

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung HGB Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Inhaltsverzeichnis	Seite
Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021.....	1
Anlage zum Konzernlagebericht: Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.....	51
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	1
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021.....	2
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum von 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	3
3. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021.....	5
Anlagenspiegel.....	25
Konzernverbindlichkeitspiegel 2021.....	29
4. Konzernsegmentberichterstattung.....	31
5. Konzernkapitalflussrechnung 31. Dezember 2021.....	35
6. Konzerneigenkapitalspiegel 2021.....	37

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand

1.2 Ziele und Strategien

2. Wirtschaftsbericht 2021

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Konzernsteuerungssystem

2.2.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

2.2.3 Geschäftsverlauf im Überblick

2.2.4 Ertragslage

2.2.5 Finanzlage

2.2.6 Vermögenslage

2.3 Gebäudebestand und Vermietung

2.4 Portfolioerweiterung

2.5 Personalentwicklung

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

2.7 Erklärung zur Unternehmensführung

2.8 Nichtfinanzieller Bericht

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen

3.2 Risiken

3.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

3.2.2 Risikoberichterstattung

4. Prognosebericht

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung Berlin

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

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

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

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

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

Die Servicegesellschaft erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, dazu gehören u.a. Hausmeisterdienste, sog. „Mobile Hausmeister“ für Nachtdienste, der Betrieb von Conciergelogen sowie der Kiezhelferservice. Darüber hinaus hat die Servicegesellschaft zwei weitere Geschäftsfelder:

Anlagenbetreuung und Bauqualitätssicherung. Mit der Anlagenbetreuung soll eine hohe Qualität in der Betreuung der Wärme- und Stromversorgungsanlagen innerhalb des HOWOGE-Konzerns erreicht werden. Ebenfalls werden Qualitätsziele mit dem Einsatz der Mitarbeiter in der Bauqualitätssicherung verfolgt, die zur Kontrolle ausgeführter Bauleistungen in Neubau- und Sanierungsprojekten eingesetzt werden.

Die Wärme GmbH versorgt als gewerblicher Wärmelieferant die Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von 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:innen.

K+K unterstützt die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie in der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin durch die Erbringung von Projektsteuerungsleistungen gem. Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung (AHO), Planungs- und Baumanagement sowie Beratungsleistungen bei Neu- und Altbauvorhaben.

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 unter Würdigung der steuerlichen Situation zur Grunderwerbsteuer voraussichtlich 2022 auf die HOWOGE verschmolzen werden.

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

Die HOWOGE GmbH nimmt auf Basis eines Generalgeschäftsbesorgungsvertrags mit der WBL sowie eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags mit der Servicegesellschaft vollumfänglich die strategischen Aufgaben und die finanziellen und investiven Entscheidungen bezüglich des Bestandsmanagements und begleitenden Dienstleistungen wahr. Zum 1. Januar 2022 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Kramer + Kramer geschlossen. Darüber hinaus nimmt sie die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Am 31. Dezember 2021 hatte die HOWOGE GmbH 30.162 Mieteinheiten (davon 24.727 Wohnungen) in ihrem Bestand.

1.2 Ziele und Strategien

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

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

In der erstmals im September 2020 vom Aufsichtsrat bestätigten und laufend aktualisierten Unternehmensstrategie der HOWOGE ist ein mittel- bis langfristiges Bestandswachstum auf rund 100.000 Wohnungen verankert. Dabei soll auch die Zahl der Gewerbeeinheiten signifikant auf rund 1.700 erhöht werden, um mit Nutzungsdurchmischung zur Stabilisierung lebendiger Quartiere beizutragen. Das Bestandswachstum wird schwerpunktmäßig 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 und der Nachfrage 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, insbesondere mit Blick auf Klimaschutzbelange gewährleistet der Konzern weiterhin durch zielgerichteten Ressourceneinsatz, quartiersspezifische Entwicklungsstrategien und aktive Portfoliosteuerung. Nachverdichtungspotenziale des Bestandes werden dabei genutzt, um insbesondere im Rahmen kleinerer Neubauvorhaben und Dachausbauten und – aufstockungen ökonomisch, ressourcensparend und ökologisch zu agieren.

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

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

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

Die Finanzierung des strategischen Wachstums erfordert neben der Innenfinanzierung auch die Hereinnahme von Fremdkapital in größerem Umfang. Dadurch wird die Verschuldungsquote in den kommenden zehn Jahren aufgrund des starken Wachstums und des Schulbaus auf rund 70 % der Bilanzsumme ansteigen.

2. Wirtschaftsbericht 2021

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Die Bevölkerungszahl in Berlin wächst seit 2003 mit steigender Tendenz. Im ersten Halbjahr 2021 blieb die Einwohnerzahl mit 3,664 Millionen Einwohnern konstant.³ in einem mittleren Wachstumsszenario wird für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von etwa 3,92 Millionen Einwohnern prognostiziert. Hierbei steigt die Bevölkerung kontinuierlich, jedoch sinken die jährlichen Wachstumsraten stetig. Das bedeutet, dass Berlin künftig jährlich in einer Größenordnung einer kleinen Mittelstadt wachsen wird.⁴

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. Insbesondere für die Bezirke Pankow, Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf wird bis 2030 eine im Berlinvergleich überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung angenommen.⁵

Empirica führt in der Marktanalyse für die HOWOGE (Oktober 2021) aus, dass es in Berlin 2020 rund 2,033 Millionen Haushalte gab, was im Vergleich zu 2019 einer Steigerung von rd. 0,4 % entspricht.

¹ Wirtschafts- und Innovationsbericht Berlin 2019/2020 (<https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/archiv/wib2020.pdf>)

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

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

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

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

Ende 2020 zählte Berlin 1,983 Millionen Wohnungen⁶. Das sind rd. 16.300 Wohnungen mehr als im Vorjahr.⁷

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

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

Zur Erreichung dieser ambitionierten Neubauziele ist es notwendig, dass die entsprechenden personellen und technischen Kapazitäten zur Verfügung stehen, aber auch die Schaffung von Baurechten 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 verstärkt durch die Corona-Pandemie im Verhältnis zu den Vorjahren die Investitionstätigkeit der anderen Marktteilnehmer reduziert hat. Das führt dazu, dass sich an den Vergabeverfahren der HOWOGE weiterhin ausreichend Baufirmen beteiligt haben, allerdings haben die Verknappung der Baustoffreserven und der Fachkräftemangel zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Bezogen auf kleinere Bauvorhaben oder Instandsetzungs- und Sanierungsleistungen hat sich die Tendenz verstärkt, dass aufgrund der fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe nur wenige oder überwiegend überteuerte Angebote eingehen.

Die Bautätigkeit unterscheidet sich deutlich zwischen den Bezirken, was hauptsächlich an der Verfügbarkeit von Bauland und der Baurechtschaffung liegt. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit liegt vor allem im Zentrum und in den östlichen Bezirken der Stadt. 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.

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

⁷ https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/f9babce1e3c8742e/ac4fd636320d/SB_F02-02-00_2020j01_BE.pdf

⁸ Vgl. Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeisterin vom 30.12.2021.

(<https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1162443.php>)

(http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1711/nachricht6455.html)

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

In dem Zeitraum 2015 - 2020 sind laut empirica die Angebotsmieten in Berlin um Ø 24 % gestiegen. Die Angebotsmiete liegt aktuell im Berliner Durchschnitt bei EUR 10,78 m²/Monat. Auf Grund des höheren Neubauvolumens und der Einführung des sogenannten Mietendeckels gingen die Nettokaltmieten im Bestand um rd. 4 % zurück. Nach Wegfall des Mietendeckels auf Grund dessen Verfassungswidrigkeit stiegen im Bestand die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2021 wieder an.

In Lichtenberg liegen die Angebotsmieten im Mittel bei EUR 10,00 m²/Monat und damit deutlich unterhalb des Berliner Durchschnitts. Die Entwicklung der Angebotsmiete verlief mit Ø +25 % seit 2015 leicht überdurchschnittlich. Nach dem Wegfall des Mietendeckels wurden durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen andere Maßnahmen ergriffen, die die Entwicklung der Nettokaltmieten begrenzen sollen. Hierbei sind die kommunalen Gesellschaften in der Verpflichtung die entsprechenden Regelungen für Mietererhöhungen im Bestand und im Rahmen von Neubauvermietungen umzusetzen. Die defacto in den letzten Jahren gedeckelten bzw. gesunkenen Mieten müssen wieder in einem verträglichen Rahmen ansteigen, um die gestiegenen Kosten in allen Bereichen abzufedern. Ansonsten wird es für die kommunalen Gesellschaften immer schwieriger, die Wachstumsziele umzusetzen. Bei den übrigen Marktteilnehmern ist die langfristige Mietentwicklung wieder an die bundeseinheitlichen Regelungen gekoppelt. Die neue Bundesregierung hat mit der Schaffung des neuen Ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein klares Signal gesetzt. Einerseits ist dies ein klares Bekenntnis für mehr Wohnungsneubau und andererseits die Gestaltung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt und das Fördersystem für eine gute Wohnraumversorgung zentral zu steuern.

Noch stärker gestiegen als die Mieten sind in Berlin die Preise für Eigentumswohnungen. Die angebotenen Kaufpreise sind dabei seit mehreren Jahren durch ein kontinuierliches Wachstum gekennzeichnet. Seit 2016 haben sie die Angebotskaufpreise um 58,8 % erhöht, zuletzt jedoch mit fallender Dynamik. Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Neubau und Bestand) lagen im letzten Quartal 2020 bei 5.930 €/m². Eine neu gebaute Eigentumswohnung wurde mit durchschnittlich 5.930 €/m² angeboten, wohingegen Bestandseigentumswohnungen bei durchschnittlich 4.849 €/m² angeboten wurden. Alle Kaufpreise differieren stark je nach Stadtgebiet und Baualtersklasse.¹⁰

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Konzernsteuerungssystem

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen zur operativen Steuerung der Segmente Schulbau und Wohnen. Die Steuerung erfolgt mit Hilfe eines integrierten Planungs- und Controllingsystems, das auf die zentralen Steuerungskennzahlen ausgerichtet ist. Basierend auf der Unternehmensstrategie wird eine integrierte Langfristplanung für einen Zeitraum von 10 Jahren erstellt, die jährlich überprüft und

¹⁰ Vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2020

(https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf)

angepasst wird. Diese umfasst neben der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflowplanung auch nicht finanzielle Werttreiber des Unternehmens und erfolgt objekt- und projektscharf. Im Rahmen des Forecast-Prozesses erfolgt für das laufende Geschäftsjahr eine regelmäßige Aktualisierung auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung. Zur zielgerichteten Steuerung wird im Rahmen eines monatlichen standardisierten Berichtswesens ein kontinuierlicher Abgleich der steuerungsrelevanten Kennzahlen mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und den aktuellen Prognosen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

2.2.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Zur Steuerung der Finanzierungsstruktur und der Schuldendienstfähigkeit des Unternehmens sowie zur Sicherstellung der Einhaltung der Covenants und der Liquiditätsausstattung erfolgt ein aktives Beleihungs- und Zinsmanagement sowie eine regelmäßige Liquiditätsprognose auf Basis der aktuellen Unternehmens- und Marktentwicklung. Wesentliche Steuerungsgrößen sind neben der Cashflow-Betrachtung die Kennzahlen LTV (Loan-to-Value), Schuldendeckungsgrad (DSCR), gewichteter Zinssatz und die durchschnittliche Zinsbindung. Darüber hinaus erfolgt aufgrund der veränderten Finanzierungsstruktur nach IFRS zukünftig eine Steuerung folgender finanzieller Covenants: Anteil der Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zur Bilanzsumme, Anteil besicherter konsolidierter Finanzverbindlichkeiten an der Bilanzsumme, Konsolidierter Zinsdeckungsgrad und das Verhältnis aus unbelasteten Vermögensgegenständen zu unbesicherten Darlehen.

Die Covenants werden auf Basis der IFRS-Werte ermittelt und in dem IFRS-Abschluss veröffentlicht.

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

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

2.2.3 Geschäftsverlauf im Überblick

Gemäß der Unternehmensstrategie prüft die HOWOGE neben dem eigenen Neubau sich bietende Opportunitäten aus dem Wohnungsankauf. Im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen wurden dem Land Berlin rund 20.000 Wohnungen angeboten, von denen die HOWOGE im Jahr 2021 zusätzlich zum geplanten Wachstum rund 8300 Wohnungen sowie 250 Gewerbeeinheiten erworben hat (Nutzen-Lasten-Wechsel war im Januar 2022). Hieraus ergaben sich wesentliche Sondereffekte für das Geschäftsjahr 2021. Die damit verbundenen einmaligen Transaktions- und Finanzierungskosten sowie Einmaleffekte aus Teilschulderlassen, Rückstellungsaufösungen sowie der Steuereffekt bei der WBL belasten das Jahresergebnis in Höhe von Mio. EUR 49,1 mit einem Volumen von Mio. EUR 40,7, so dass der Planwert von Mio. EUR 73,7 nicht in voller Höhe erreicht wurde. Der nicht bereinigte FFO (operatives Ergebnis) lag mit Mio. EUR 129,2 ebenfalls unter dem in 2021 angepassten Planwert von Mio. EUR 149,9, vorher Mio. EUR 154,9. Dies hatte auch Einfluss auf den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, der bedingt durch die genannten Sondereffekte mit Mio. EUR 161,0 unter dem Planwert von Mio. EUR 176,8 lag. Trotzdem verzeichnete die HOWOGE eine positive operative Geschäftsentwicklung. Der um Sondereffekte bereinigte Funds From Operations (FFO) lag mit Mio. EUR 165,3 über dem Niveau des Planwertes von Mio. EUR 149,9. Die IFRS-Planung für das Geschäftsjahr 2021 wurde auf Basis der Ist-Zahlen für 2020 aus der HGB-Planung abgeleitet.

Der bereinigte FFO für das Segment Wohnen verbesserte sich im Wesentlichen aufgrund geringerer bzw. verschobener Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen von Mio. EUR 151,9 in 2020 um 9,9 % auf Mio. EUR 167,1 in 2021 und lag somit Mio. EUR 17,5 über dem Planwert für 2021. Die eingenommenen Istmieten in Höhe von Mio. EUR 307,8 stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 %. Aufgrund späterer Fertigstellungen im Neubau und geringeren Zugängen aus Ankäufen im Berichtsjahr, die aus der Fokussierung auf das Ankaufsportfolio Deutsche Wohnen/Vonovia resultieren, blieben sie unter dem Planwert von Mio. EUR 309,3.

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

Zum 31.12.2021 lag die Leerstandsquote im Bestand der HOWOGE bei 1,25 %. Damit wurde eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahreswert von 1,8 % und dem zum Jahresende 2021 geplanten Wert von 1,5 % erreicht. Abweichungen beim Gesamtleerstand resultieren im Wesentlichen aus der Übernahme von Neubauobjekten in die Bewirtschaftung und deren Erstvermietung. Der neubaubedingte Leerstand betrug zum 31.12.2020 0,7 % und zum 31.12.2021 0,2 %. Der reguläre, fluktuationsbedingte Leerstand lag zum 31.12.2021 mit 0,4 % unter dem Vorjahresniveau von 0,6 %. Die Fluktuation lag mit 5,3 % leicht unter dem Planniveau von 6,0 %. Die Corona Pandemie hatte auch in 2021 im Segment Wohnen nur marginale Auswirkungen auf die Mietforderungen. Die

Abschreibungen auf Mietforderungen und offene Mietforderungen blieben auch 2021 auf dem niedrigen Vorjahresniveau.

Die Finanzierung des Vonovia/Deutsche Wohnen Ankaufs erfolgte durch die Emission einer Unternehmensanleihe, die innerhalb des neu aufgelegten Debt Issuance Programm über ein Gesamtvolumen von Mrd. EUR 4,0 begeben wurde. Unter diesem Rahmen wurden 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von Mrd. EUR 1,7 und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen. Aufgrund der zusätzlich zur Planung aufgenommenen Ankaufsfinanzierung erhöhte sich die Verschuldung im Segment Wohnen auf Mrd. EUR 3,6 und lag somit Mrd. EUR 1,4 über der geplanten Verschuldung 2021 von Mrd. EUR 2,3. Der Zinsaufwand für das Segment Wohnen lag für das Jahr 2021 mit Mio. EUR 37,9 um Mio. EUR 8,9 über dem Planniveau von Mio. EUR 29,0.

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

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

2.2.4 Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

	2021 gesamt TEUR	2021 davon Schulbau TEUR	2020 gesamt TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	424.637	0	411.863
Übrige Umsatzerlöse	4.875	0	2.181
Bestandsveränderung	5.608	0	6.704
Eigenleistungen	3.152	1.120	2.404
Sonstige betriebliche Erträge	6.574	71	14.145
Zwischensumme betrieblicher Erträge	444.846	1.191	437.297
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	145.867	65	151.479
Personalaufwand	52.149	2.145	47.420
Abschreibungen	77.879	0	74.725
Sonstige betriebliche Aufwendungen	44.619	1.171	26.125
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	4.892	0	4.697
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.955	102	28.332
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.733	-477	11.207
Sonstige Steuern	13.393	0	13.100
Jahresüberschuss	49.144	-1.814	89.607

Die Umsatzerlöse des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt Mio. EUR 424,6 (Vorjahr: Mio. EUR 411,9).

Die Steigerung dieser Umsatzerlöse resultiert insbesondere aus dem zusätzlichen Bestand von 1.124 Wohnungen, daraus 517 aus Neubau. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden nahezu erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit Mio. EUR 6,8 über dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 5,1).

Die übrigen Umsatzerlöse sind im Wesentlichen aufgrund von schlussgerechneten Altprojekten der Kramer + Kramer angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich wesentlich aus Teilschulderlassen in Höhe von Mio. EUR 1,3 sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen von Mio. EUR 4,2. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf die Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.024 bei der WBL in 2020 zurückzuführen.

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

Der geringere Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht insbesondere auf dem Rückgang der notwendigen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung. Die HOWOGE wendete hierfür Mio. EUR 48,5 (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 (+96 Mitarbeiter) und einer Tarifierhöhung angestiegen im Geschäftsjahr 2021 gestiegen (+ Mio. EUR 4,7).

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 höheren Abschreibungen im Geschäftsjahr 2021 folgen dem Anstieg des Anlagevermögens.

Bei dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 18,5 durch die Inanspruchnahme von Beratungsleistungen für die Begleitung des Ankaufs, Finanzierung und Vorbereitung der Migration von rund 8.300 Mieteinheiten von Vonovia/Deutsche Wohnen handelt es sich um einen einmaligen Sondereffekt.

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem durch zusätzliche Darlehenszinsen (Mio. EUR 4,0) für Investitionen in das Bestandswachstum und Geldbeschaffungskosten für die Anleihe (Mio. EUR 4,7) gestiegen.

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

Das Periodenergebnis vor Steuern im Segment Schulbau liegt durch geringere Aufwendungen für Beratung über der Planung, positive Jahresergebnisse sind erst nach Fertigstellung und Vermietung der Schulen zu erwarten.

Insgesamt erzielte der Konzern mit Mio. EUR 49,1 einen Jahresüberschuss, der jedoch wegen der beschriebenen Sondereffekte deutlich unter den Erwartungen liegt.

2.2.5 Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

	2021 Mio. EUR	Vorjahr Mio. EUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	161,0	186,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-482,2	-354,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.788,9	154,6
Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.467,8	-13,4
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43,7	57,1
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.511,4	43,7

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 607; Vorjahr: TEUR 613).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit war 2021 eine wichtige Steuerungsgröße im HOWOGE-Konzern. 2021 konnte die Plangröße (Mio. EUR 176,8) durch die Sondereffekte nicht erreicht werden.

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

2.2.6 Vermögenslage

	31.12.2021 gesamt		31.12.2021 davon Schulbau	31.12.2020 gesamt	
	TEUR	%		TEUR	TEUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	948	0,0	0	541	0,1
Sachanlagen	3.869.810	69,9	43.537	3.457.410	94,8
Sonstige Finanzanlagen	142.054	2,6	0	137.173	3,8
Summe Anlagevermögen	4.012.812	72,5	43.537	3.595.124	98,6
Umlaufvermögen					
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7.094	0,2	1.213	8.001	0,3
Flüssige Mittel	1.512.032	27,3	17.673	44.266	1,2
Rechnungsabgrenzungsposten	4.772	0,1	0	1.427	0,0
Summe Umlaufvermögen	1.523.910	27,6	18.887	53.694	1,5
Gesamtvermögen	5.536.711	100,0	62.423	3.648.818	100,0

	31.12.2021 gesamt		31.12.2021 davon Schulbau	31.12.2020 gesamt	
	TEUR	%		TEUR	TEUR
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.729.417	31,2	0	1.632.469	46,5
Bilanzgewinn	46.987	0,8	-5.162	88.456	2,1
Summe Eigenkapital	1.776.404	32,0	-5.162	1.720.905	48,6
Fremdkapital					
Langfristig					
Andere langfristige Rückstellungen	1.431	0,0	0	1.310	0,1
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern und Rechnungsabgrenzungsposten	1.674.611	30,2	67.348	1.519.520	39,4
Anleihen	1.200.000	21,7	0	0	0,0
Summe langfristiges Fremdkapital	2.876.042	51,9	67.348	1.520.830	39,5
Mittel- und kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	20.701	0,4	76	19.967	0,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	321.658	5,8	0	351.424	10,2
Anleihen	501.833	9,1	0	0	0,0
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen	8.617	0,2	0	6.555	0,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.893	0,2	73	14.437	0,4
Übrige Verbindlichkeiten	18.310	0,3	88	15.523	0,5
Rechnungsabgrenzungsposten	254	0,0	0	24	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	884.266	11,1	237	407.084	11,9
Summe Fremdkapital	3.760.308	67,9	67.585	1.927.894	51,4
Gesamtkapital	5.536.711	100,0	62.423	3.648.818	100,0

Das Bilanzvolumen des Konzerns unter Berücksichtigung der Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen stieg im Berichtsjahr deutlich an. Der Anstieg ist geprägt durch die Emission einer Unternehmensanleihe im Rahmen des aufgelegten Debt Issuance Programms über ein Gesamtvolumen von Mrd. EUR 4,0 zur Finanzierung des Vonovia/Deutsche Wohnen Ankaufs. Für die Transaktion wurden im November 2021 unter dem Debt Issuance Programm 3 Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von Mrd. EUR 1,7 und unterschiedlichen Laufzeiten (3 Jahre, 7 Jahre und 12 Jahre) gezogen. Die Kaufpreiszahlung und Besitzübergang erfolgten Anfang Januar 2022.

Durch den Vollzug der Transaktion zum 03. Januar 2022 ist das langfristige Kapital per 31. Dezember 2021 deutlich höher als das langfristige Vermögen.

Die Zunahme des Sachanlagevermögens um Mio. EUR 412,4 resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen bei den Sachanlagen von Mio. EUR 492,5 (im Wesentlichen zusätzliche Wohnungsbestände, Herstellungskosten für Neubauvorhaben und Anzahlungen für Grundstückskäufe) Abschreibungen und Abgänge von Mio. EUR 80,1 gegenüberstehen. Außerdem erhöhten sich die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen um Mio. EUR 4,9.

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.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich durch die aus der Anleihe generierten Einnahmen nach Ablösung bestehender Verbindlichkeiten um Mrd. EUR 1,4.

Das wirtschaftliche Eigenkapital verringerte sich deutlich auf 32,0 % (Vorjahr: 47,1 %), hat damit aber immer noch ein sehr solides Niveau. Insgesamt ist in 2021 ein Anstieg des Eigenkapitals unter Berücksichtigung des Konzernbilanzgewinns um Mio. EUR 55,5 erfolgt.

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 110,1 auf Mio. EUR 1.956,1. Zusätzlich dinglich gesicherten Darlehen von Mio. EUR 329,1 für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen und Ablösungen von Mio. EUR 217,6 sowie ein Teilschulderlass von Mio. EUR 1,3 gegenüber.

Im Segment Schulbau bestehen die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin, das in Höhe von Mio. EUR 40,0 (Vorjahr Mio. EUR 25,0) in Anspruch genommen wurde und einem Zwischenfinanzierungsdarlehen bei der IBB für das Schulbauprojekt Allee der Kosmonauten, von dem in 2021 ein Teilbetrag in Höhe von Mio. EUR 27,3 ausgezahlt wurde.

Das Kreditportfolio besteht überwiegend aus dinglich gesicherten Darlehen (Mio. EUR 2.875) mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Der durchschnittliche gewichtete Zins zum Bilanzstichtag blieb mit 1,02% im Geschäftsjahr auf einem niedrigen Niveau.

Dem Konzern stehen zudem Kreditlinien (in Höhe von insgesamt Mio. EUR 202) zur Verfügung, die am Ende des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen wurden.

Die sonstigen Rückstellungen sind im Saldo von Verbrauch, Auflösung und Zuführung, insbesondere Personalrückstellungen, um Mio. EUR 1,7 gestiegen.

Insgesamt ist die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 2021 trotz der erheblichen Sondereffekte als positiv anzusehen.

Im Segmentbericht sind die Bereiche Wohnen und Schulbau mit ihren Anteilen an Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Kapitalflussrechnung gesondert ausgewiesen.

2.3 Gebäudebestand und Vermietung

Am 31. Dezember 2021 bewirtschaftete der HOWOGE-Konzern insgesamt 78.784 eigene Mieteinheiten (Vorjahr: 76.561). Der Eigenbestand setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	31.12.2021	Vorjahr
Bestand gesamt	78.784	76.561
Wohnungen	65.131	64.007
Gewerbereinheiten	874	798
Garagen, Stellplätze und sonstige Eigengenutzte Einheiten	12.578 201	11.587 169

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

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

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

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

Schon vor Nutzen-Lasten-Wechsel konnte so ein erheblicher Teil der neu entstandenen Wohnungen erfolgreich vermietet werden, die Ergebnisse stellen sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

Projekt	Beginn Vermietung	NLW / Innutzungnahme	Anzahl WE	Verträge laufen zum NLW	Verträge laufen zum 31.12.2021
Johannisgärten	Oktober 2020	1. Abschnitt: 10.12.2020	213	0	200
	Oktober 2020	2. Abschnitt: 16.05. 2021	101	5	84
Lauterplatz 2-10	Mai 2021	01.08.2021	238	23	204
Neustrelitzer Str. 65	Mai 2021	01.09.2021	105	26	105
Hauptstr. 37-49	August 2021	16.12.2021	73	20	20

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

Im Gesamtbestand der HOWOGE betrug der Wohnungsleerstand zum 31.12.2020 1,82 % (1.163 Wohnungen). Ende Dezember 2021 standen 816 Wohneinheiten (1,25 %) leer. Wie schon im Vorjahr unterscheiden wir in der Berichtsstruktur nach Leerstandgründen. Der größte Anteil umfasst den fluktuationsbedingten Leerstand mit 260 Wohnungen, dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,40 %. Der neubaubedingte Leerstand ist stark schwankend und hängt stichtagsbezogen immer von den konkreten Projektzugängen ab. Im Jahr 2021 konnten bis zum Zeitpunkt des Nutzen-Lasten-Wechsels bereits für 41% der zu vermietenden Neubau-Wohnungen Mietverträge geschlossen werden. Bei 14% der Wohnungen erfolgte der Vertragsbeginn zum Nutzen-Lasten-Wechsel.

2.4 Portfolio-Erweiterung

Die HOWOGE wird auch in den nächsten Jahren das Wachstum durch Neubau und Developmentkäufe fortsetzen. Mittlerweile sind die Strukturen und Prozesse so weit etabliert, dass auch die Produktionsleistung erheblich ansteigt. Im Jahr 2022 werden wir im Konzern das erste Mal fast 2.000 Neubauwohnungen fertigstellen. Für die zukünftigen Jahre sind ausreichend Grundstücksreserven akquiriert bzw. existieren Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand, um theoretisch die Wachstumsziele weiter umsetzen zu können. Problematisch ist weiterhin die Erlangung von Baurecht aus unterschiedlichsten Gründen, wie fehlende Akzeptanz der Bewohner, Beschaffung notwendiger Ausgleichsflächen und schleppende Planrechtsschaffung. Während in den vergangenen Jahren die Baukostensteigerungen spürbar, aber dennoch verträglich waren, sind diese Kosten im Jahr 2021 auch pandemiebedingt erheblich gestiegen. Der durchschnittliche Baukostenindex hat sich im vergangenen Jahr um ca. 13 % erhöht. Dem gegenüber stehen stagnierende Mieterträge aufgrund der Mietbegrenzungen entsprechend der Kooperationsvereinbarung 2.0, so dass es immer schwieriger wird, die Wirtschaftlichkeit der Projekte sicher zu stellen. Um dieser Tendenz entgegenzuwirken, sind die unterschiedlichsten Stellschrauben zu bewegen, wie Optimierung der Baukosten durch

Standardisierung, Typisierung und effiziente Grundrissgestaltung. Auf der anderen Seite sind Gespräche mit dem Gesellschafter zu zukünftigen Erträgen zu führen.

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

Eigener Neubau

Die folgenden Projekte wurden bis Ende des Jahres 2021 fertiggestellt und in die Bewirtschaftung übernommen:

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

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

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

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

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

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

- Anne-Frank-Straße 8 – 10 (583 Wohnungen)
- Bahrfeldtstraße 33 – 39 (63 Wohnungen)

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

Der Schwerpunkt der Grundstücksakquise wird weiterhin die Einbringung von Grundstücken sowie der opportunistische Ankauf von Grundstücken sein. Durch den Ankauf von rund 8.300 Wohnungen von Vonovia/Deutsche Wohnen erwerben wir auch weitere Baulandreserven, insbesondere in den größeren Quartieren (Thermometersiedlung, Brusebergstraße). Teilweise sind durch den Verkäufer schon Planungen angestoßen worden, die wir weiterführen können. Trotz der gestiegenen Kaufpreise für Grundstücke ist die Akquise von potenziellen Baugrundstücken weiterhin im Fokus.

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

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

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

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

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

Development

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

- Hartfilplatz (Eichenring) (221 Wohnungen)

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

Folgendes Developmentprojekt wurde in 2021 fertiggestellt und an die HOWOGE übergeben:

- Friedenbauer Höhe (238 Wohnungen)

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

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

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

Komplexe Sanierung

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

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

Folgende Objekte werden in 2022 einer komplexen Instandsetzung unterzogen, wobei bei diesen Objekten zunehmend die wirksame Reduzierung des CO₂-Ausstoßes verfolgt wird, indem über Pilotprojekte neue Technologien erprobt werden. Ziel ist es in den Bestandsgebäuden mindestens KfW55 Standard zu errichten

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

Bestandsankäufe

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

- Anton-Saefkow-Platz 8 /N/L Wechsel 01.12.2021)

- Ankauf Vonovia/Deutsche Wohnen (N/L Wechsel Januar 2022)
- Mehringplatz (N/L Wechsel 01.02.2021)
- Ruschestraße 43 (N/L Wechsel 01.03.2021)
- Seehausener Straße (MUF) (N/L Wechsel 01.07.2021)
- Mariendorfer Damm (N/L Wechsel 2022)
- Margaretenstraße 13 – 14 (N/L Wechsel August 2021)
- Turiner Straße 6 (N/L Wechsel Januar 2022)

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

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

2.5 Personalentwicklung

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Konzern	
	31.12.2021	Vorjahr
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	621	552
Gewerbliche Arbeitnehmer/-innen	275	250
Auszubildende	29	27
Studierende	6	6
	<u>933</u>	<u>837</u>

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

	31.12.2021	Vorjahr
HOWOGE	629	573
Servicegesellschaft	235	205
Kramer + Kramer	29	28
Wärme GmbH	40	31
	<u>933</u>	<u>837</u>

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

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

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

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

Kramer + Kramer beschäftigt per 31.12.2021 – 28 Mitarbeiter*innen (Vorjahr: 27) sowie eine Geschäftsführerin.

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

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

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

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

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

Um das Potenzial der Mitarbeiter zu erschließen und sie zu fördern, spielen Personalmanagement und Personalentwicklung bei der HOWOGE auch weiterhin eine wichtige Rolle. Die persönliche und fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde durch ein umfangreiches und vielfältiges Weiterbildungsangebot unterstützt und erweitert. Auf Basis des strategischen Handlungsfeldes Führung wurde für interessierte Führungskräfte ein hybrides Entwicklungsprogramm entwickelt und als Pilotprojekt durchgeführt. Im Folgejahr soll dieses Programm als Standardangebot in

unseren Weiterbildungskatalog aufgenommen werden. Neue Grundsätze für die Auswahl und Entwicklung von Führungskräften unterstützen ebenso das Handlungsfeld Führung und eine zukunftsorientierte Führungskultur.

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

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

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

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

Darüber hinaus verpflichtet sich die HOWOGE zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz und strebt einen Ausbau von erneuerbaren Energien sowie eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes an. Wesentliche strategische Steuerungsgröße ist dabei der CO₂-Ausstoß je Wohnung. Diese gliedert sich in ein detailliertes Kennzahlensystem zum Nachhaltigkeitsmanagement ein. Der Nachhaltigkeitsbericht 2020 ist auf www.howoge.de veröffentlicht.

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 dauerhaft bestandshaltenden Quartiers- und Stadtentwickler vollzieht sie mit einer durch Nachhaltigkeit geprägten Portfoliostrategie und durch sozialverträgliches Handeln. Insbesondere in ihren Neubauvorhaben setzt sie als kommunales und sozialverpflichtetes Unternehmen Maßstäbe in der Umsetzung innovativer und ressourcensparender Projekte.

Die insbesondere auf Nachhaltigkeitsthemen ausgerichtete Öffentlichkeitsarbeit wurde im Berichtsjahr erfolgreich fortgesetzt. Besondere Aufmerksamkeit erfuhr die HOWOGE durch die Aufnahme des CO₂-neutralen Wohnquartiers Sewanstraße in Berlin-Friedrichsfelde in die BBC-Filmproduktion „Housing Europe“ als ein herausragendes Projekt der Vereinbarkeit von Nachhaltigkeit und sozialverträglichen Mieten.

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

Die HOWOGE hat sich aufgrund der Corona-Pandemie im Berichtsjahr 2021 nicht an Fachmessen der Immobilienwirtschaft oder Ausbildungsmessen präsentieren können. Hingegen wurde die Arbeit in zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Netzwerken deutlich verstärkt und die Online-Kommunikation weiter ausgebaut. Auf der Unternehmenswebsite www.howoge.de informiert sie die Öffentlichkeit und ihre Mieter:innen. Das Wohnungsangebot wird online präsentiert, sowohl auf der eigenen Website als auch auf Immobilienportalen, der gemeinsamen Website der Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften www.inberlinwohnen.de und 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 Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden und Führungskräfte.

2.7 Erklärung zur Unternehmensführung

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung iSd. § 289f Abs. 4 HGB aufzunehmen. Die Veröffentlichung erfolgt im Jahresabschluss 2021 der HOWOGE. An dieser Stelle erfolgt darüber hinaus freiwillig die Angabe entsprechender Konzernangaben in Bezug auf den Anteil von Frauen in Führungspositionen in Bezug auf den HOWOGE-Konzern.

Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

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

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

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

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

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

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

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

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

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

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

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

2.8 Nichtfinanzieller Bericht

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft legt im Nachhaltigkeitsbericht die laut §§289, 315 HGB (gemäß CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) erforderlichen nichtfinanziellen Informationen für das Geschäftsjahr 2021 offen. Sie nutzt somit das Wahlrecht gemäß §315b Abs.3 HGB, einen zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Konzernbericht außerhalb des Konzernlageberichts zu erstellen. Der nichtfinanzielle Konzernbericht wird darüber hinaus auf der Internetseite des Unternehmens unter <https://ir.howoge.de> für 10 Jahre verfügbar sein.

3. Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancen

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

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

Neben den neuen und anspruchsvollen Herausforderungen bietet die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung deutliche Potenziale für das Unternehmen, die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation zielgerichtet weiterzuentwickeln. Dazu tragen neben der Einführung eines digitalen Inputmanagements 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 wurde der Bereich „Prozesse und Digitalisierung“ sowie für eine nachhaltige Quartiersweiterentwicklung die Abteilung „Neubau im Quartier“ geschaffen.

Zur Umsetzung der Anforderungen der am 25. Mai 2018 in Kraft gesetzten EU-Datenschutzgrundverordnung erfolgte Ende 2019 die Bestellung einer externen Datenschutzbeauftragten, welche mit Unterstützung der internen Datenschutzkoordinatorin die primären Handlungsbereich identifiziert, Maßnahmen ableitet sowie deren Umsetzung begleitet. Neu eingestellten Mitarbeiter*innen wird mit Hilfe eines webbasierten Schulungstools ein Grundverständnis

für personenbezogene Daten, die Rechte und Freiheiten von natürlichen Personen sowie die Verarbeitung personenbezogener Daten vermittelt. Daneben finden regelmäßig fachspezifische Inhouse-Schulungen aller Mitarbeiter*innen des Konzerns statt.

Darüber hinaus ergeben sich Umsatzsteigerungs- 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 in den zurückliegenden Jahren gestartet.

3.2 Risiken

3.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

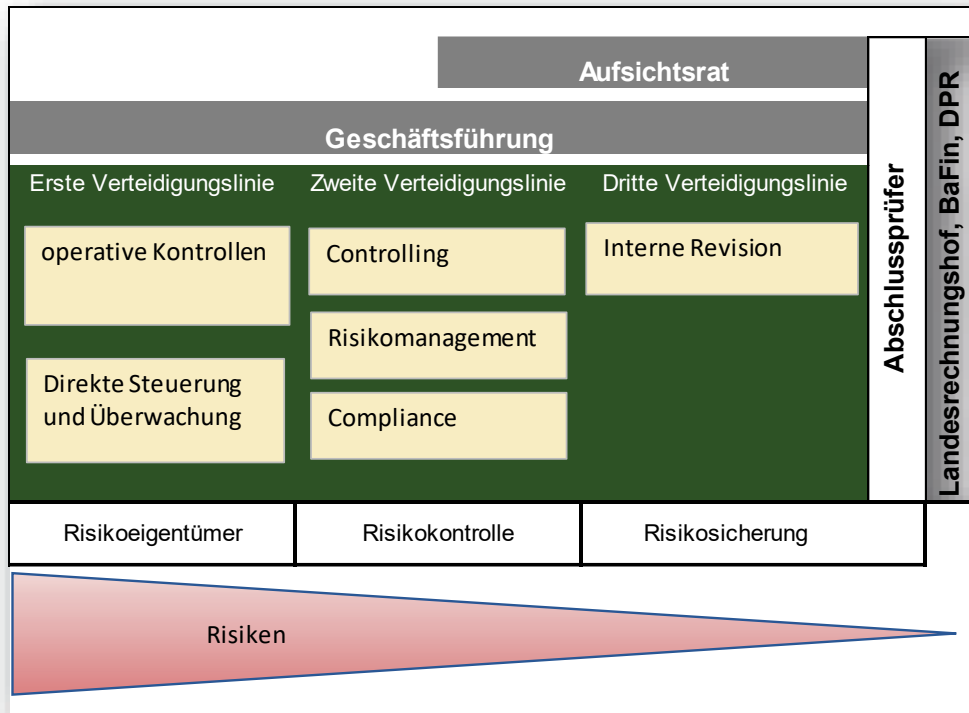
Die HOWOGE prüft regelmäßig Chancen, um die Weiterentwicklung sowie das Wachstum des Konzerns zu fördern. Um Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Daher ist es von essenzieller Bedeutung, alle wesentlichen Risiken zu kennen, zu bewerten und professionell zu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

Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet. Dies betrifft alle internen und externen Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse, die eine Bedrohung für den Erfolg oder die Existenz des Unternehmens darstellen sowie rechtliche Verfahren von grundsätzlicher Bedeutung.

Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess

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

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



11

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

Das interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele:

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

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

¹¹ Three Lines of Defense: Bild angelehnt an FERMA/ECIIA: Guidance on the 8th EU Company Law Directive, Article 41

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

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

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

- Der Rechnungslegungsprozess wird durch SAP-Standard-Software und den digitalen Rechnungsworkflow unterstützt.
- IT-Berechtigungen, die in den Richtlinien festgelegten Befugnisse abbilden, gewährleisten die systemseitige Kontrolle.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Risikomanagement

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

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

Die Koordination und Überwachung des RMS, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabstelle RISK. Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung mit Fachbereichen, Compliance, Revision und Controlling ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation von Risiken geschaffen.

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

In 2021 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung der konzernweiten Risikostrategie.

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

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

Bewertungsinhalt/-schema

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

Bei der HOWOGE wird zur Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken vier Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit vier Gruppen eingerichtet. Eine Überarbeitung des Bewertungsschemas erfolgte im Geschäftsjahr 2021 im Zuge der Aktualisierung der Risikostrategie.

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

- a) Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0 Mio. Euro und 0,5 Mio. Euro
- b) Mittel: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. Euro und 2,5 Mio. Euro
- c) Hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,5 Mio. Euro und 5 Mio. Euro
- d) Sehr hoch: Nettoauswirkung ab 5 Mio. Euro

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- a) Sehr wahrscheinlich $75 \% \leq x < 100 \%$
- b) Wahrscheinlich $50 \% \leq x < 75 \%$
- c) möglich $25 \% \leq x < 50 \%$
- d) unwahrscheinlich $0 \% < x < 25 \%$

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

		Schadenshöhe Mio. €				Risikoklassen / Gefährdungspotential
		Gering 0<0,5 Mio	Mittel 0,5<2,5	Hoch 2,5<5	Sehr Hoch ≥5	
Eintrittswahrscheinlichkeit %	sehr wahr- schein- lich > 75					Hoch
	wahr- schein- lich 50-75					Mittelhoch
	mög- lich 25-50					mittelgering
	unwahr- schein- lich bis 25					gering

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

3.2.2 Risikoberichterstattung

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

Makroökonomische Risiken

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

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

Der nach Abschlussstichtag im Februar 2022 begonnene Ukraine-Krieg und die darauffolgenden Sanktionen werden nicht ohne Folgen bleiben. Zum Zeitpunkt der Abschlussaufstellung sind keine direkt mit dem Konzern zusammenhängenden Risiken, bzw. deren Auswirkungen für den HOWOGE-Konzern erkennbar. Risiken ergeben sich derzeit aus gesamtwirtschaftlichen und politischen Entwicklungen. Neben den bereits deutlich gestiegenen Energiepreisen können sich Risiken für viele finanziellen und wirtschaftlichen Einflussfaktoren ergeben, so u.a. die Preissteigerungen auf den Rohstoffmärkten, Kostensteigerungen bei Baumaterialien, Mietausfälle, weil die Leistungsfähigkeit unserer Mieter:innen sinkt, zusätzlicher Aufwand für die Unterbringung der geflüchteten Menschen und weiteres mehr. Mögliche Auswirkungen werden intensiv beobachtet.

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

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

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel).

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

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

Standardrisiken

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

Organisatorische- und Prozessrisiken

Projektrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

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

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

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

Personalrisiken:

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

Finanzrisiken:

Zinsänderungsrisiken

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

In der Kategorie **Finanzen** sind die Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, erfasst, da die neu zu vereinbarenden Zinssätzen den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko wird durch neu abgeschlossene Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 15 – 20 Jahren minimiert. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können.

Liquiditätsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Rechts- und Compliance Risiken**Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Nichteinhaltung von Datenschutzbestimmungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Compliance:

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

Immobilienrisiken:**Klimawandel**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

Markt- und Standortrisiken

Insolvenz oder Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Baukostenrisiken:

[Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 133 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 vorzubeugen, werden u.a. verstärkt Partizipationsverfahren mit Bürgerbeteiligung durchgeführt und Bezirksämter eng in den Prozess eingebunden.

Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

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

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

Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

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

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

Vermietungsquote durch umfangreiches Mieten- und Quartiersmanagement der HOWOGE besser entwickeln als erwartet.

Operative Leistung:

Mietausfall

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

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

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

Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

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

Kapitalmarktrisiken:**Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

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

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

Verstöße gegen Prospektbestimmungen (Covenant Breaches)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

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

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen und im Anleihenrahmenprogramm vereinbarten

Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Die HOWOGE plant auch künftig mit einer konservativen Verschuldungsquote, weiterhin wird eine stabile Ertragslage bei einem weiterhin geringen durchschnittlichen Zinsaufwand erwartet. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird nicht erwartet.

Schulbau:

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken

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

Einzelrisiken - Risikoereignisse

Die Einzelrisiken sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen unverändert.

Weiterbelastung höherer Grundsteuer:

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

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

Begrenzung der Umlagefähigkeit der Kosten für CO₂-Bepreisung

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

Gemäß dem geschlossenen Koalitionsvertrag soll das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickelt und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg gebracht werden. Im Zuge dessen soll eine faire Teilung des zusätzlich zu den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises zwischen den Vermietern einerseits und Mieterinnen und Mietern andererseits erreicht werden. Zum 1. Juni 2022 soll ein Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen eingeführt werden, dass die Umlage des CO₂-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) regelt. Sollte dies zeitlich nicht gelingen, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieterin bzw. Mieter geteilt.

Potenzielle Auswirkungen der Corona-Pandemie:

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

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

Rückfall von Erschließungsverpflichtungen:

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

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

Umlagefähigkeit der Anmietungskosten für Rauchwarnmelder:

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

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

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

Projektspezifische Einzelrisiken:

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

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

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

Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2021 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die bestehenden Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikoerwartungswerte derzeit keine existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2022 und 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Chancen- und Risikolage hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Chancen und Risiken werden insgesamt als ausgeglichen angesehen.

4. Prognosebericht

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2022 basiert auf der für den HOWOGE-Konzern erstellten Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung, wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Faktoren und der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Die Planung wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten auch 2022 keine größeren Auswirkungen aus der Corona-Pandemie auf das operative Geschäft sowie, aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum, eine stabile Entwicklung des Berliner Mietwohnungsmarktes.

Durch den Bestandszugangs von 8.267 Wohnungen zum 01.01.2022 wird auch für das Geschäftsjahr 2022 mit höheren Sondereffekten aus der Integration des Portfolios aus dem Ankaufportfolio Vonovia / Deutsche Wohnen gerechnet. Das Jahresergebnis des Konzerns für 2022 wird in einer Größenordnung von Mio. EUR 54,8 erwartet. Aufgrund der Erstkonsolidierung des Bestandsankaufs und der ggf. daraus resultierenden Abschreibungen ist insbesondere die Prognose des Jahresergebnisses für 2022 mit einer gewissen Unschärfe verbunden. In 2022 erwarten wir eine Normalisierung des Instandsetzungsaufwands gegenüber dem aufgrund von Verschiebungen geringeren Aufwand in 2021 auf das Niveau der Vorjahre woraus voraussichtlich eine Absenkung des um Sondereffekte bereinigten FFO von Mio. EUR 165,3 in 2021 auf Mio. EUR 160,6 in 2022 resultiert. Der operative Cashflow wird in einer Größenordnung von Mio. EUR 188 erwartet.

Vom geplanten bereinigten FFO auf Konzernebene entfallen voraussichtlich Mio. EUR 162,6 auf das **Segment Wohnen**. Darin enthalten ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2022 von Mio. EUR 59,3 auf Mio. EUR 367,1. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Ankauf und Neubau rechnen wir zum 31.12.22 mit einem Wohnungsbestand von 75.150 Wohnungen. Für die durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir aus Zugängen, fertiggestellten Neubauten und moderaten Mieterhöhungen im Bestand einen Anstieg von 6,25 €/m² auf 6,35 €/m². Fluktuation und vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2021. Der prognostizierte Zinsaufwand für das Jahr liegt bei Mio. EUR 45,7. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63% und einer Fluktuation von rund 6 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2022 rechnen wir mit einer Leerstandsquote 1,6 % welcher zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2022 planen wir mit Baubeginnen von mehr als 1.500 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.900 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

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

Zinsaufwendungen in Höhe von Mio. EUR 0,4 erwartet. Die Verschuldung beträgt zum 31.12.2022 voraussichtlich Mio. EUR 267,6.

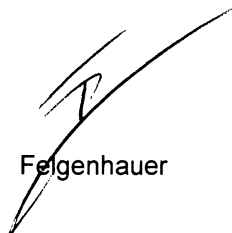
Die Prognosen bilden auch im Hinblick auf den Ukraine-Krieg die Einschätzungen zum Aufstellungszeitpunkt wieder. Durch die daraus resultierenden Sanktionen und Flüchtlingsbewegungen können finanzielle und wirtschaftliche Einflussfaktoren maßgeblich beeinflusst werden. Die Auswirkungen sind abhängig von der dynamischen Entwicklung, konkrete Folgen lassen sich derzeit nicht umfänglich abschätzen. Die Auswirkungen werden fortlaufend evaluiert, um etwaige Maßnahmen treffen zu können. Bei Bedarf wird hier gegengesteuert und es erfolgt ggf. eine Prognose-Anpassung.

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.

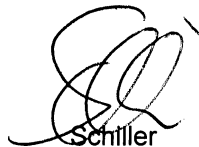
Berlin, den 22. März 2022

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 für den Aufsichtsrat 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 Jahresabschluss ausgewiesen.

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

III. Aufsichtsrat

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

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

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden fünf Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

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

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

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

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

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

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

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

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

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

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph war Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

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

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

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

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

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

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

teren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

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

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

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

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

IV. Interessenkonflikte

Die Geschäftsführung hat die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Die Geschäftsführer haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerne gerechtfertigt 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 2021:

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

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2021:

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

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

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

V. Transparenz

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

Unternehmensinformationen werden auch über das Internet veröffentlicht.

VI. Rechnungslegung

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

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

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

VII. Abschlussprüfung

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

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

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare sind basierend auf dem Ergebnis einer 2018 und 2020 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 22.03.2022



Hendrik Jellema
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Thomas Felgenhauer
Geschäftsführer



Ulrich Schiller
Geschäftsführer

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr
1. Januar bis 31. Dezember 2021**

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	EUR	EUR	Vorjahr EUR	Passivseite	EUR	EUR	Vorjahr 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		948.071,85	541.237,18	II. Kapitalrücklagen		318.184.039,52	311.847.639,52
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.098.717.247,67		2.850.403.023,29	1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBILG	371.321.778,20		371.321.778,20
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.129.595,92		21.072.311,84	2. gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00		22.500.000,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	168.993.616,79		165.393.936,49	3. andere Gewinnrücklagen	<u>992.410.749,77</u>		<u>901.780.550,83</u>
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83		173.922,83		1.386.232.527,97		1.295.602.329,03
5. technische Anlagen	22.062.872,83		20.320.444,45	IV. Konzernbilanzgewinn	<u>46.987.319,64</u>		<u>88.455.512,85</u>
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.988.143,58		2.356.089,60		1.776.403.887,13		1.720.905.481,40
7. Anlagen im Bau	311.951.696,60		278.007.461,75	B. Rückstellungen			
8. Bauvorbereitungskosten	48.233.900,16		40.386.551,61	1. Steuerrückstellungen	2.198.711,05		1.961.458,00
9. geleistete Anzahlungen	<u>120.559.135,24</u>		<u>79.296.243,11</u>	2. Sonstige Rückstellungen	<u>19.932.407,05</u>		<u>18.450.014,41</u>
		3.869.810.131,62	3.457.409.984,97			22.131.118,10	20.411.472,41
III. Finanzanlagen				C. Verbindlichkeiten			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75		57.385.004,75	1. Anleihen	1.701.833.333,00		0,00
2. Beteiligungen	1,00		1,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.956.062.557,57		1.845.943.707,25
3. andere Finanzanlagen	<u>84.668.934,43</u>		<u>79.788.045,05</u>	3. erhaltene Anzahlungen	121.029.458,89		113.358.849,45
		142.053.940,18	137.173.050,80	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.580.084,78		8.464.580,62
		<u>4.012.812.143,65</u>	<u>3.595.124.272,95</u>	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	491.769,53		492.615,14
B. Umlaufvermögen				6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.098.784,23		14.437.416,21
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	40.087.908,33		25.000.000,00
unfertige Leistungen		112.412.643,16	106.804.271,30	davon aus Gesellschafterdarlehen: 40.000.000,00 (Vorjahr 25.000.000,00)			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				8. sonstige Verbindlichkeiten	8.150.359,08		6.565.518,83
1. Forderungen aus Vermietung	1.123.640,95		1.091.791,14	<i>davon aus Steuern: EUR 673.516,39 (Vorjahr: EUR 676.120,68)</i>			
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.407,59		9.807,59		3.850.334.255,41		2.014.262.687,50
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.903.746,27		984.207,34	D. Rechnungsabgrenzungsposten		254.311,37	23.906,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>4.056.181,27</u>		<u>5.895.878,09</u>				
		7.093.976,08	7.981.684,16				
III. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.512.032.367,39	44.265.974,75				
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 607.163,01 (Vorjahr: EUR 613.275,80)</i>							
		<u>1.631.538.986,63</u>	<u>159.051.930,21</u>				
C. Rechnungsabgrenzungsposten							
1. Geldbeschaffungskosten	3.595.889,42		201.473,04				
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>1.176.552,31</u>		<u>1.225.871,29</u>				
		4.772.441,73	1.427.344,33		<u>5.649.123.572,01</u>		<u>3.755.603.547,49</u>
		<u>5.649.123.572,01</u>	<u>3.755.603.547,49</u>			<u>5.649.123.572,01</u>	<u>3.755.603.547,49</u>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	424.636.602,83		411.863.379,87
b) aus Betreuungstätigkeit	188.372,65		194.511,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.686.430,72</u>		<u>1.986.970,98</u>
		429.511.406,20	414.044.862,32
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.608.371,86	6.703.517,43
3. andere aktivierte Eigenleistungen		3.152.236,82	2.404.387,88
4. sonstige betriebliche Erträge		6.574.196,85	14.145.318,86
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	145.756.693,17		150.482.796,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	324,02		1.517,90
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>110.366,83</u>		<u>994.548,85</u>
		145.867.384,02	151.478.863,17
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	43.386.852,65		39.645.934,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	8.762.287,85		7.773.688,46
<i>davon für Altersversorgung: EUR 513.606,50 (Vorjahr: EUR 477.620,44)</i>			
		52.149.140,50	47.419.623,25
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		77.878.781,58	74.724.541,87
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		44.619.072,64	26.125.439,59
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.880.889,38	4.694.099,39
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.409,10	2.514,81
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		37.954.933,59	28.331.948,11
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>28.732.589,80</u>	<u>11.207.730,49</u>
13. Ergebnis nach Steuern		62.536.608,08	102.706.554,21
14. sonstige Steuern		<u>13.392.875,35</u>	<u>13.099.907,73</u>
15. Konzernjahresüberschuss		49.143.732,73	89.606.646,48
16. Verlust-/Gewinnvortrag		-2.385.259,91	-1.379.980,45
17. Entnahme aus Gewinnrücklage		228.846,82	228.846,82
18. Konzernbilanzgewinn		<u><u>46.987.319,64</u></u>	<u><u>88.455.512,85</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 2021

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 in der jeweils aktuellen Fassung. 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 dem freiwillig analog zu §§ 290 ff. HGB aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 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-
	31.12.2021	nominal		Geschäfts-	jahres
	TEUR	TEUR	%	31.12.2021	2021
				TEUR	TEUR
WBL	20.000	20.000	100	952.663	28.098
Servicegesellschaft	225	225	100	225	805 ¹⁾
Wärme GmbH	500	500	100	13.334	2.680
Kramer + Kramer	25	25	100	781	115
KW Goeckestr. S.A.R.L. ²⁾	13	13	010	37.276	77

¹⁾ vor Ergebnisabführung

²⁾ Stand 31.12.2020

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 dem Willen des Gesellschafters, Land Berlin, ist die HOWOGE zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Die Gesellschaft verfügt über ein Stammkapital von TEUR 500. 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 7,9 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, wurde in 2020 mit dem Restbuchwert von 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 56.340 für Ausleihungen in Höhe von TEUR 7.187 für einen Rahmenkreditvertrag zwischen HOWOGE und WBL in Höhe von TEUR 43.000 sowie für Verbindlichkeiten vorgenommen.

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 84.884 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, i.H.v. TEUR 1.262 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 4.518) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2021 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 sofort abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstel-

lungskosten 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 bzw. zehn Jahre größer als der entsprechende Verkehrswertanteil des Vermögensgegenstands ist.

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 Zuschreibungen bis zu den (fortgeführten) Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen.

Die Bewertungsgrundlage bildet ein extern erstelltes Bewertungsgutachten. Bei der Bewertung der Immobilien wurden folgende Bewertungsansätze angewendet:

- DCF (Discounted Cashflow), im Wesentlichen für Bestandsobjekte
- Vergleichswertverfahren, im Wesentlichen für unbebaute und bebaute Grundstücke
- Residualwertverfahren, im Wesentlichen für Entwicklungsgrundstücke und laufende Neubauprojekte

In die Bewertung wurden u.a. folgende Informationen einbezogen:

- Gebäudezustand auf Basis von Besichtigungen
- Mietenlisten
- Bestands- und Liegenschaftslisten inkl. Informationen zu Alt- und Baulasten
- Erbbaurechten
- Förderungen
- Geplanten Grundstücksentwicklungen
- An- und Verkäufen
- Laufenden Bauprojekten inkl. Projekt- und Prognosekosten
- Rücklassungsvormerkungen

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 1.683) 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 2021 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. 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 84.669 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 2021 ausgewiesene Eigenkapital beträgt TEUR 21.052 und das Ergebnis TEUR 21.858. Das erzielte, auf die HOWOGE entfallende Jahresergebnis beträgt EUR 5.844,47.

3. Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

4. Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 7.094 (Vorjahr: TEUR 7.982). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 20) 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 607, 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

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 2021 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

	TEUR
Gezeichnetes Kapital	25.000
Kapitalrücklage	318.184
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	371.322
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500
Andere Gewinnrücklagen	992.411
Konzernbilanzgewinn	46.987
	<u>1.776.404</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 31.12.2020	Entnahme	Einstellung n	Sonstige Veränderunge n	Bestand am 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Kapitalrücklage	311.847.639,52	0,00	6.336.400,00	0,00	318.184.039,52
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	901.780.550,83	228.846,82	90.859.045,76	0,00	992.410.749,77
	1.607.449.968,55	228.846,82	97.195.445,76	0,00	1.704.416.567,49

9. Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

	TEUR
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2020	88.455
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-88.455
Verbleibender Vortrag	0
Jahresüberschuss 2021	49.144
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	229
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-2.385
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2021	46.987

10. Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen (TEUR 2.199) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für

	<u>TEUR</u>
Instandhaltungen bis 3 Monate und ausstehende Rechnungen	7.108
Drohverluste wegen Wegfall der Anschlussförderung	3.721
Ziel-, Einzel- und Gruppenprämien	2.859
Sonstige Rückstellungen	6.244

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 4.881) ausgewiesen werden.
- Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erbracht und gliedern sich wie folgt:

	2021	Vorjahr
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	424.637	411.863
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	188	195
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.686	1.987
	<u>429.511</u>	<u>414.045</u>

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

	TEUR
Sonstige betriebliche Erträge	
Auflösungen von Rückstellungen	4.165
Erträge ausgebuchte Forderungen (Inkasso)	194
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen von Mietforderungen	867

4. Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 28.733; Vorjahr: TEUR 11.208) entfallen TEUR 4.904 (Vorjahr: TEUR 6.154) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 3.702 (Vorjahr: TEUR 4.735) auf Gewerbesteuern, TEUR 20.126 (Vorjahr: TEUR 318) sind Steuern früherer Jahre im Zusammenhang mit der Betriebsprüfung 2014-2017.
5. Der Zinsaufwand enthält Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 104; Vorjahr: TEUR 136), davon für Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 40; Vorjahr: TEUR 71), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 2; Vorjahr: TEUR 2) und die Jubiläumsrückstellungen (TEUR 64 Vorjahr: TEUR 63).

F. Sonstige Angaben

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

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt Mio. EUR 314 für Bauleistungen und Developments.

Im Rahmen der Rekommunalisierung von Beständen der Vonovia und Deutsche Wohnen durch dreiländereigene Gesellschaften erwirbt die HOWOGE der Hauptanteil mit 8.267 Wohnungen und 233 Gewerbeeinheiten. Im Rahmen, der im September 2021 geschlossenen Verträge, ergibt sich daraus eine Kaufpreisverpflichtung inkl. Nebenkosten in Höhe von Mrd. EUR 1,4, von denen bis einschließlich Februar 2022 Mrd. EUR 1,25 beglichen wurden.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist 2021 nach DRS 21 erstellt.

In den 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:

	31.12.2021	Vorjahr	Ver- änderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.512.032	44.266	1.467.766
abzüglich			
Treuhandkonten	-607	-613	6
	<u>1.511.425</u>	<u>43.653</u>	<u>13.423</u>

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

Im Berichtsjahr wurden TEUR 28.733 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 11.208). Weiterhin wurden TEUR 37.955 (Vorjahr: TEUR 28.332) Zinsen verbucht bzw. TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 3) Zinsen vereinnahmt.

G. Sonstiges

1. Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 55.184, 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:

	<u>TEUR</u>
Sonstige Rückstellungen	5.802
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142
Aktiver Ausgleichsposten	179

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR -3.565 aus Differenzen von insgesamt TEUR -17.096 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz aus folgenden wesentlichen Positionen:

Grundstücke – Anlagevermögen	-11.963
Finanzanlagen	-5.133

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 62.714 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 9.925, 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 11.773.

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

	Beschäftigte gesamt
Kaufmännische Angestellte	590
Gewerbliche Arbeitnehmer	258
Auszubildende	26
BA-Studenten	6
	<u>880</u>

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

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

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	320
Andere Bestätigungsleistungen	<u>388</u>
Gesamthonorar	<u>708</u>

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

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	59.416,67	70.000,00
Geldwerte Vorteile (Kfz- Nutzung, Unfallversicherung)	6.281,25	10.011,84
Altersvorsorge	27.000,00	27.000,00
Gesamtbezüge	272.697,92	287.011,84
Zuschüsse zur Sozialversicherung	14.467,48	13.911,18

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Herr Hendrik Jellema (Aufsichtsratsvorsitzender)
Vorsitzender des Personalausschusses
Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Pensionär/ Ehemaliger Vorstand der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin
- Herr Dr. Frank Nägele (Mitgliedschaft bis 28.02.2022)
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates
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
Pensionärin/ ehemalige Geschäftsführerin EY Austria GmbH

- Frau Vera Junker (Mitgliedschaft bis 31.01.2022)
Mitglied des Personalausschusses,
Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Senatsverwaltung für Finanzen – Staatssekretärin für Finanzen
- Frau Jana Borkamp (Mitglied ab dem 01.02.2022)
Staatssekretärin für Finanzen
- Frau Wenke Christoph (Mitgliedschaft bis 25.01.2022)
Vorsitzende des Bauausschusses
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Staatssekretärin für Wohnen
- Herr Christian Gaebler (Mitglied ab dem 26.01.2022)
Staatssekretär für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- Frau Babette Buschmann
Mitglied 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/ stellv. Vorsitzender des Betriebsrates
(Arbeitnehmervertreter)
- Frau Kerstin Wittke
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiterin Zahlungsverkehr
(Arbeitnehmervertreterin)
- Herr Frank Sparmann
Mitglied des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
Mitglied des Bauausschusses
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Leiter Kundenzentrum
(Arbeitnehmervertreter)

Gemäß Wohnraumversorgungsgesetz ist der Mieterrat berechtigt, zusätzlich zum stimmberechtigten Mieterratsmitglied einen Gastvertreter zu stellen, dies ist aktuell Holger Sykulla.

Die Gesamtbezüge der stimmberechtigten Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 55 im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: TEUR 54). 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 2021 EUR
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender	9.758,00 ¹⁾
Herr Dr. Frank Nägele	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	6.100,00
Frau Elfriede Baumann	AR-Mitglied Vorsitzende WFB-A	6.900,00
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
Frau Vera Junker	AR-Mitglied	4.900,00
Frau Wenke Christoph	AR-Mitglied Vorsitzende BA	6.900,00
Herr Holger Sykulla	Gastvertreter des Mieterrates	640,00
		<u>54.798,00</u>

¹⁾ einschließlich Umsatzsteuer

Eine erfolgsabhängige Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt.

7. Der Konzernbilanzgewinn soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

H. Nachtragsbericht

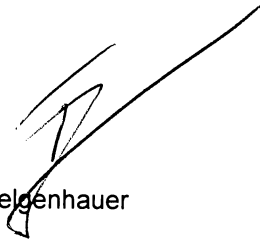
Vertragsabschluss Vonovia / Deutsche Wohnen

Im Rahmen der Rekommunalisierung von Beständen der Vonovia und Deutsche Wohnen durch drei landeseigene Gesellschaften erwirbt die HOWOGE der Hauptanteil mit 8.267 Wohnungen und 233 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen liegen in nahezu allen Berliner Bezirken. Schwerpunkte bilden dabei Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Kottbusser Tor, Steglitz-Zehlendorf mit der Thermometer-Siedlung und Neukölln mit der High Deck-Siedlung.

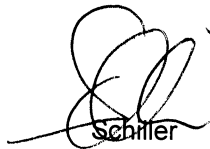
Berlin, den 22. März 2022

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Felgenhauer



Schiller

Anlagenspiegel

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2021

	AK/HK 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AK/HK 31.12.2021 €	kum. Abschreibungen 01.01.2021 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	Abschreibungen auf Umbuchungen €	kum. Abschreibungen 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	15.208.479,78	838.000,22	0,00	0,00	16.046.480,00	14.667.242,60	431.165,55	0,00	0,00	15.098.408,15	948.071,85	541.237,18
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.090.632.880,43	5.538.970,76	150.665,15	312.904.985,86	4.408.926.171,90	1.240.229.857,14	69.979.067,09	0,00	0,00	1.310.208.924,23	3.098.717.247,67	2.850.403.023,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.101.682,18	185.357,00	0,00	75.111.625,80	116.398.664,98	20.029.370,34	2.239.698,72	0,00	0,00	22.269.069,06	94.129.595,92	21.072.311,84
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	166.268.322,87	5.437.018,44	0,00	-1.837.338,14	169.868.003,17	874.386,38	0,00	0,00	0,00	874.386,38	168.993.616,79	165.393.936,49
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	0,00	0,00	0,00	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	173.922,83
5. technische Anlagen	30.428.191,38	249.102,28	120.508,67	3.800.062,70	34.356.847,69	10.107.746,93	2.306.736,60	120.508,67	0,00	12.293.974,86	22.062.872,83	20.320.444,45
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.969.983,91	4.022.968,06	227.526,77	1.569.809,46	16.335.234,66	8.613.894,31	2.922.113,62	188.916,85	0,00	11.347.091,08	4.988.143,58	2.356.089,60
7. Anlagen im Bau	278.007.461,75	188.210.880,24	2.486.750,63	-151.779.894,76	311.951.696,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	311.951.696,60	278.007.461,75
8. Bauvorbereitungskosten	40.386.551,61	49.660.747,34	17.256,20	-41.796.142,59	48.233.900,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48.233.900,16	40.386.551,61
9. geleistete Anzahlungen	79.296.243,11	239.236.000,46	0,00	-197.973.108,33	120.559.135,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	120.559.135,24	79.296.243,11
Zwischensumme:	4.737.265.240,07	492.541.044,58	3.002.707,42	0,00	5.226.803.577,23	1.279.855.255,10	77.447.616,03	309.425,52	0,00	1.356.993.445,61	3.869.810.131,62	3.457.409.984,97
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75	0,00	0,00	0,00	57.385.004,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.385.004,75	57.385.004,75
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Andere Finanzanlagen	79.788.045,05	4.880.889,38	0,00	0,00	84.668.934,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.668.934,43	79.788.045,05
Zwischensumme:	137.173.050,80	4.880.889,38	0,00	0,00	142.053.940,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	142.053.940,18	137.173.050,80
Anlagevermögen gesamt:	4.889.646.770,65	498.259.934,18	3.002.707,42	0,00	5.384.903.997,41	1.294.522.497,70	77.878.781,58	309.425,52	0,00	1.372.091.853,76	4.012.812.143,65	3.595.124.272,95

Konzernverbindlichkeitsspiegel zum 31.12.2021 in € (V=Vorjahr)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	dav. Restlaufzeit unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert
Anleihen	1.701.833.333,00	1.833.333,00	500.000.000,00	1.200.000.000,00	
V	0,00	0,00	0,00	0,00	
gegenüber Kreditinstituten	1.956.062.557,57	71.960.867,67	249.697.005,57	1.634.404.684,33	1.900.072.719,33 *
V	1.845.943.707,25	75.207.017,54	251.217.138,81	1.519.519.551,00	55.959.851,24 **
erhaltene Anzahlungen	121.029.458,89	121.029.458,89	0,00	0,00	
V	113.358.849,45	112.296.888,44	1.061.961,01	0,00	
aus Vermietung	9.580.084,78	9.580.084,78	0,00	0,00	
V	8.464.580,62	8.464.580,62	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	491.769,53	491.769,53	0,00	0,00	
V	492.615,14	492.615,14	0,00	0,00	
aus L u L	13.098.784,23	7.590.199,04	5.302.559,88	206.025,31	
V	14.437.416,21	9.030.481,29	5.187.585,01	219.349,91	
gegenüber Gesellschafter	40.087.908,33	87.908,33	0,00	40.000.000,00	
	25.000.000,00	0,00	0,00	25.000.000,00	
sonstige Verb.	8.150.359,08	8.150.359,08	0,00	0,00	
V	6.565.518,83	6.565.518,83	0,00	0,00	
Gesamt	3.850.334.255,41	220.723.980,32	754.999.565,45	2.874.610.709,64	1.900.072.719,33
V	2.014.262.687,50	212.057.101,86	257.466.684,83	1.544.738.900,91	55.959.851,24
Art der Sicherung:	Grundpfandrecht **	1.900.072.719,33			
	Landesbürgschaften **	55.959.851,24			

Konzernsegmentberichterstattung

Die HOWOGE berichtet nach Geschäftssegmenten und unterscheidet dabei im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten zwei Haupttätigkeitsbereiche:

Wohnen

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

Im Segment Wohnen sind neben den Ergebniskennzahlen FFO, Jahresergebnis und operativerer Cashflow die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands, Mietminderungen, operative Kosten und die Fluktuation wesentliche Steuerungsgrößen für das Management. Hierzu gehören auch Umfang der Wiedervermietung an Personen mit Wohnberechtigungsschein (WBS Berechtigte) und die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung.

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

Schulbau

Im Januar 2019 wurde ein Rahmenvertrag zur Unterstützung der Schulbauoffensive des Landes Berlin zwischen der HOWOGE und dem Land Berlin geschlossen. Nach derzeitigem Stand soll die HOWOGE den Neubau von ca. 18 Schulen sowie bis zu 8 Holzmodulbauschulen und die Sanierung von 13 Schulkomplexen übernehmen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 3,1 Mrd. € eingeplant. Finanziert wird dieses Investitionsprogramm während der Planungsphase durch Mittel aus einem Gesellschafterdarlehen, in der Bauphase über eine Bauzwischenfinanzierung mit Absicherung durch eine Garantie auf erstes Anfordern des Landes Berlin und in der Vermietungsphase durch ein langfristiges Darlehen, dass durch eine Forfaitierungskonstruktion mit dem Land Berlin ausgestaltet wird.

Im Segment Schulbau liegt der Fokus der Steuerung auf dem Deckungsgrad der Management Fee als wesentlichem Ergebnistreiber für die Wirtschaftlichkeit von Schulbauprojekten. Neben der Berichterstattung zu Einzelprojekten erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung zum Investitionsvolumen und dem Geschäftsergebnis.

Ansatz- und Bewertungsmethoden

Unterschiede aus der Allokation zentral angefallener Kosten ergeben sich nicht. Die Kostenverrechnung im Schulbau erfolgt direkt für Personal- und Sachkosten aus dem Bereich Schulbau sowie indirekt für Sachkosten, die der Schulbau im Konzern trägt wie z.B. Nutzung der Geschäftsräume und Infrastruktur und Personalkosten aus Dienstleistungen anderer Konzernbereiche für den Schulbau wie z.B. Gehaltsabrechnungen. Basis der indirekten Kostenverrechnung sind Zeiterfassungen und die anteilige Personalstärke des Segments. Die beiden Segmente Wohnen und Schulbau verfügen über unterschiedliche voneinander getrennte Bankkonten.

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

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam genutzten Vermögens gibt es nicht.

Unterschiede aus der Allokation gemeinsam eingegangener Schulden gibt es nicht. Es besteht eine klare Trennung der Finanzierungen für die Segmente Schulbau und Wohnen. So sind Zinsaufwendungen direkt dem Segment zuzuordnen.

Änderungen der Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

Die Segmentergebnisse entsprechen den jeweiligen Zwischensummen der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

	Wohnen	Schulbau	Gesamt
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Ergebnis			
Jahresergebnis	50,9	-1,8	49,1
EBIT	131,4	-2,2	129,2
EBITDA	209,3	-2,2	207,1
Operatives Ergebnis	131,0	-1,8	129,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	163,2	-2,2	161,0
Bilanz und Investitionen			
Eigenkapitalquote	31,0	-5,4	31,5
Verschuldung ¹	3.630,6	67,3	3.697,9

¹ Die Verschuldung ergibt sich aus den Bilanzposten Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie den Verbindlichkeiten gegen Gesellschaftern

Investitionen ²	-450,1	-26,7	-476,8
Fremdkapitalaufnahmen	2.003,7	42,3	2.046

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021 (Separate Darstellung der Segmente Wohnen und Schulbau)

Aktiva

	HOWOGE 2021	Wohnen 2021	Schulbau 2021
	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	948.071,85	948.071,85	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.098.717.247,67	3.098.717.247,67	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.129.595,92	94.129.595,92	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	168.993.616,79	168.993.616,79	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83	0,00
5. technische Anlagen	22.062.872,83	22.062.872,83	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.988.143,58	4.988.143,58	0,00
7. Anlagen im Bau	311.951.696,60	285.279.213,38	26.672.483,22
8. Bauvorbereitungskosten	48.233.900,16	31.369.648,60	16.864.251,56
9. geleistete Anzahlungen	120.559.135,24	120.559.135,24	0,00
	3.869.810.131,62	3.826.273.396,84	43.536.734,78
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75	57.385.004,75	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		0,00	0,00
3. Beteiligungen	1,00	1,00	0,00
4. Andere Wertpapiere	84.668.934,43	84.668.934,43	0,00
	142.053.940,18	142.053.940,18	0,00
	4.012.812.143,65	3.969.275.408,87	43.536.734,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	0	0,00	0,00
2. unfertige Leistungen	112.412.643,16	112.412.643,16	0,00
	112.412.643,16	112.412.643,16	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.123.640,95	1.123.640,95	0,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.407,59	10.407,59	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.903.746,27	1.826.411,02	77.335,25
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.056.181,27	2.920.232,61	1.135.948,66
	7.093.976,08	5.880.692,17	1.213.283,91
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.512.032.367,39	1.494.358.799,51	17.673.567,88
	1.631.538.986,63	1.612.652.134,84	18.886.851,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	3.595.889,42	3.595.889,42	0,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.176.552,31	1.176.552,31	0,00
	4.772.441,73	4.772.441,73	0,00
	5.649.123.572,01	5.586.699.985,44	62.423.586,57

² Die Investitionen entsprechen den Zugängen bei den Posten Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten und geleisteten Anzahlungen

Passiva

		HOWOGE 2021 EUR	Wohnen 2021 EUR	Schulbau 2021 EUR
A. Eigenkapital				
	I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00
	II. Kapitalrücklagen	318.184.039,52	318.184.039,52	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	992.410.749,77	992.410.749,77	0,00
		1.386.232.527,97	1.386.232.527,97	
	IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	46.987.319,64	52.149.458,42	-5.162.138,78
		1.776.403.887,13	1.781.566.025,91	-5.162.138,78
B. Rückstellungen				
	1. Steuerrückstellungen	2.198.711,05	2.198.711,05	0,00
	2. Sonstige Rückstellungen	19.932.407,05	19.856.412,71	75.994,34
		22.131.118,10	22.055.123,76	75.994,34
C. Verbindlichkeiten				
	1. Anleihen	1.701.833.333,00	1.701.833.333,00	0,00
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.956.062.557,57	1.928.802.222,57	27.260.335,00
	3. erhaltene Anzahlungen	121.029.458,89	121.029.458,89	0,00
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.580.084,78	9.580.084,78	0,00
	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	491.769,53	491.769,53	0,00
	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.098.784,23	13.025.579,69	73.204,54
	7.			
			0,00	0,00
	8. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	40.087.908,33	0,00	40.087.908,33
	9. sonstige Verbindlichkeiten	8.150.359,08	8.062.075,94	88.283,14
		3.850.334.255,41	3.782.824.524,40	67.509.731,01
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		254.311,37	254.311,37	0,00
		5.649.123.572,01	5.586.699.985,44	62.423.586,57

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzernkapitalflussrechnung 31. Dezember 2021

	2021 TEUR	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis	49.144	89.607
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	77.879	74.725
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	1.720	-1.505
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-959	-10.274
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-73	4.020
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.066	4.972
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.107	-3.868
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	33.294	28.329
Ertragsteueraufwendungen	28.733	11.208
Ertragsteuerzahlungen	-28.733	-11.208
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	161.046	186.005
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-479.063	-302.716
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	73	0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-838	-340
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.386	-50.982
Erhaltene Zinsen	11	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-482.203	-354.039
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.039.127	296.521
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-75.152	-76.243
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-141.740	-37.337
Gezahlte Zinsen	-33.305	-28.332
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.788.930	154.609
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.467.773	-13.424
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	43.652	57.076
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.511.425	43.652

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2021

	<u>Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</u>					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.01.2020	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 Gewinnrücklagen	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
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	90.840.772,76	-90.840.772,76	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	6.336.400,00	0,00	0,00	0,00	6.336.400,00
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	18.273,00	0,00	18.273,00
Ausschüttung an Gesellschafter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	49.143.732,73	49.143.732,73
Stand am 31.12.2021	25.000.000,00	318.184.039,52	371.321.778,20	1.014.910.749,77	46.987.319,64	1.776.403.887,13

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG 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 DMBilG darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten oder zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln verwendet werden. Eine nach § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG gebildete Sonderrücklage kann aufgelöst oder in freie Kapitalrücklagen umgegliedert 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 2021 resultiert aus der Einbringung der Grundstücke in Berlin, Alfred Kowalke Str. (TEUR 684), Lückstr.33 (TEUR 152) und Seehausener Str. 33-37 (TEUR 5.500)
Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 22.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile ausschüttbar.