen)
- Johannisgärten (Teilabnahme von restlichen 101 Wohnungen)
- Neustrelitzer Straße 65 (105 Wohnungen)

Die Planung von weiteren eigenen Neubauvorhaben wurde begonnen bzw. vorangetrieben. Dies betrifft insbesondere die folgenden Projekte:

- Seehausener Straße 33 – 39 (210 Wohnungen)
- Projekt Hermann-Dorner-Allee (Wohnen am Campus II) (613 Wohnungen)
- Barther Straße 17, 19 (185 Wohnungen)
- Bahrfeldtstraße 33 – 39 (63 Wohnungen)
- Carossa Quartier (229 Wohnungen)
- Detlevstraße (462 Wohnungen)

8

- Falkenberger Chaussee 95 (131 Wohnungen)
- Indira-Ghandi-Straße 6 (60 Wohnungen)
- Joachimsthaler Straße (100 Wohnungen)
- Rosenfelder Ring 78 – 84 (90 Wohnungen)
- Vincent-van-Gogh-Straße 33 – 41 (120 Wohnungen)
- Walter-Friedrich-Straße 50 (90 Wohnungen)

Darüber hinaus ist für folgende Bauvorhaben die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier ein Baubeginn in 2021 stattfinden kann:

- An der Mole (169 Wohnungen)
- Anne-Frank-Straße 8 – 10 (583 Wohnungen)
- Fischerhüttenstraße/Sven-Hedin-Straße (130 Wohnungen)
- Gehrensee/Ahrensfelder Chaussee (insgesamt 510 Wohnungen, 90 im ersten Bauabschnitt)
- Sewanstraße 24, 26 (99 Wohnungen)
- Welsestraße 1 – 3 (110 Wohnungen)
- Wittenberger Straße 40

Der Schwerpunkt der Grundstücksakquise wird weiterhin die Einbringung von Grundstücken sowie die Verdichtung auf eigenen Grundstücken sein. Ziel ist es, aus Kostengründen vorhandene Baureserven zu nutzen, da aufgrund der gestiegenen Bodenpreise kaum noch Grundstücke von Dritten bezahlbar gekauft werden können. Für die folgenden Projekte ist die Planung weitestgehend abgeschlossen bzw. liegen bereits die Baugenehmigungen vor, so dass hier ein Baubeginn in 2021 stattfinden kann:

- Atzpodienstraße zw. 24 und 25a (50 Wohnungen)
- Elsastraße 40 (47 Wohnungen)
- Gotlindestraße südl. 67 – 77 (42 Wohnungen)
- Konrad-Wolf-Straße 117 (27 Wohnungen)
- Orankestraße 40 (16 Wohnungen)
- Rummelsburger Straße nördl. 39c (36 Wohnungen)
- Woldegker Straße (42 Wohnungen)
- Zachertstraße östl. 31 (27 Wohnungen)

In 2019 wurde erstmalig über ein Pilotprojekt die Aufstockung von Wohnungen auf geeigneten Plattenbauten, bezogen auf Machbarkeit und Kosteneffizienz, geprüft. Nach weitergehender Planung in 2020 war für die folgenden zwei Pilotprojekte Baubeginn:

- Franz-Schmidt-Str. 11 - 17 (15 Wohnungen)
- Seefelder Str. 34, 36, 38 (28 Wohnungen)

Development

Auch in diesem Jahr lag ein Schwerpunkt zur Erreichung der Wachstumsziele im Ankauf von Developments. Im Rahmen dieser Wachstumsstrategie wurden seit 2015 bereits 15 Developments in den Bestand überführt. Weitere Projekte wurden beurkundet und befinden sich im Bau, so dass in Summe 22 Projekte angekauft sind bzw. wurden. Die folgenden Projekte wurde in 2020 beurkundet:

- Am Birkenwäldchen (107 Wohnungen)
- Vulkanstraße 30 (72 Wohnungen)

Folgendes Developmentprojekt wurde in 2020 fertiggestellt und an die HOWOGE übergeben:

- Goeckestraße 32 – 34e (264 Wohnungen)

In 2021 ist der Nutzen-Lasten-Wechsel für die folgenden Developments zu folgenden Zeitpunkten avisiert:

- Friedenauer Höhe mit 238 Wohnungen zum Mai 2021
- Treskowstraße 12 – 13 mit 35 Wohnungen zum Dezember 2021

Komplexe Sanierung

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. In 2020 handelte es sich um folgende Vorhaben:

- Wandlitzstraße. 5/Wildensteiner Str. 1
- Neuendorfer Str. 87

Folgende Objekte werden in 2021 einer komplexen Instandsetzung unterzogen:

- Grevesmühlener Straße 16 – 20
- Hendrichplatz 2 – 10, Ruschestraße 22 – 33b
- Kienhorststraße 97, 99/Lienemannstraße 30 - 36
- 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 CO₂-Ausstoß weiter zu reduzieren. Dies wird nur durch technische Neuerungen und Innovationen gemeinsam mit der Wärme GmbH gelingen. Entsprechende Untersuchungen und Planungen werden derzeit für die Rhinstraße 2, 4 und die Zerbster Straße 80 – 84 durchgeführt. Unser Ziel ist es alle Neubauvorhaben zukünftig mit dem Standard KfW40 zu errichten.

Bestandsankäufe

Folgende Ankaufsobjekte wurden in die Bewirtschaftung übernommen bzw. in 2020 beurkundet:

- Rhinstraße 129 – 135 (N/L-Wechsel März 2020)
- Grenadierstraße 13 – 16 (N/L Wechsel April 2020)
- Zerbster Straße 80 – 104 (N/L Wechsel April 2020)
- Eitelstraße 81, 82/Margaretenstraße 30 (N/L Wechsel April 2020)
- Franz-Mett-Straße 12 – 16 (N/L Wechsel November 2020)
- Mehringplatz (N/L Wechsel Februar 2021)
- Ruschestraße 43 (N/L Wechsel März 2021)

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.

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. 17 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und saniert 13 Schulkomplexe. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 3,0 Mrd. € 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:

Schulneubau

Für 10 der 17 geplanten Schulen wurden Bedarfsprogramme abgerufen, 4 Bedarfsprogramme in 2020 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 Erarbeitung der Sanierungskonzepte bzw. Bedarfsprogramme. In 2020 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:

	Konzern	
	31.12.2020	Vorjahr
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	556	518
Gewerbliche Arbeitnehmer	246	238
Auszubildende	27	26
Studenten	6	6
	<u>837</u>	<u>790</u>

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

	31.12.2020	Vorjahr
HOWOGE	573	549
Servicegesellschaft	205	188
Kramer + Kramer	28	25
Wärme GmbH	31	28
	<u>837</u>	<u>790</u>

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter*innen hat sich in 2020 um 47 Mitarbeiter*innen erhöht (HOWOGE +24 MA, Servicegesellschaft +16 MA, Wärme +3 MA, Kramer + Kramer +4).

Die HOWOGE beschäftigte zum 31. Dezember 2020 - 516 (Vorjahr: 486) Angestellte, 55 (Vorjahr: 61) 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 205 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 188) tätig.

Bei der HOWOGE Wärme GmbH sind 30 (Vorjahr: 27) Mitarbeiter*innen, sowie ein Geschäftsführer angestellt.

Kramer + Kramer gehört seit dem 01.01.2018 als Tochterunternehmen zum HOWOGE-Konzern und beschäftigt per 31.12.2020 – 27 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 24) 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.

Wir bieten den Mitarbeiter*innen die Möglichkeit der betrieblichen Altersversorgung durch eine Direktversicherung. Hinzu kommt eine Absicherung gegen Berufs- und Erwerbsunfähigkeit.

Ein inhaltlicher Schwerpunkt war es auch in diesem Jahr weiterhin, die Digitalisierung innerhalb des Personalbereiches weiter voranzureiben, 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 und die digitale Personalakte steht kurz vor Abschluss des Projektes.

Ferner wurde das Projekt Employer Branding dahingehend erfolgreich beendet, als dass somit eine klare Strategie für die Ausrichtung der Arbeitgebermarke entstanden ist und konkrete Maßnahmen für die Umsetzung erarbeitet wurden. Diese sollen im kommenden Jahr umgesetzt werden.

Weiterhin hat die HOWOGE den Folgeprozess der vorangegangenen Mitarbeiterbefragung weiter fortgeführt. Mitarbeiter*innen aus den unterschiedlichsten Unternehmensbereichen haben Ideen entwickelt, um den Arbeitsalltag zu verbessern und die Führungskräfte haben konkrete Maßnahmenpläne entwickelt. Der Prozess wird im Folgejahr fortgesetzt.

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.

Aufgrund der Corona- Pandemie mussten bereits geplante Weiterbildungen abgesagt werden, sofern sie nicht digital stattfinden konnten. Die Ad-hoc-Umstellung auf digitale Formate stellte die Mitarbeiter*innen zum Teil vor große Herausforderungen. Insgesamt konnten die Weiterbildungsmaßnahmen aus dem Weiterbildungskatalog jedoch auch weiterhin angeboten werden, zwei Englischkurse konnten ebenfalls (digital) stattfinden.

Um die Belegschaft mit der neuen Situation der Home Office Arbeit zu unterstützen, wurden neben regelmäßigen Beiträgen mit wertvollen Tipps im Intranet ebenfalls Webinare für Mitarbeitende und Führungskräfte angeboten. Führungskräfte haben sich mit der neuen Herausforderung „Führen auf Distanz“ beschäftigt und Mitarbeitende haben die Möglichkeiten genutzt, an dem Webinar „Selbstmotivation und Selbstorganisation im Home Office“ teilzunehmen.

Im Frühjahr 2020 wurde die HOWOGE im Bereich „Vereinbarkeit von Beruf und Familie“ durch die audit berufundfamilie GmbH erfolgreich re-auditiert.

Die strategische und operative Weiterentwicklung der familien- und lebensphasenbewussten Personalpolitik sowie die fortlaufende Verankerung von Maßnahmen zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf, Familie und Privatleben werden kontinuierlich für alle Beschäftigtengruppen bedarfsgerecht und passgenau umgesetzt, überprüft und ggf. angepasst. 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.

2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2020 gesamt TEUR	2020 davon Schulbau TEUR	2019 gesamt TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	411.863	0	390.696
Übrige Umsatzerlöse	2.181	0	1.402
Bestandsveränderung	6.704	0	7.112
Eigenleistungen	2.404	554	1.864
Sonstige betriebliche Erträge	14.145	404	11.865
Zwischensumme betrieblicher Erträge	437.297	958	412.939
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	151.479	365	145.295
Personalaufwand	47.420	1.770	41.759
Abschreibungen	74.725	0	83.811
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.125	909	21.750
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	4.694	0	4.560
Zinsaufwand	28.332	99	29.455
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.207	-659	9.938
Sonstige Steuern	13.100	0	12.595
Jahresüberschuss	89.607	-1.526	72.895

Die Umsatzerlöse des Konzerns betragen insgesamt Mio. EUR 414,0 (Vorjahr: Mio. EUR 392,1).

Die Steigerung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung resultiert u.a. insbesondere aus dem zusätzlichen Bestand von 1.745 Wohnungen, daraus 1.020 aus Neubau. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit Mio. EUR 7,0 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 7,1).

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich wesentlich aus Teilschulderlassen in Höhe von Mio. EUR 2,1 sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten und Verbindlichkeiten in Höhe von 7,0 Mio. EUR und Rückstellungen von Mio. EUR 3,5.

Die betrieblichen Erträge im Segment Schulbau resultieren aus der Aktivierung eigener Leistungen im Bereich Schulbau sowie aus Kostenerstattungen durch das Land Berlin.

Der gestiegene Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht insbesondere auf dem deutlichen Anstieg der Aufwendungen für Betriebskosten bedingt durch die Bestandsmehrung, dagegen blieben die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung nahezu auf dem Vorjahresniveau. Die HOWOGE wendete hierfür Mio. EUR 55,7 (Vorjahr: Mio. EUR 56,4) auf.

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

Der Personalaufwand ist aufgrund des Personalzuwachs (+47 Mitarbeiter) in 2020 gestiegen (+ Mio. EUR 5,7).

Der Personalaufwand im Segment Schulbau spiegelt die Kosten der direkt in diesem Bereich tätigen Mitarbeiter sowie die dem Bereich Schulbau zugeordneten Personalkosten aus anderen Bereichen wider.

Die geringeren Abschreibungen in 2020 (- Mio. EUR 9,1) resultieren aus einem Sondereffekt in 2019. Dagegen folgt dem Anstieg des Anlagevermögens die Erhöhung der regelmäßigen Abschreibungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich in 2020 gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 4,4 durch verstärkte Inanspruchnahme von Beratungsleistungen.

Im Segment Schulbau war der sonstige betriebliche Aufwand von Aufwand für juristische Beratung, verrechneten Sachkosten aus anderen Bereichen und für das Multiprojektmanagement geprägt.

Der Zinsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr trotz zusätzlicher Darlehen für Investitionen in das Bestandswachstum um Mio. EUR 1,1 gesunken.

Das Periodenergebnis vor Steuern im Segment Schulbau entspricht im Wesentlichen der Planung, positive Jahresergebnisse sind erst nach Fertigstellung und Vermietung der Schulen zu erwarten.

Insgesamt erzielte der Konzern mit Mio. EUR 89,6 einen Jahresüberschuss, der über den Erwartungen liegt.

2.2.5 Finanzlage

Die Finanzlage der Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2020 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

	2020 Mio. EUR	Vorjahr Mio. EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	186,0	174,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-354,0	-354,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	154,6	153,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-13,4	-26,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	57,1	83,6
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43,7	57,1

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 613; Vorjahr: TEUR 615).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von Mio. EUR 57,1 auf Mio. EUR 43,7 am 31. Dezember 2020 deutlich verringerte.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war 2020 eine wichtige Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern. 2020 konnte die Plangröße (Mio. EUR 172,0) um Mio. EUR 14,0 überschritten werden.

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

2.2.6 Vermögenslage

	31.12.2020 gesamt		31.12.2020 davon Schulbau	31.12.2019 gesamt	
	TEUR	%	TEUR	TEUR	%
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	541	0,0	0	3.026	0,1
Sachanlagen	3.457.410	94,8	16.881	3.188.152	95,3
Sonstige Finanzanlagen	137.173	3,8	0	86.191	2,6
Summe Anlagevermögen	3.595.124	98,6	16.881	3.277.368	98,0
Umlaufvermögen					
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	0	0,0	0	0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	8.001	0,3	1.015	9.554	0,4
Flüssige Mittel	44.266	1,2	4.444	57.691	1,7
Rechnungsabgrenzungsposten	1.427	0,0	0	1.606	0,0
Summe Umlaufvermögen	53.694	1,5	5.459	68.850	2,1
Gesamtvermögen	3.648.818	100,0	22.340	3.346.218	100,0

	31.12.2020 gesamt		31.12.2020 davon Schulbau	31.12.2019 gesamt	
	TEUR	%		TEUR	TEUR
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.632.469	44,7	0	1.557.263	46,5
Bilanzgewinn	88.456	2,4	-3.348	71.864	2,1
Summe Eigenkapital	1.720.924	47,1	-3.348	1.629.127	48,6
Fremdkapital					
Langfristig					
Andere langfristige Rückstellungen	1.310	0,0	0	1.949	0,1
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern und Rechnungsabgrenzungsposten	1.519.520	41,6	25.049	1.318.767	39,4
Summe langfristiges Fremdkapital	1.520.830	41,6	25.049	1.320.716	39,5
Mittel- und kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	19.101	0,5	75	19.967	0,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	351.424	9,6	0	339.855	10,2
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen	6.555	0,2	0	6.507	0,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.437	0,4	336	13.354	0,4
Übrige Verbindlichkeiten	15.523	0,4	228	16.194	0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	24	0,0	0	497	0,0
Vorgesehene Gewinnausschüttung	0	0,0	0	0	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	407.084	11,1	639	396.375	11,9
Summe Fremdkapital	1.927.894	52,7	25.688	1.717.092	51,4
Gesamtkapital	3.648.818	100,0	22.340	3.346.218	100,0

Das Bilanzvolumen des Konzerns unter Berücksichtigung der Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen stieg im Berichtsjahr deutlich an.

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

Die Zunahme des Sachanlagevermögens um Mio. EUR 269,2 resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen bei den Sachanlagen von Mio. EUR 344,5 (im Wesentlichen zusätzliche Wohnungsbestände, Herstellungskosten für Neubauvorhaben und Anzahlungen für Grundstückskäufe) Abschreibungen und Abgänge von Mio. EUR 72,1 gegenüberstehen. Außerdem erhöhten sich die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen um Mio. EUR 4,7.

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

Die Forderungen aus Vermietung werden pauschal zu 60 % wertberichtigt. Durch intensives Mietforderungsmanagement wurden diese Forderungen im Geschäftsjahr auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verringerte sich leicht auf 47,1 % (Vorjahr: 48,6 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um Mio. EUR 91,8 erhöht.

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 218,8 auf Mio. EUR 1.845,9. Zusätzlichen Darlehen von Mio. EUR 334,4 für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen von Mio. EUR 113,6 sowie ein Teilschulderlass von Mio. EUR 2,1 gegenüber.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von Mio. EUR 25,0.

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, von denen aus Vorsichtsgründen aufgrund der coronabedingt verlängerten Bearbeitungszeit der langfristigen Darlehen, Terminkredite in Höhe von bis zu 40 Mio. € gezogen wurden. Zum Jahresende waren alle kurzfristigen Kredite zurückgeführt.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Saldo von Verbrauch, Auflösung und Zuführung, insbesondere für Instandhaltungsaufwendungen, um Mio. EUR 3,2 gesunken.

Insgesamt ist die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 2020 als positiv anzusehen.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die HOWOGE betrachtet den Cashflow aus laufendem Geschäft (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.

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

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 Verleihung des Bundespreises „UMWELT & BAUEN – für nachhaltige Gebäude, Quartiere und ökologische Innovationen“ für das CO₂-neutrale Wohnquartier Sewanstraße in Berlin-Friedrichsfelde im Berichtsjahr ist eine weitere Anerkennung für diese Strategie. Die Berichterstattung über diesen Preis sowie das zu einem Teil in Holzhybridbauweise errichtete Neubauprojekt „Johannisgärten“ mit seinem innovativen Mobilitäts- und Energiekonzept wurden von der Öffentlichkeit positiv rezipiert und bildeten die Schwerpunkte einer auf Nachhaltigkeitsthemen ausgerichteten Öffentlichkeitsarbeit.

Die 2018 von der HOWOGE gegründete Stiftung Stadtkultur hat ein Nutzungs- und Betreiberkonzept zur Revitalisierung des Theaters Karlshorst entwickelt. Ab 2021 soll das Gebäude sukzessive umgebaut und ab 2025 modular für unterschiedliche Veranstaltungen nutzbar gemacht werden. Für 2021 ist eine Interimsbespielung im Frühjahr und Herbst geplant, um den Standort zu reaktivieren, die Nachfrage beim Karlshorster und Berliner Publikum zu ermitteln, die räumlichen und akustischen Schnittstellen mit den bisherigen Mieter*innen auf mögliche Probleme hin abzuklopfen und Interesse bei Veranstaltern für die Anmietung ab 2025 zu wecken. Ein Bauantrag für den Umbau des Hauses wurde im Berichtsjahr gestellt.

Die HOWOGE hat sich aufgrund der Corona-Pandemie im Berichtsjahr nur in geringem Umfang 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 informiert sie die Öffentlichkeit und ihre Kunden. Das Wohnungsangebot wird überwiegend online präsentiert, sowohl auf der eigenen Website als auch auf Immobilienportalen, der gemeinsamen Website der Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 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.

3. Chancen- und Risikobericht

Vor dem Hintergrund gesetzlicher Bestimmungen und der branchenspezifischen Geschäftstätigkeit zählt das präventive Management von Chancen und Risiken zu den originären Aufgaben der Unternehmensleitung. Den damit verbundenen Anforderungen trägt die Geschäftsführung des HOWOGE-Konzerns durch die Einrichtung, Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) Rechnung. 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. Um der konzernweiten Schlüsselposition des Risikomanagements gerecht zu werden, wurde das Risikomanagement gemeinsam mit der Koordination des Datenschutzes als Stabstelle organisatorisch neu aufgesetzt und ist damit direkt der Konzerngeschäftsführung unterstellt.

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 in einer ebenfalls halbjährlich stattfindenden Berichterstattung an den Aufsichtsrat kommuniziert. Die Meldeschwelle für spezifische Einzelrisiken wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates im Juni 2020 von 1 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR erhöht und damit an die geltenden Meldeschwellen des Gesellschafters angepasst. 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.

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 re-zertifizierte 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 Handlungsbereiche 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. Erste Projekte wie z.B. die Bereitstellung von Mieterstrom oder die sukzessive Übernahme von Messdienstleistungen wurden bereits gestartet.

3.2 Risiken

Allgemeine Standardrisiken

Hinsichtlich der **Organisation und Prozesse** bestehen Risiken durch Ausfall kritischer Systeme und Kernanwendungen sowie Beeinträchtigung und Schäden durch Hacker-Angriffe, Virenbefall, Malware oder unberechtigte Zugriffe. Im Rahmen regelmäßiger Penetrationstests werden bestehende Schwachstellen identifiziert und beseitigt. Kritische Systeme werden redundant vorgehalten. Durch Inbetriebnahme eines modernen und skalierbaren Rechenzentrums im 2. Quartal 2021 werden diese Risiken weiter minimiert. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der technischen Sicherheit wird unterstützt durch entsprechende IT-Sicherheitskonzepte sowie Notfallhandbücher.

Risiken aufgrund von Schwachstellen in Prozessabläufen werden durch die kontinuierliche Digitalisierung der Geschäftsprozesse im Rahmen von Digitalisierungsprojekten reduziert. Eine neue organisatorische Einheit zur Initiierung und Priorisierung von Digitalisierungsprojekten sowie zur Unterstützung bei der Entwicklung digitaler Prozesse wurde geschaffen.

In der Kategorie **Personal und Führung** bestehen Risiken aus Verlust oder Abhängigkeit von Spezialisten und Know how Trägern. Die Neueinstellung und Nachbesetzung spezialisierter Fachleute im Unternehmen ist eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang langjähriger Mitarbeiter ein. Das Risiko aus der demographischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten, besteht weiterhin das Risiko vorzeitiger Austritte. Für das Monitoring wurde der Altersstrukturbericht entwickelt, aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden. Weitere Maßnahmen zur Risikoreduzierung sind der Ausbau des Personalentwicklungs-Konzeptes (strukturierte Führungskräfte-Entwicklung, Talentmanagement etc.), die Weiterentwicklung des Onboardingprozesses zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit sowie die Entwicklung von KPI's zur Früherkennung betroffener Bereiche.

In Bezug auf die **Finanzen** bestehen Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, da die neu zu vereinbarenden Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko wird durch Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 15 – 20 Jahren minimiert. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und monatliche Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Zur Sicherstellung einer jederzeitigen Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vorgehalten.

In den Bereichen **Recht und Compliance** steht die Weiterentwicklung der Unternehmenskultur der HOWOGE und die diesbezügliche Sensibilisierung der Mitarbeiter und Führungskräfte im Vordergrund. Durch das sich weiter verknappende Angebot von bezahlbaren Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt rückt die Prävention von Vorteilsnahmen, Bestechungen, Zuwendungen und Geschenken sowie illegaler Absprachen jeglicher Form in den Fokus. Der Prozess der diskriminierungsfreien Vermietung wurde hierfür in 2020 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.

In Bezug auf den **Immobilienbestand** beabsichtigt die HOWOGE, die Bestände und Objekte stets in einem angemessenen Instandhaltungszustand zu halten und plant dafür entsprechende Budgets. Auf Basis einer kontinuierlichen Budgetüberwachung und systemgestützten Bestandspflege werden die damit zusammenhängenden Risiken, insbesondere eines möglichen Instandhaltungsstaus derzeit als gering angesehen. Die laufende Instandhaltung wurde 2019 für den kompletten Bestand auf ein Pauschaldienstleistermodell umgestellt. Die Instandhaltungsleistung und der Service der Dienstleister wurden im Rahmen von Service-Level-Agreements definiert und werden laufend überwacht.

Hinsichtlich **Markt und Standort** werden kontinuierlich Portfolioanalysen und Marktstudien durchgeführt, um mögliche Risiken 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 angesehen. In Bezug auf das Erreichen der gesetzten Wachstumsziele wird u.a. neben weiteren Development-Ankäufen mit einem niedrigeren Erstellungsrisiko insbesondere durch eine verstärkte Einbringung von Grundstücken durch den Gesellschafter das Potenzial für eigene Neubauprojekte forciert. Nichtsdestotrotz besteht das Risiko, die Wachstumsziele aufgrund der angespannten Lage auf den Märkten für Grundstücke und Bauleistungen und der benannten komplizierten Prozesse zur Planungsrechtschaffung erst verzögert zu erreichen. Die Corona-Pandemie hat zu einer weiteren zeitlichen Verlängerung der behördlichen Genehmigungsverfahren geführt. Die dadurch freiwerdenden Finanzmittel wurde in 2020 für zusätzliche Bestandsakquisition von Wohneinheiten genutzt, um dennoch das angestrebte Mietwachstum erzielen zu können.

Im Zusammenhang mit der **operativen Leistung** werden die potenziellen Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung als gering eingeschätzt. Das implementierte Mietverwaltungssystem gewährleistet eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten und ermöglicht eine systematische Identifikation und Anmahnung von etwaigen Mietrückständen. Im vergangenen Jahr wurde, auch vor dem Hintergrund der Covid 19 Pandemie die Unterstützung und Betreuung von Mitschuldern und die Zusammenarbeit mit Behörden und Ämtern zur Vermeidung von Räumungen ausgeweitet. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen auf den Konzern daher als gering eingeschätzt. Dies belegt der moderate Anstieg der Mietforderungen zum Ende 2020 gegenüber Ende 2019 um lediglich 350 T€ auf ca. 2,4 Mio. €. 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 entgegenzuwirken, werden u.a. verstärkt

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

Spezifische Einzelrisiken

Das Jahr 2020 war geprägt durch den Ausbruch der Covid 19 Pandemie. Die Auswirkungen des noch anhaltenden Risikoereignisses wurden in einer Einzelrisikomeldung zusammengefasst und dem Aufsichtsrat in einer Ad-Hoc Risikomeldung zur Kenntnis gegeben. Rückblickend haben die unverzüglich eingeleiteten Maßnahmen sowie deren regelmäßige Überprüfung im und Kommunikation durch den Krisenstab dazu beigetragen, einen existenzbedrohenden Schaden trotz verschlechterter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen bislang vom Unternehmen abzuwenden. Die wirtschaftlichen Auswirkungen für das Unternehmen lagen in 2020 unter 0,4 Mio. €. Im Rahmen der regelmäßigen Krisenstabssitzungen wird die Wirksamkeit der eingeleiteten Maßnahmen überprüft und angepasst.

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 zwischenzeitlich im Fall einer Insolvenz des jetzigen Eigentümers teilweise durch eine Bankbürgschaft abgesichert wurden. Auf der betreffenden Fläche setzt der Käufer derzeit ein Development um, das bereits in Teilen von der HOWOGE erworben wurde. Die im Falle einer Insolvenz auf die HOWOGE zurückfallenden Erschließungskosten betragen rund 6 Mio. € und reduzieren sich durch fortschreitende Erschließungstätigkeit sukzessive.

Gemäß der letzten Änderung der Bauordnung Berlin vom 17. Juni 2017 wurde der Einbau von Rauchwarnmeldern bis spätestens 31. Dezember 2020 verpflichtend. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten ist allerdings bundesweit umstritten. Die Landesgerichte haben hierzu divergierende Urteile getroffen. Sollte es zu einer für die HOWOGE nachteiligen höchstrichterlichen Entscheidung kommen, müssten die Betriebskosten als nicht umlagefähige Kosten durch die HOWOGE getragen werden. Die potenziellen wirtschaftlichen Auswirkungen liegen bei rd. 0,6 Mio. € p.a.

Mit Urteil vom 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht die bisherige Einheitsbewertung zur Berechnung der Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt, woraufhin durch den Bundesrat in 2019 ein Gesetz zur Neuregelung der Grundsteuer verabschiedet wurde. Maßgebliche Erhebungsgröße ist der Immobilienwert, der anhand der Bodenrichtwerte und einer statistisch ermittelten Nettokaltmiete (sog. Mietniveaustufe) sowie der Grundstücksgröße, dem Baujahr, dem Alter und der Art der Immobilie ermittelt wird. Eine Mehrbelastung durch die neue Berechnungsmethodik wäre nach heutiger Rechtslage grundsätzlich umlagefähig, eine Änderung der Umlagefähigkeit wird aktuell öffentlich diskutiert und hätte für die HOWOGE erhebliche negative Ergebnisauswirkungen (Größenordnung 13 Mio. € p.a.) Der Gesetzesentwurf zur Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer wurde an die Fachausschüsse im Bundesrat verwiesen und ist dort „bis auf Wiederaufruf“ vertagt worden, sodass keine Plenarreife besteht. Ein Plenarbeschluss zur Weiterleitung des Gesetzesentwurfes an den Bundestag wird als gering eingeschätzt.

Im Rahmen zweier Bauvorhaben wurden 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 in einer Größenordnung von insgesamt rd. 2,5 Mio. €.

Gesamtrisikolage

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2020 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Insgesamt beurteilen wir die möglichen Auswirkungen auf den Konzern aus den oben genannten Risiken aufgrund deren geringer Eintrittswahrscheinlichkeit und/oder Schadenhöhe als gering. Vor diesem Hintergrund sind in Bezug auf die Gesamtrisikolage derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für den HOWOGE-Konzern zu benennen.

4. Prognosebericht

Die Entwicklung der HOWOGE wird auch weiterhin von dem strategischen Ziel des mit dem Gesellschafter vereinbarten Wachstumspfad bestimmt sein. Als Zieldimension strebt der HOWOGE-Konzern bis 2030 einen Gesamtbestand von rd. 80.000 Wohnungen an. Die HOWOGE wird deshalb ihre Wachstumsstrategie insbesondere durch Neubau, Grundstückskäufe sowie Ankäufe von Developments fortsetzen.

Die HOWOGE setzt auch in den nächsten Jahren auf eine Werterhaltung der Bestände durch regelmäßige Instandsetzung. Entsprechende Budgets sind in der langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt. Angesichts der Marktengpässe in der Baubranche ist das ein ambitioniertes Ziel. Die hohen Servicestandards sowie die wohnbegleitenden Dienstleistungen bleiben erhalten. Durch die kundennahe Betreuung vor Ort wird die hohe Mieterzufriedenheit sichergestellt. Die Unterstützung von Vereinen und Einrichtungen in den Quartieren zur weiteren Stabilisierung und Entwicklung des soziokulturellen Umfeldes wird fortgesetzt und zukünftig durch den Einsatz von Sozialarbeitern verstärkt. Im Rahmen des Kiezmanagements werden Vereine und soziale Einrichtungen in den Wohnquartieren unterstützt.

Nach der erfolgreichen Umstellung des ERP-Systems auf SAP wird 2021 die IT-Infrastruktur auf den neuesten Stand der Technik gebracht. So wird im zweiten Quartal 2021 ein modernes und skalierbares neues Rechenzentrum in Betrieb genommen. Mit Blick auf den Umzug in die neue Unternehmenszentrale werden die Voraussetzungen für eine moderne Arbeitsweise mit durchgängiger IT-Unterstützung von dokumentenbasierten Prozessen und weiterer Performancesteigerung geschaffen.

Die Muster der Folgeverträge des Rahmenvertrages, die Projektvereinbarung sowie der Miet- und Erbbaurechtsvertrag wurden 2020 durch die Task Force Schulbau sowie den Aufsichtsrat in ihren Sitzungen beschlossen. Darauf aufbauend konnten im Dezember 2020 die Verträge für das Projekt „Allee der Kosmonauten“ projektspezifisch verhandelt und beurkundet werden. Für drei weitere Projekte wurden die Verträge ebenfalls angepasst und sollten, beginnend im 1. Quartal 2021, mit den jeweiligen Bezirken verhandelt und danach zum Abschluss gebracht werden.

In den folgenden Jahren wird für die HOWOGE eine kontinuierlich positive Entwicklung erwartet, die keine wirtschaftlichen oder finanziellen Engpässe aufweist. Den Fortbestand der HOWOGE gefährdende Risiken sind nicht abzusehen. Für 2021 werden ein Jahresergebnis, bereinigt um Sondereffekte, in der Größenordnung der letzten drei Jahre und ein operativer Cashflow auf Vorjahresniveau erwartet. Das operative Ergebnis – als eine zentrale Steuerungsgröße – ist für 2021 in einer Größenordnung von 154,9 Mio. EUR geplant.

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.

Berlin, den 16. März 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

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 des 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 der Geschäftsführung bestimmt.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahres-

abschluss 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, der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung wahrgenommen. 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.

Der Aufsichtsrat ist am 16.09.2020 zu einer konstituierenden Sitzung zusammengekommen. Die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden für vier Jahre gewählt.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden 5 Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Es haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen 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 2020 dreimal getagt.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Die/der Aufsichtsratsvorsitzende war nicht Vorsitzende/r 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 beraten.

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

Ein Aufsichtsratsmitglied übte unter der Maßgabe, dass eine Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzende/r doppelt zählt, insgesamt mehr als 10 Aufsichtsratsmandate aus.

Herr Hendrik Jellema ist Mitglied in folgendem Gremium:

- Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

29

Herr Klaus Feiler, Staatssekretär a.D., hat den Aufsichtsrat am 31.08.2020 verlassen und war gleichzeitig Mitglied in folgendem Aufsichtsrat:

- Messe Berlin GmbH.

Herr Senator Sebastian Scheel hat den Aufsichtsrat am 30.09.2020 verlassen. Er war parallel Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

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

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

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

und war bis zum 30.09.2020 Aufsichtsratsmitglied sowie Prüfungsausschussvorsitzende der Bundestheater-Holding GmbH, Wien.

Herr Jörn Lorenz ist Mitglied im:

- Verwaltungsrat Wohnraumversorgung Berlin AöR.

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph ist seit 01.10.2020 Mitglied des Aufsichtsrats und in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- degewo AG
- Berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) und Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des

Landes Berlin (SODA).

Frau Staatssekretärin Vera Junker ist seit 01.09.2020 Mitglied im Aufsichtsrat und 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 ist Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

und war bis 31.08.2020 Mitglied im Aufsichtsrat der Versorgungsbetriebe Helgoland GmbH.

Herr Frank Sparmann und Frau Babett Buschmann hatten im Geschäftsjahr 2020 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Abwesenheitsbedingt konnte von Frau Wittke keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2020 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 Beurtei-

lung vorgelegt.

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

- Delegierter des GdW-Verbandsausschusses (seit 24.11.2020)
- Beiratsmitglied bei SLHC Smart living & Health Center (seit 20.11.2020)
- Beiratsmitglied der Techem GmbH.

IV. Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführer/innen haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt 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.

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 2020:

- 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 (bis 23.11.2020)
- Ersatzmitglied des GdW-Verbandsausschusses (seit 24.11.2020)
- Mitglied der GdW Bundesarbeitsgemeinschaft für kommunale Wohnungsunternehmen (seit 23.11.2020)
- Mitglied im Stiftungsrat der HOWOGE Stiftung Stadtkultur.

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2020:

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 2020 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 Organmitgliedern 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 durchgeführten 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

Hendrik Jellema
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Felgenhauer
Geschäftsführer

Ulrich Schiller
Geschäftsführer

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020
(Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)

Aktivseite	Konzern			Konzern		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	541.237,18	541.237,18	0,00			
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.850.403.023,29	2.850.403.023,29	0,00			
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.072.311,84	21.072.311,84	0,00			
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	165.393.936,49	165.393.936,49	0,00			
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83	0,00			
5. technische Anlagen	20.320.444,45	20.320.444,45	0,00			
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.356.089,60	2.356.089,60	0,00			
7. Anlagen im Bau	278.007.461,75	278.007.461,75	0,00			
8. Bauvorbereitungskosten	40.386.551,61	23.505.925,71	16.880.625,90			
9. geleistete Anzahlungen	79.296.243,11	79.296.243,11	0,00			
	<u>3.457.409.984,97</u>	<u>3.440.529.359,07</u>	<u>16.880.625,90</u>			
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75	57.385.004,75	0,00			
2. Beteiligungen	1,00	1,00	0,00			
3. andere Finanzanlagen	79.788.045,05	79.788.045,05	0,00			
	<u>137.173.050,80</u>	<u>137.173.050,80</u>	<u>0,00</u>			
	<u>3.595.124.272,95</u>	<u>3.578.243.647,05</u>	<u>16.880.625,90</u>			
B. Umlaufvermögen						
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte						
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00			
2. unfertige Leistungen	106.804.271,30	106.804.271,30	0,00			
3. andere Vorräte	0,00	0,00	0,00			
	<u>106.804.271,30</u>	<u>106.804.271,30</u>	<u>0,00</u>			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
1. Forderungen aus Vermietung	1.091.791,14	1.091.791,14	0,00			
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00			
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.807,59	9.807,59	0,00			
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	984.207,34	806.313,29	177.894,05			
5. Sonstige Vermögensgegenstände	5.895.878,09	5.058.595,95	837.282,14			
	<u>7.981.684,16</u>	<u>6.966.507,97</u>	<u>1.015.176,19</u>			
III. Flüssige Mittel						
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.265.974,75	39.821.842,56	4.444.132,19			
	<u>159.051.930,21</u>	<u>153.592.621,83</u>	<u>5.459.308,38</u>			
C. Rechnungsabgrenzungsposten						
1. Geldbeschaffungskosten	201.473,04	201.473,04	0,00			
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.225.871,29	1.225.864,29	7,00			
	<u>1.427.344,33</u>	<u>1.427.337,33</u>	<u>7,00</u>			
	<u>3.755.603.547,49</u>	<u>3.733.263.606,21</u>	<u>22.339.941,28</u>			
A. Eigenkapital						
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00			
II. Kapitalrücklagen	311.847.639,52	311.847.639,52	0,00			
III. Gewinnrücklagen						
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	371.321.778,20	371.321.778,20	0,00			
2. gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00	22.500.000,00	0,00			
3. andere Gewinnrücklagen	901.780.550,83	901.780.550,83	0,00			
	<u>1.295.602.329,03</u>	<u>1.295.602.329,03</u>	<u>0,00</u>			
IV. Konzernbilanzgewinn/ Konzernbilanzverlust	88.455.512,85	91.803.206,77	-3.347.693,92			
	<u>1.720.905.481,40</u>	<u>1.724.253.175,32</u>	<u>-3.347.693,92</u>			
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen	1.961.458,00	1.961.458,00	0,00			
2. sonstige Rückstellungen	18.450.014,41	18.375.314,41	74.700,00			
	<u>20.411.472,41</u>	<u>20.336.772,41</u>	<u>74.700,00</u>			
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.845.943.707,25	1.845.943.707,25	0,00			
2. erhaltene Anzahlungen	113.358.849,45	113.358.849,45	0,00			
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.464.580,62	8.464.580,62	0,00			
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	492.615,14	492.615,14	0,00			
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.437.416,21	14.101.711,16	335.705,05			
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	25.000.000,00	0,00	25.000.000,00			
7. sonstige Verbindlichkeiten	6.565.518,83	6.288.288,68	277.230,15			
	<u>2.014.262.687,50</u>	<u>1.988.649.752,30</u>	<u>25.612.935,20</u>			
D. Rechnungsabgrenzungsposten	23.906,18	23.906,18	0,00			
	<u>3.755.603.547,49</u>	<u>3.733.263.606,21</u>	<u>22.339.941,28</u>			

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020
(Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)

	Konzern EUR	Wohnen EUR	Schulbau EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	411.863.379,87	411.863.379,87	0,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	194.511,47	194.511,47	0,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.986.970,98	1.986.970,98	0,00
	<u>414.044.862,32</u>	<u>414.044.862,32</u>	<u>0,00</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum	6.703.517,43	6.703.517,43	0,00
3. andere aktivierte Eigenleistungen	2.404.387,88	1.850.723,05	553.664,83
4. sonstige betriebliche Erträge	14.145.318,86	13.740.892,62	404.426,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.482.796,42	150.482.796,42	0,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.517,90	1.517,90	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	994.548,85	629.764,26	364.784,59
	<u>151.478.863,17</u>	<u>151.114.078,58</u>	<u>364.784,59</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	39.645.934,79	38.158.318,55	1.487.616,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7.773.688,46	7.491.266,03	282.422,43
	<u>47.419.623,25</u>	<u>45.649.584,58</u>	<u>1.770.038,67</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle	74.724.541,87	74.724.541,87	0,00
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
9. sonstige betriebliche Aufwendungen	26.125.439,59	25.216.942,07	908.497,52
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen	4.694.099,39	4.694.099,39	0,00
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.514,81	2.514,81	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	28.331.948,11	28.232.976,07	98.972,04
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	11.207.730,49	11.866.809,49	-659.079,00
14. Ergebnis nach Steuern	102.706.554,21	104.231.676,96	-1.525.122,75
15. sonstige Steuern	13.099.907,73	13.099.886,73	21,00
16. Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	89.606.646,48	91.131.790,23	-1.525.143,75
17. Verlust-/Gewinnvortrag	-1.379.980,45	442.569,72	-1.822.550,17
18. Entnahme aus Gewinnrücklage	228.846,82	228.846,82	0,00
19. Konzernbilanzgewinn/ Konzernbilanzverlust	<u>88.455.512,85</u>	<u>91.803.206,77</u>	<u>-3.347.693,92</u>

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung 31.12.2020
(Separate Darstellung der Bereiche Wohnen und Schulbau)

	Konzern TEUR	Wohnen TEUR	Schulbau TEUR
Periodenergebnis	89.607	91.132	-1.525
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	74.725	74.725	0
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.505	-1.579	75
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-10.274	-10.274	0
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.020	4.020	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.972	5.875	-903
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.868	-3.563	-306
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.329	28.230	99
Sonstige Beteiligungserträge	0	0	0
Ertragsteueraufwendungen	11.208	11.208	0
Ertragsteuerzahlungen	-11.208	-11.208	0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	186.005	188.566	-2.560
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-302.716	-290.102	-12.614
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-340	-340	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50.982	-50.982	0
Erhaltene Zinsen	0	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-354.039	-341.425	-12.614
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	296.521	296.521	0
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	0	0	0
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-76.243	-76.243	0
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-37.337	-37.337	0
Gezahlte Zinsen	-28.332	-28.233	-99
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	154.609	154.708	-99
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.424	1.849	-15.273
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	57.076	37.359	19.717
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	43.652	39.208	4.444

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Vorjahr			Passivseite	Vorjahr		
	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00		25.000.000,00
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		541.237,18	3.025.620,38	II. Kapitalrücklagen	311.847.639,52		310.055.334,52
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.850.403.023,29		2.743.625.740,30	1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	371.321.778,20		371.321.778,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.072.311,84		22.697.544,52	2. gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00		22.500.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	165.393.936,49		162.724.982,75	3. andere Gewinnrücklagen	901.780.590,83		828.385.446,63
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83		4.167.149,23	IV. Konzernbilanzgewinn		1.295.602.329,03	1.222.207.224,83
5. technische Anlagen	20.320.444,45		14.128.980,35		88.455.512,85		71.864.124,17
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.356.089,60		1.727.411,58		1.720.905.481,40		1.629.126.683,52
7. Anlagen im Bau	278.007.461,75		165.711.694,26	B. Rückstellungen			
8. Bauvorbereitungskosten	40.386.551,61		27.143.568,47	1. Steuerrückstellungen	1.961.458,00		291.349,09
9. geleistete Anzahlungen	79.296.243,11		46.224.822,96	2. Sonstige Rückstellungen	18.450.014,41		21.624.633,66
		3.457.409.984,97	3.188.151.894,42			20.411.472,41	21.915.982,75
III. Finanzanlagen				C. Verbindlichkeiten			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75		0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.845.943.707,25		1.627.171.036,23
2. Beteiligungen	1,00		11.096.722,98	2. erhaltene Anzahlungen	113.358.849,45		106.607.983,94
3. andere Finanzanlagen	79.788.045,05		75.093.945,66	3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.464.580,62		9.006.849,61
		137.173.050,80	86.190.668,64	4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	492.615,14		492.615,14
		3.595.124.272,95	3.277.368.183,44	5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.437.416,21		13.354.174,07
B. Umlaufvermögen				6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	25.000.000,00		25.000.000,00
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				davon aus Gesellschafterdarlehen: 25.000.000,00 (Vorjahr: 25.000.000,00)			
unfertige Leistungen		106.804.271,30	100.100.753,87	7. sonstige Verbindlichkeiten	6.565.518,83		6.695.022,82
				davon aus Steuern:			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				EUR 676.120,68 (Vorjahr: EUR 673.048,01)			
1. Forderungen aus Vermietung	1.091.791,14		979.377,62		2.014.262.687,50		1.788.327.681,81
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.807,59		9.207,59	D. Rechnungsabgrenzungsposten		23.906,18	6.948.704,96
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	984.207,34		454.214,35				
4. Sonstige Vermögensgegenstände	5.895.878,09		8.110.756,07				
		7.981.684,16	9.553.555,63				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		44.265.974,75	57.690.612,68				
davon auf Treuhandkonten:							
EUR 613.275,80 (Vorjahr: EUR 614.733,12)							
		159.051.930,21	167.344.922,18				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
1. Geldbeschaffungskosten	201.473,04		429.114,39				
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.225.871,29		1.176.833,03				
		1.427.344,33	1.605.947,42				
		3.755.603.547,49	3.446.319.053,04		3.755.603.547,49		3.446.319.053,04

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020**

	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	411.863.379,87		390.695.507,22
b) aus Betreuungstätigkeit	194.511,47		176.082,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.986.970,98</u>		<u>1.225.931,14</u>
		414.044.862,32	392.097.520,67
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.703.517,43	7.111.699,53
3. andere aktivierte Eigenleistungen		2.404.387,88	1.863.990,57
4. sonstige betriebliche Erträge		14.145.318,86	11.865.691,93
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.482.796,42		144.216.479,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.517,90		1.291,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>994.548,85</u>		<u>1.077.533,00</u>
		151.478.863,17	145.295.303,83
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	39.645.934,79		34.662.588,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 513.606,50 (Vorjahr: EUR 477.620,44)	<u>7.773.688,46</u>		<u>7.096.370,02</u>
		47.419.623,25	41.758.958,10
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		74.724.541,87	83.811.489,69
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	15.507,66
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		26.125.439,59	21.750.002,40
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.694.099,39	4.542.492,72
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.514,81	2.427,23
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		28.331.948,11	29.454.580,29
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>11.207.730,49</u>	<u>9.938.409,98</u>
14. Ergebnis nach Steuern		102.706.554,21	85.490.586,02
15. sonstige Steuern		<u>13.099.907,73</u>	<u>12.595.259,18</u>
16. Jahresüberschuss		89.606.646,48	72.895.326,84
17. Verlust-/Gewinnvortrag		-1.379.980,45	-1.260.049,49
18. Entnahme aus Gewinnrücklage		228.846,82	228.846,82
19. Konzernbilanzgewinn		<u><u>88.455.512,85</u></u>	<u><u>71.864.124,17</u></u>

Mutterunternehmen:

Firma: HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz: Berlin
Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg
Registernummer: HRB 44819 B

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2020

A. Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches und des GmbHG aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 22. September 1970, zuletzt geändert unter dem 17. Juli 2015. Sie wird um den gesonderten Ausweis der Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ergänzt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Postenbezeichnungen wurden bei Bedarf nach § 265 Abs. 6 HGB an deren tatsächlichen Inhalte angepasst.

B. Konsolidierungskreis

In den gemäß §§ 290 ff. HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 werden die Jahresabschlüsse der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE), der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL), der HOWOGE Servicegesellschaft mbH (Servicegesellschaft), der Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (Kramer + Kramer) und der HOWOGE Wärme GmbH (Wärme GmbH) mit übereinstimmendem Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember einbezogen. Alle Gesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Die HOWOGE ist wie folgt an den Tochtergesellschaften beteiligt:

	Gezeichnetes	Beteiligung		Eigenkapital	Ergebnis des
	Kapital			des	Geschäfts-
	31.12.2020	nominal		Geschäfts-	jahres
	TEUR	TEUR	%	31.12.2020	2020
				TEUR	TEUR
WBL	20.000	20.000	100	924.566	61.720
Servicegesellschaft	225	225	100	225	633 ¹⁾
Wärme GmbH	500	500	100	10.654	1.512
Kramer + Kramer	25	25	100	647	22
KW Goeckestr. S.A.R.L	13	13	100	7.580	0

¹⁾ vor Ergebnisabführung

Entsprechend dem Willen des Gesellschafters, Land Berlin, ist die HOWOGE zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde erstmalig eine Quotenkonsolidierung für das Gemeinschaftsunternehmen Elisabeth-Aue vorgenommen. Im Konzernabschluss werden durch die Quotenkonsolidierung im Wesentlichen die unbebauten Grundstücke um Mio. EUR 6,6 erhöht.

C. Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte bis 2010 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 1 HGB a.F. Die Erstkonsolidierung für die WBL erfolgte zum 31. Dezember 1999, für die Servicegesellschaft zum 31. Dezember 2002 und für die Wärme GmbH zum 31. Dezember 2005 zum Tag der erstmaligen Einbeziehung. Die Kapitalkonsolidierung ab 2010 erfolgte nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 HGB. Die Einbeziehung der Elisabeth-Aue erfolgte zum 31. Dezember 2016; Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung sind nicht entstanden.

Der aus der Erstkonsolidierung der WBL resultierende passive Unterschiedsbetrag (TEUR 282.796) wurde zum 31. Dezember 2010 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Kramer + Kramer wurde zum 1. Januar 2018 erstkonsolidiert. Der aktivische Unterschiedsbetrag der sich bis 2020 auf TEUR 923 erhöht hat, wird in 2020 mit dem Restbuchwert TEUR 819 vollabgeschrieben.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung wurden gegenseitige Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen konsolidiert. Die Konsolidierung gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde für Forderungen in Höhe von TEUR 57.657, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 2.346, für einen Rahmenkreditvertrag zwischen HOWOGE und WBL in Höhe von TEUR 54.000 sowie für Verbindlichkeiten vorgenommen.

Gemäß § 296 Abs. 2 HGB wird auf eine Konsolidierung der Anteile an der KW Goeckestr. S.A.R.L. in den Konzernabschluss wegen Unwesentlichkeit verzichtet.

Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Unternehmen resultieren. Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden die konzerninternen Liefer- und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 76.914 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, i.H.v. TEUR 1.306 ausgewiesen.

Wesentliche Zwischenergebnisse waren in Anwendung des § 304 Abs. 2 HGB nicht zu eliminieren.

D. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die in den Konzernabschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden sind gemäß den §§ 300 und 308 HGB nach den Bewertungsmethoden des Mutterunternehmens einheitlich bewertet worden. Die Wertansätze im Jahresabschluss der HOWOGE wurden in der Handelsbilanz II um in Vorjahren vorgenommene Sonderabschreibungen gemäß Fördergebietsgesetz (TEUR 4.747) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2020 eine Korrektur der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 229 erforderlich. Korrespondierend hierzu wurde dieser Betrag aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

2. Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, die über die voraussichtlichen Nutzungsdauern (maximal 80 Jahre) vorgenommen werden. Fremdkapitalzinsen werden nicht aktiviert.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von EUR 250,00 bis EUR 800,00 netto werden abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten

ten über EUR 800,00 netto werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, wobei außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude unter Anlehnung an den IDW RS IFA 2 nur dann vorgenommen werden, wenn und soweit der Buchwert des Gebäudes abzüglich der Abschreibungen für die nächsten fünf bis zehn Jahre größer als der entsprechende Verkehrswertanteil des Vermögensgegenstandes. Bei Neuzugängen von Immobilien mit einer Restnutzungsdauer von mindestens 50 Jahren wird ab diesem Jahr der Beurteilungszeitraum in Anlehnung an den IDW RS IFA 2 auf bis zu zehn Jahre verlängert. Bei Objekten des Immobilienbestands, deren Ertragswert unter dem Buchwert liegt, wurden in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Sofern die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben nicht mehr bestehen, werden Zuschreiben bis zu den (fortgeführten) Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

Die Berechnungsgrundlage bildet das Ertragswertverfahren nach ImmoWertV mit den wesentlichen Einflussfaktoren:

- aktualisierte Mieterträge
- nicht umlegbare Bewirtschaftungskostenansätze gemäß II. Berechnungsverordnung
- Bodenwerte – Ableitung aus den Bodenrichtwerten
- Liegenschaftszins – Risikoloser Basiszinssatz von 1,01%, Zu- und Abschläge aufgrund verschiedener Kriterien, wie z.B. Lage des Objektes, Objektqualität, Leerstände, Fluktuation u.Ä. Liegenschaftszins im Durchschnitt bei 2,19%
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Der Basiszinssatz wird auf Grundlage des 5-jährigen Durchschnittszinses für 30-jährige Staatsanleihen abgeleitet, die Restnutzungsdauern werden aus dem objektkonkreten technischen Zustand ermittelt. In diesem Jahr hat keine Immobilienbewertung stattgefunden. Hierauf wurde verzichtet, da keine Anhaltspunkte für etwaige Zu- oder Abschreibungen vorliegen.

3. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die anderen Finanzanlagen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwerte der Lebensversicherungen) angesetzt.
4. Die unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten werden mit den von Dritten in Rechnung gestellten Kosten unter Berücksichtigung des Leerstandes und des Ausfallwagnisses bewertet.
5. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Den Risiken wurde durch Pauschalwertberichtigungen bei den Forderungen aus Vermietung (TEUR 1.638) Rechnung getragen.
6. Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.
7. Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.
8. Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.
9. Im Geschäftsjahr 2020 wurden mit Beschluss des Gesellschafters zwei Liegenschaften übertragen und der Einbringungswert in die Kapitalrücklage eingestellt.
10. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge (inkl. Preis- und Kostensteigerungen) angesetzt. Die Bewertung drohender Verluste aus dem Wegfall der Anschlussförderung wurde hinsichtlich der zukünftigen Miet- und Leerstandsentwicklung sowie Finanzierungsaufwendungen angepasst.

Die Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit fristadäquaten durchschnittlichen Zinssätzen der letzten sieben Jahre abgezinst, welche von der Deutschen Bundesbank bekanntgegeben worden sind.
11. Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

12

12. Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden grundsätzlich Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für bestimmte Zeiträume danach darstellen.
13. Die HOWOGE hat einen Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG zur Nichtanwendung der Abgeltungsteuer auf den EK02-Bestand (Mio. EUR 232,4) entsprechend § 38 Abs. 4–10 KStG gestellt und damit die Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt.
14. Latente Steuern werden nach den Grundsätzen der §§ 274 und 306 HGB ermittelt.

Gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird der sich nach Verrechnung ergebende Aktivüberhang der latenten Steuern nicht ausgewiesen.

Latente Steuern nach § 306 Satz 1 HGB sind nicht angefallen.

E. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im (Brutto-) Anlagenspiegel (Bestandteil des Konzernanhangs) dargestellt.

2. Finanzanlagen

Unter dem Posten „Andere Finanzanlagen“ sind Aktivwerte von Versicherungspolice in Höhe von TEUR 79.788 bilanziert, die als Sicherheit für eine Avalkreditlinie abgetreten sind. Die Beteiligungen betreffen einen Anteil von 0,4 % an der GbR Dolgenseestraße, Berlin. Das von der GbR Dolgenseestraße 1a im Jahr 2018 ausgewiesene Eigenkapital beträgt TEUR 32.557 und das Ergebnis TEUR -325. Das erzielte, auf die HOWGOE entfallende Jahresfehlbetrag beträgt EUR 949,99.

3. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

4. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 7-982 (Vorjahr: TEUR 9.554). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 14) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5. Flüssige Mittel

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 613, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. Davon betreffen TEUR 8 treuhänderisch verwaltete Projektmittel im Rahmen des Projektes „Betriebliches Gesundheitsmanagement“ mit einer Krankenkasse. Das korrespondierende Verbindlichkeitenkonto steht unter dem Bilanzposten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

6. Rechnungsabgrenzungsposten

14

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Vorauszahlungen von Versicherungen ausgewiesen sowie Geldbeschaffungskosten, die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen verteilt werden.

7. Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2020 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	25.000
Kapitalrücklage	311.847
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	371.322
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500
Andere Gewinnrücklagen	901.780
Konzernbilanzgewinn	88.456
	<u>1.720.905</u>

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen gesellschaftsvertraglichen Rücklagen enthalten neben denen der Muttergesellschaft (TEUR 12.500) auch die der WBL (TEUR 10.000).

8. Rücklagenspiegel

	Bestand am 31.12.2019	Entnahme	Einstellung n	Sonstige Veränderunge n	Bestand am 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	310.055.334,52	0,00	1.792.305,00	0,00	311.847.639,52
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	371.321.778,20	0,00	0,00	0,00	371.321.778,20
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00	0,00	0,00	0,00	22.500.000,00
andere Gewinnrücklagen	828.385.446,63	228.846,82	73.244.104,62	379.846,40	901.780.550,83
	1.532.262.559,35	228.846,82	75.036.409,62	379.846,40	1.607.449.968,55

9. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2019	71.864
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-71.864
Verbleibender Vortrag	0
Jahresüberschuss 2020	89.607
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	229
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-1.380
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2020	88.456

10. Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen (TEUR 1.961) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für

	<u>TEUR</u>
Instandhaltungen bis 3 Monate und ausstehende Rechnungen	7.156
Drohverluste wegen Wegfall der Anschlussförderung	5.044
Ziel-, Einzel- und Gruppenprämien	1.919
Sonstige Rückstellungen	4.331

11. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Konzernanhangs)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Aktivwerte von Versicherungen werden nach der sog. Bruttomethode bilanziert, d.h., dass die Prämienzahlungen (TEUR 2.386) unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Erhöhung der Aktivwerte zum Vorjahr unter den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR 4.694) ausgewiesen werden.

2. Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2020	Vorjahr
	TEUR	TEUR
	<hr/>	<hr/>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	411.863	390.696
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	195	176
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.987	1.226
	<hr/>	<hr/>
	414.045	392.098
	<hr/>	<hr/>

3. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in folgenden Posten enthalten:

	TEUR
	<hr/>
Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösungen von Rückstellungen	2.398
Erträge aus der Auflösung des PRAP Erbbauzins	7.431
Erträge ausgebuchte Forderungen (Inkasso)	190
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen von Mietforderungen	719

Für die Urlaubsrückstellung wird die mathematische Methode verwendet. Diese Bruttomethode führte 2020 zu einer Auflösungsbuchung.

4. Im Berichtsjahr wurden in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltene Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1.832) im Anlagevermögen vorgenommen.
5. Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 11.208; Vorjahr: TEUR 9.938) entfallen TEUR 6.154 (Vorjahr: TEUR 5.171) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 4.735 (Vorjahr: TEUR 3.648) auf Gewerbesteuern, TEUR 318 (Vorjahr: TEUR 1.119) sind Steuern früherer Jahre.
6. Der Zinsaufwand enthält Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 136; Vorjahr: TEUR 165), davon für Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 71;

Vorjahr: TEUR 102), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 2) und die Jubiläumsrückstellungen (TEUR 63; Vorjahr: TEUR 61).

F. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse, nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt Mio. EUR 319 für Bauleistungen und Developments.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist 2020 nach DRS 21 erstellt.

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 und enthält Mio. EUR 0,8 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	Vorjahr	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	44.266	57.691	-13.425
abzüglich			
Treuhandkonten	-613	-615	2
	<u>43.653</u>	<u>57.076</u>	<u>13.423</u>

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 75.000 und bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 25.000. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 11.208 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 9.938). Weiterhin wurden TEUR 28.324 (Vorjahr: TEUR 29.051) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 2) Zinsen vereinnahmt.

G. Sonstiges

1. Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 56.154, die nicht in der Bilanz enthalten sind.
2. Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet. Das Wahlrecht, den Aktivüberhang latenter Steuern auf temporäre und quasi-permanente Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichem Ansatz sowie auf Verlustvorträge zu bilanzieren, wird nicht in Anspruch genommen. Konsolidierungsbedingte latente Steuern haben sich nicht ergeben.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.830 aus Differenzen von insgesamt TEUR 6.123 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in folgenden wesentlichen Positionen:

	TEUR
Sonstige Rückstellungen	5.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142
Aktiver Ausgleichsposten	179

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR -7.771 aus Differenzen von insgesamt TEUR -29.779 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz aus folgenden wesentlichen Positionen:

Grundstücke – Anlagevermögen	-10.013
Finanzanlagen	-19.766

Der Berechnung liegt eine Körperschaftsteuerbelastung von 15,0 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie grundsätzlich eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410,0 % zugrunde, sofern bei einzelnen Konzerngesellschaften nicht die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer angewendet wird. Die geplante Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 105.205 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 16.649, die geplante Nutzung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 124 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 17,8.

Die Summe der aktiven latenten Steuern beträgt TEUR 18.497.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt im Konzern:

	Beschäftigte gesamt
Kaufmännische Angestellte	537
Gewerbliche Arbeitnehmer	243
Auszubildende	26
BA-Studenten	6
	812

Bei dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen Elisabeth-Aue sind keine Arbeitnehmer angestellt.

4. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2020 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a) HGB beträgt TEUR 400. Sonstige Leistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9d) HGB wurden im Konzern 2020 nicht erbracht.

5. Geschäftsführung

Ulrich Schiller ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

- Operatives Bestandsmanagement
- Strategisches Bestandsmanagement
- Technisches Management
- Neubau
- Schulbau
- Unternehmenskommunikation und Marketing
- Prozesse und Digitalisierung
- HOWOGE Wärme GmbH
- Kramer + Kramer

Thomas Felgenhauer ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

- Finanzen und Controlling
- Recht und Einkauf
- Konzernbilanzierung und –rechnungswesen
- Informationstechnologie und Organisation
- Personal
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr erhielten die Geschäftsführer folgende Gesamtbezüge:

	Thomas Felgenhauer	Ulrich Schiller
	EUR	EUR
Grundvergütung	180.000,00	180.000,00
Erfolgsabhängige Vergütung	47.500,00	52.500,00
Geldwerte Vorteile (Kfz- Nutzung, Unfallversicherung)	9.574,08	10.542,72
Altersvorsorge	27.000,00	27.000,00
Gesamtbezüge	264.074,08	270.042,72
Zuschüsse zur Sozialversicherung	13.672,08	13.248,36

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Herr Hendrik Jellema (Aufsichtsratsvorsitzender)
Vorsitzender des Personalausschusses
Pensionär
- Herr Klaus Feiler (stellv. Vorsitzender, Austritt 31.08.2020)
stellv. Vorsitzender des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungs-
controlling
Mitglied im Personalausschuss
Staatssekretär a.D.
Pensionär
- Herr Sebastian Scheel (Austritt 30.09.2020)
Mitglied des Bauausschuss
Vorsitzender des Bauausschusses ab 27.02.2020
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Senator für
Stadtentwicklung und Wohnen

- Herr Dr. Frank Nägele
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates (ab 16.09.2020)
Mitglied des Bauausschusses (stellv. Vorsitzender)
Senatskanzlei Berlin – Staatssekretär für Verwaltungs- und Infrastrukturmodernisierung/Wachsende Stadt
- Frau Elfriede Baumann
Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
ehemalige Geschäftsführerin EY Austria GmbH
Pensionärin
- Frau Vera Junker (ab 01.09.2020)
Mitglied im Personalausschuss
Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Senatsverwaltung für Finanzen – Staatssekretärin für Finanzen
- Frau Wenke Christoph (ab 01.10.2020)
Vorsitzende des Bauausschusses (ab 27.10.2020)
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Staatssekretärin für Wohnen
- Frau Babette Buschmann
Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Referentin Konzernsicherheit der Deutschen Bahn AG
Vertreterin des Mieterrates
- Herr Jörn Lorenz
Mitglied des Personalausschusses
Mitglied des Bauausschusses
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Vorsitzender des Betriebsrates
(Arbeitnehmersvertreter)
- Frau Kerstin Wittke
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiterin Zahlungsverkehr
(Arbeitnehmersvertreterin)
- Herr Frank Sparmann
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Mitglied des Bauausschusses
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiter Kundenzentrum
(Arbeitnehmersvertreter)

Gemäß Wohnraumversorgungsgesetz ist der Mieterat berechtigt, zusätzlich zum stimmberechtigten Mieterratsmitglied einen Gastvertreter zu stellen, dies ist aktuell Frau Claudia Leifert.

Die Gesamtbezüge der stimmberechtigten Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 54 im Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: TEUR 52). Die Beteiligungshinweise des Landes Berlin erfordern in der neuen Fassung die Nennung der Bezüge des Geschäftsjahres für jedes namentlich benannte Mitglied aller Organe.

		Jährliche Vergütung 2020 EUR
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender	9.632,00 ¹⁾
Herr Klaus Feiler	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (Austritt 31.08.2020)	4.066,67
Frau Elfriede Baumann	AR-Mitglied Vorsitzende WFB-A	6.900,00
Herr Sebastian Scheel	AR-Mitglied (Austritt 30.09.2020) Vorsitzender BA (ab 27.02.2020)	4.841,67
Frau Kerstin Wittke	AR-Mitglied	4.900,00
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied	4.900,00
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied	4.900,00
Frau Babett Buschmann	AR-Mitglied	4.900,00
Herr Dr. Frank Nägele	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (ab 16.09.2020)	5.300,01
Frau Vera Junker	AR-Mitglied (ab 01.09.2020)	1.633,34
Frau Wenke Christoph	AR-Mitglied (ab 01.10.2020) Vorsitzende BA (ab 27.10.2020)	1.725,00
Claudia Leifert	Gastvertreterin des Mieterrates (anwesend 18.06.20 und 09.12.20)	256 ^{*)}
		53.954,69

¹⁾ einschließlich Umsatzsteuer

Eine erfolgsabhängige Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt.

7. Der Konzernbilanzgewinn soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

H. Nachtragsbericht

Ereignisse von besonderer Bedeutung sind nach dem Abschlussstichtag nicht eingetreten.

Berlin, den 16. März 2021

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Felgenhauer

Schiller

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020

HOWOGE

Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2020

	AK/HK 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AK/HK 31.12.2020 €	kum. Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	Abschreibungen auf Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kum. Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.127.795,06	1.055.986,24	975.301,52	0,00	15.208.479,78	12.102.174,68	3.540.369,44	975.301,52	0,00	0,00	14.667.242,60	541.237,18	3.025.620,38
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.918.074.531,50	1.394.533,03	2.468.247,87	173.632.063,77	4.090.632.880,43	1.174.448.791,20	66.526.002,59	744.936,65	0,00	0,00	1.240.229.857,14	2.850.403.023,29	2.743.625.740,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.076.148,77	25.533,41	0,00	0,00	41.101.682,18	18.378.604,25	1.650.766,09	0,00	0,00	0,00	20.029.370,34	21.072.311,84	22.697.544,52
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	163.599.369,13	747.065,57	1.900.000,00	3.821.888,17	166.268.322,87	874.386,38	0,00	0,00	0,00	0,00	874.386,38	165.393.936,49	162.724.982,75
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.167.149,23	0,00	0,00	-3.993.226,40	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	4.167.149,23
5. Bauten auf fremden Grundstücken	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	229.357,47	0,00	0,00	0,00	0,00	229.357,47	0,00	0,00
6. technische Anlagen	22.368.568,18	235.968,09	81.363,86	7.905.018,97	30.428.191,38	8.239.587,83	1.937.601,62	69.442,52	0,00	0,00	10.107.746,93	20.320.444,45	14.128.980,35
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.442.825,09	1.702.593,78	178.149,33	2.714,37	10.969.983,91	7.715.413,51	1.069.802,13	171.321,33	0,00	0,00	8.613.894,31	2.356.089,60	1.727.411,58
8. Anlagen im Bau	165.711.694,26	159.740.411,60	0,00	-47.444.644,11	278.007.461,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	278.007.461,75	165.711.694,26
9. Bauvorbereitungskosten	27.143.568,47	27.582.699,39	377.839,15	-13.961.877,10	40.386.551,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.386.551,61	27.143.568,47
10. geleistete Anzahlungen	46.224.822,96	153.033.357,82	0,00	-119.961.937,67	79.296.243,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.296.243,11	46.224.822,96
Zwischensumme:	4.398.038.035,06	344.462.162,69	5.005.600,21	0,00	4.737.494.597,54	1.209.886.140,64	71.184.172,43	985.700,50	0,00	0,00	1.280.084.612,57	3.457.409.984,97	3.188.151.894,42
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	57.385.004,75	57.385.004,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.385.004,75	0,00
2. Beteiligungen	11.096.722,98	46.288.282,77	0,00	-57.385.004,75	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	11.096.722,98
3. Andere Finanzanlagen	75.093.945,66	4.694.099,39	0,00	0,00	79.788.045,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.788.045,05	75.093.945,66
Zwischensumme:	86.190.668,64	50.982.382,16	0,00	0,00	137.173.050,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.173.050,80	86.190.668,64
Anlagevermögen gesamt:	4.499.356.498,76	396.500.531,09	5.980.901,73	0,00	4.889.876.128,12	1.221.988.315,32	74.724.541,87	1.961.002,02	0,00	0,00	1.294.751.855,17	3.595.124.272,95	3.277.368.183,44

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernverbindlichkeitsspiegel zum 31. Dezember 2020 in € (V=Vorjahr)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	dav. Restlaufzeit unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert
gegenüber Kreditinstituten	1.845.943.707,25	75.207.017,54	251.217.138,71	1.519.519.551,00	1.799.551.217,91 *
V	1.627.171.036,23	78.297.445,35	261.557.528,53	1.287.316.062,35	1.556.244.588,82 **
erhaltene Anzahlungen	113.358.849,45	112.296.888,44	1.061.961,01	0,00	
V	106.607.983,94	106.607.983,94	178.439,29	0,00	
aus Vermietung	8.464.580,62	8.464.580,62	0,00	0,00	
V	9.006.849,61	9.006.849,61	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	492.615,14	492.615,14	0,00	0,00	
V	492.615,14	492.615,14	0,00	0,00	
aus L u L	14.437.416,21	9.030.481,29	5.187.585,01	219.349,91	
V	13.354.174,07	8.319.455,70	5.034.718,37	0,00	
gegenüber Gesellschaftern	25.000.000,00	0,00	0,00	25.000.000,00	
V	25.000.000,00	0,00	0,00	25.000.000,00	
sonstige Verb.	6.565.518,83	6.565.518,83	0,00	0,00	
V	6.695.022,92	6.695.022,92	0,00	0,00	
Gesamt	2.014.262.687,50	212.057.101,86	257.466.684,73	1.544.738.900,91	1.799.551.217,91
V	1.788.327.681,91	209.419.372,66	266.770.686,19	1.312.316.062,35	1.556.244.588,82
Art der Sicherung:	Grundpfandrecht **	1.799.551.217,91			
	Landesbürgschaften **	46.211.425,15			

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin

Konzern-Kapitalflussrechnung 31. Dezember 2020

	2020 TEUR	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis	89.607	72.895
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	74.725	81.979
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-1.505	-8.252
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-8.518	-3.824
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4.020	1.230
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.972	-8.844
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.320	9.583
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	28.329	29.452
Sonstige Beteiligungserträge	0	-16
Ertragsteueraufwendungen	11.208	9.938
Ertragsteuerzahlungen	-11.208	-9.359
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>186.005</u>	<u>174.784</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-302.716	-347.758
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-340	-1.348
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-50.982	-5.248
Erhaltene Zinsen	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-354.039</u>	<u>-354.353</u>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	296.521	256.747
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	0	25.000
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-76.243	-81.962
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-37.337	-17.301
Gezahlte Zinsen	-28.332	-29.455
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>154.609</u>	<u>153.029</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-13.424	-26.540
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	57.076	83.616
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u><u>43.652</u></u>	<u><u>57.076</u></u>

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin

Konzern-Eigenkapitalpiegel 2020

	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DnBilG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Stand am 01.01.2019	25.000.000,00	302.664.878,52	371.321.778,20	780.180.398,05	70.017.198,36	1.549.184.253,13
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	71.277.247,85	-71.277.247,85	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	7.390.456,00	0,00	0,00	0,00	7.390.456,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	-343.352,45	0,00	-343.352,45
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	72.895.326,84	72.895.326,84
Stand am 31.12.2019	25.000.000,00	310.055.334,52	371.321.778,20	850.885.446,63	71.864.124,17	1.629.126.683,52
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	73.244.104,62	-73.244.104,62	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	1.792.305,00	0,00	0,00	0,00	1.792.305,00
Entnahme aus der Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	379.846,40	0,00	379.846,40
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	89.606.646,48	89.606.646,48
Stand am 31.12.2020	25.000.000,00	311.847.639,52	371.321.778,20	924.280.550,83	88.455.512,85	1.720.905.481,40

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DnBilG wird nicht als Teil des erwirtschafteten Konzerneigenkapitals erfasst, da es sich um eine Sonderrücklage im Rahmen der Neufestsetzung der Kapitalverhältnisse der Muttergesellschaft zum 1. Juli 1990 (d.h. vor dem Bestehen des Konzerns) handelt. Die Sonderrücklage gemäß § 27 DnBilG darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten oder zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln verwendet werden. Eine nach § 27 Abs. 2 Satz 3 DnBilG gebildete Sonderrücklage kann aufgelöst oder in freie Kapitalrücklagen umgliedert werden, soweit diese Rücklage nicht zur Deckung des in der Bilanz, in der die Auflösung erfolgen soll, ausgewiesenen Anlagevermögens benötigt wird. In allen anderen Fällen ist die Auflösung oder Umgliederung in freie Kapitalrücklagen nur in entsprechender Anwendung der für Gesellschaften mit beschränkter Haftung maßgeblichen Vorschriften über die Kapitalherabsetzung zulässig. Die Erhöhung der Kapitalrücklage 2020 resultiert aus der Einbringung der Grundstücke in Berlin, Wittenberger Str. 40 (TEUR 690), E. Barlach Str. 1-6 (TEUR 1.102). Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 22.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile ausschüttbar.