

---

# ***Testatsexemplar***

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft  
mit beschränkter Haftung  
Berlin

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022  
und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN  
ABSCHLUSSPRÜFERS



## **Inhaltsverzeichnis**

## **Seite**

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2022.....	1
Anlage zum Lagebericht: Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.....	49
Konzernabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	1
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022.....	2
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum von 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	3
3. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2022.....	5
Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022.....	27
4. Konzernsegmentberichterstattung.....	31
5. Konzernkapitalflussrechnung 31. Dezember 2022.....	35
6. Konzerneigenkapitalspiegel 2022.....	37
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1



# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

I. Konzernlagebericht

31. Dezember 2022

# I. Konzernlagebericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen des Konzerns</b>	3
<b>1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie</b>	3
<b>1.2 Konzernstruktur</b>	4
<b>1.3 Steuerungssystem</b>	5
<b>1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen</b>	5
<b>2. Wirtschaftsbericht 2022</b>	6
<b>2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	6
<b>2.2 Geschäftsverlauf 2022</b>	9
<b>2.2.1 Immobilienportfolio</b>	9
<b>2.2.2 Personal</b>	11
<b>2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung</b>	12
<b>2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b>	15
<b>2.3 Nichtfinanzieller Bericht</b>	20
<b>3. Chancen- und Risikobericht</b>	20
<b>3.1 Chancen</b>	21
<b>3.2 Risiken</b>	21
<b>4. Prognosebericht</b>	42
<b>4.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2022</b>	42
<b>4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2023</b>	43

# 1. Grundlagen des Konzerns

## 1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gehört mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „HOWOGE“ oder „Konzern“ bezeichnet) gemessen am Wohnungsbestand zu den größten Vermietern deutschlandweit. Der Immobilienbestand von rund 75.400 Wohnungen (Stand 31.12.2022) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.000 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

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

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

Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer robusten Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten. Neben dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Instrument der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittentenrating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch), mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten (Stand: 01.08.2022).

## 1.2 Konzernstruktur

Übersicht des HOWOGE Konzerns:



Die HOWOGE steht als kommunales Wohnungsunternehmen zu 100% im Eigentum des Landes Berlin. Der Konzern ist als klassische Holding strukturiert. Dabei ist die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH für die Verwaltung und Betreuung der eigenen Wohnungsbestände zuständig und nimmt die übergeordneten Konzernsteuerungsfunktionen für alle Gesellschaften wahr. Darüber hinaus übernimmt sie die strategischen Aufgaben sowie die Investitionsentscheidungen für das Bestandsmanagement und die begleitenden Dienstleistungen für alle Konzerngesellschaften. Zwischen der HOWOGE und den Konzerngesellschaften bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Drei Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Energiemanagement sowie Bausteuerung zuständig:

Die HOWOGE Servicegesellschaft mbH erbringt im Konzern wohnbegleitende Dienstleistungen, wie zum Beispiel Concierge-, Hausmeister- sowie Kiezhelferdienste. Darüber hinaus gehören auch Empfangs- und Sekretariatsdienstleistungen, Anlagenbetreuung und Bauqualitätssicherung zum Leistungsspektrum der HOWOGE Servicegesellschaft mbH.

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

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH unterstützt die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie bei der Vorbereitung und Durchführung der



Schulbauvorhaben für das Land Berlin. Zu den Aufgaben gehören zahlreiche Leistungen aus dem Bereich der Bausteuerung und dem Projektmanagement sowie Beratungsleistungen bei Bauvorhaben.

Sämtliche Mieteinheiten des Konzerns werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten. Davon stammen 11 Besitzgesellschaften aus dem Bestandsankauf von rund 8.300 Wohneinheiten mit wirtschaftlichem Übergang im Jahr 2022. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) ist mit einem Bestand von rund 41.000 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern.

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.

### **1.3 Steuerungssystem**

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

#### **1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen**

Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit des Konzerns werden die nachfolgend dargestellten Kennzahlen auf Monatsbasis ermittelt und bewertet.

Das EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Nach Abzug/Hinzurechnung von Einmaleffekten ergibt sich hieraus das bereinigte EBITDA.

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cashflow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen ebenso wie das Ergebnis aus Tilgungspolicen. Hinzugerechnet werden Zins- und ähnliche Erträge, die Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten, der Aufwand aus der Abzinsung nach BilMoG und der Gewinn aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens, die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch den laufenden Zinsaufwand dividiert. Eine Kennzahl zur Steuerung von Investitionen und Verschuldung ist der Verschuldungsgrad (LTV – Loan to Value). Der Verschuldungsgrad ergibt sich, indem die Nettofinanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert der Immobilien ins Verhältnis gesetzt werden.

Das Jahresergebnis ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

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

Die operative Steuerung erfolgt primär über die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS- (Wohnberechtigungsschein-)Wohnberechtigte, im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63% WBS-Quote erreicht werden.

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

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die Konjunkturprognose Winter 2022 des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) konstatiert für die deutsche Wirtschaft eine Rezession. Nachdem die Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 noch um mehr als 1,5 % gewachsen ist, wird für 2023 ein Absinken des realen BIP um 0,75 % prognostiziert. Durch das nicht absehbare Ende der russischen Invasion in der Ukraine ergeben sich Risiken hinsichtlich einer umfassenden Energieversorgung in Deutschland und hohe Energiekosten für die gesamte Volkswirtschaft, auch wenn sich die Gefahr einer Gasmangellage für den Winter 2022/2023 zuletzt verringert hat. Die Preise für Energie haben sich seit den Rekordständen vom Sommer 2022 etwas reduziert, verbleiben jedoch auf einem hohen Niveau. Das gleiche gilt auch für Materialengpässe in der Industrie und Bauwirtschaft. Die Kostenschocks und eine Inflationsrate von 7,9 % (für 2022) belasten die Kaufkraft der Privathaushalte, und auch Unternehmen halten sich angesichts der unsicheren

Wirtschaftsperspektiven mit Investitionen zurück. Von staatlicher Seite kommen jedoch signifikante Hilfsprogramme zum Einsatz, um die Auswirkungen der Energiekrise abzumildern.<sup>1</sup>

Auf den Arbeitsmarkt hat der konjunkturelle Abschwung vorerst wohl keine stärkeren Auswirkungen. Im kommenden Jahr wird die Beschäftigtenzahl voraussichtlich weitgehend konstant bleiben. Sinken dürfte allerdings die durchschnittliche Arbeitszeit, weil die Unternehmen wieder verstärkt zur Kurzarbeit greifen. Für die längerfristige Entwicklung am Arbeitsmarkt wird es darauf ankommen, ob Wirtschaft und Politik den gegenwärtigen Herausforderungen (z. B. Lieferketten, Energiepreise) entscheidend entgegenwirken können.<sup>2</sup>

Auf den Wirtschaftsstandort Berlin wirken sich die verschlechterten externen Rahmenbedingungen ebenfalls negativ aus. Während die Berliner Wirtschaft im ersten Halbjahr mit 3,7 % noch überdurchschnittlich gewachsen ist (Vergleich Deutschland 2,8 %), führt die Energiekrise, mit Steigerungen der Energiepreise im September um 36 % gegenüber dem Vorjahresmonat, zu einer Schwächung der gesamtgesellschaftlichen Kaufkraft. Das Berliner Wirtschaftswachstum dürfte daher im zweiten Halbjahr 2022 schwächer ausfallen, insgesamt jedoch noch ein positives Wachstum von 2,3 % (Vergleich Deutschland 1,5 %) erreichen. Im Jahr 2023 wird Deutschland wahrscheinlich auf eine Rezession zusteuern (-0,9 %), die Berliner Wirtschaft dagegen könnte im besten Fall noch ein Nullwachstum erreichen. Dazu trägt eine vergleichsweise geringere Industriedichte in Berlin bei, die den Abschwung abfedert sowie ein äußerst dynamischer Arbeitsmarkt. Berlin liegt 2022 mit einem Beschäftigungszuwachs von 4,2 % an der ersten Stelle aller Bundesländer und mehr als doppelt so hoch wie der deutsche Schnitt (+1,8 %). In fast allen Branchen werden noch offene Stellen gemeldet, die meisten im Verkehrsbereich, Logistik und Sicherheitsberufen, Handel, Vertrieb und Tourismus sowie in Gesundheits-, Erziehungs- und Sozialberufen.<sup>3</sup>

Der dynamische Arbeitsmarkt hat seine Ursache auch am unverändert dynamischen Wachstum der Stadt. Der Senat von Berlin gibt im Bericht zur Bevölkerungsprognose ein Wachstum auf 3,963 Millionen Einwohner im Jahr 2040 an. Die Einwohnerzahlen steigen bis 2040 kontinuierlich, im Vergleich zu 2021 wird die Bevölkerung Berlins um 5,0 % steigen. Etwa 50 % des Bevölkerungsanstieges entfällt dabei auf die ersten vier Prognosejahre bis 2025.<sup>4</sup>

Zusätzlich zu der bereits jetzt angespannten Marktlage erfordert das prognostizierte Bevölkerungswachstum weiterhin die Schaffung von ausreichend Wohnraum. Gemessen an der Nachfrage müssten im Zeitraum 2019 bis 2030 insgesamt 194.000 neue Wohnungen in Berlin entstehen, darunter im Zeitraum 2019 bis 2021 jeweils 20.000 Wohneinheiten pro Jahr und in den Jahren 2022 bis

---

<sup>1</sup> IW-Konjunkturprognose Winter 2022, 14.12.2022

<sup>2</sup> Informationsdienst des IW, 28.09.2022

<sup>3</sup> Berlin Konjunktur der IBB, Oktober 2022

<sup>4</sup> Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeisterin vom 04.10.2022

2030 rund 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Dank eines kontinuierlichen Anstiegs der Bautätigkeit wurde dieses Volumen im Jahr 2019 beinahe erreicht. 2020 und 2021 lagen die Fertigstellungszahlen mit etwa 16.000 Wohneinheiten berlinweit pro Jahr dann deutlich unter diesem Niveau.<sup>5</sup>

Ein großes Problem für den Neubau von Wohnungen stellen die steigenden Baukosten dar. Zu wenig geeignetes Bauland, Widerstand gegen neue Bauvorhaben und zu hohe Auflagen bzw. zu lange Baugenehmigungsverfahren sowie Materialknappheit und der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft sind weitere Hemmnisse für den Wohnungsbau.<sup>6</sup>

Ein weiteres Problem sind die gestiegenen Zinsen für Wohnungsbaukredite. In Deutschland gibt es bereits einen Anstieg um rund zwei Prozentpunkte. Daher kann es in der nächsten Zukunft zu Preiskorrekturen kommen, wobei mit einem drastischen Einbruch der Preise jedoch nicht zu rechnen ist (<10 %).<sup>7</sup>

Der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt dürfte weiter zunehmen. Seit 2006 steigen sowohl die Angebotspreise für Eigentumswohnungen als auch die Angebotsmieten (nettokalt) fast kontinuierlich an. Bei den Mieten gab es in Folge des höheren Neubauvolumens, des geringen Bevölkerungswachstum und des im Februar 2020 eingeführten sogenannten Mietendeckels im Jahr 2020 einen leichten Rückgang (-2 %). Im Jahr 2021 stieg die mittlere Angebotsmiete allerdings wieder deutlich um mehr als 6 % an.

Im Jahr 2021 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin im Neubau für mindestens rund 17,00 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt angeboten, die mittleren 80 % zwischen 10,80 und 23,90 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Median-Angebotsmiete um rund 7 % (Vorjahr: +10 %). Der Angebotskaufpreis im Median für neue Eigentumswohnungen lag im gleichen Zeitraum bei rd. 7.000 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einer Spannweite von 5.200 bis rd. 10.500 EUR/m<sup>2</sup>.<sup>8</sup>

Die kommunalen Gesellschaften sollen im Rahmen ihrer Vermietungsaktivitäten dafür den Gegenpol bilden und mietdämpfend einwirken. Neben den Regelungen zu u. a. Mietpreisen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, verzichten die kommunalen Gesellschaften bis 31.12.2023 auf Mieterhöhungen.<sup>9</sup>

Die damit verbundene Entlastung der Mieterinnen und Mieter der kommunalen Gesellschaften führt in Anbetracht der massiv gestiegenen Energie- und Baukosten und des steigenden Zinsniveaus zu Herausforderungen für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen. Das stark limitierte Mietwachstum bei

---

<sup>5</sup> Markt- und Bestandsanalyse durch empirica, November 2022

<sup>6</sup> IBB Wohnungsbarometer 2022, September 2022

<sup>7</sup> DIW Wochenbericht 47/2022, November 2022.

<sup>8</sup> Markt- und Bestandsanalyse durch empirica, November 2022

<sup>9</sup> Pressemitteilung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Dezember 2022

den kommunalen Gesellschaften führt bei höheren Aufwendungen zu Einschränkungen in der Profitabilität und Investitionsfähigkeit.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2022 umfasste 75.419 Wohneinheiten, 1.141 Gewerbeeinheiten sowie 17.115 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Im Jahr 2022 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,5%. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hat der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass bis zum 31.12.2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften ausgesprochen werden können.

Zum Stichtag 31.12.2022 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,41 EUR/m<sup>2</sup> (31.12.2021: 6,27 EUR/m<sup>2</sup>) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,6 % (31.12.2021: 1,25 %). Im Jahresdurchschnitt 2022 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 6,36 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahresdurchschnitt 6,25 EUR/m<sup>2</sup>). Der Anstieg der durchschnittlichen Nettokaltmiete und des Leerstandes zum Stichtag in den letzten 12 Monaten ist hauptsächlich auf den Ankauf von ca. 8.300 Wohneinheiten von Deutsche Wohnen und Vonovia zurückzuführen, die über dem Portfoliodurchschnitt der HOWOGE lagen.

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2022:

Stichtag	Einheiten <sup>1)</sup>	Fläche	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (monatl.)	Leerstand Fläche
31.12.2022	Anzahl	m <sup>2</sup>	Mio. EUR p.a.	EUR/m <sup>2</sup>	%
Wohnen	75.419	4.656.110	357,9	6,41	1,6
Gewerbe	1.141	179.928	18,7	8,66	9,1
<b>Zwischensumme</b>	<b>76.560</b>	<b>4.836.038</b>	<b>376,6</b>	<b>6,49</b>	<b>1,9</b>

Sonstige	17.115	303.463	10,7
<b>Gesamt</b>	<b>93.675</b>	<b>5.139.501</b>	<b>387,4</b>

<sup>1)</sup> ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

### Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf eines großen Wohnungsportfolios von Deutsche Wohnen und Vonovia beurkundet und seit dem Nutzen-Lasten-Wechsel Anfang Januar 2022 gehören die rund 8.300 Wohnungen und mehr als 200 Gewerbeeinheiten zur HOWOGE. Die Wohnungen liegen in mehreren Berliner Stadtbezirken, was die Präsenz der HOWOGE am Berliner Wohnungsmarkt erhöht. Größere Siedlungen der angekauften Bestände befinden sich in Friedrichshain-Kreuzberg mit dem Kottbusser Tor, in Steglitz-Zehlendorf mit der Thermometer Siedlung und in Neukölln mit der High-Deck-Siedlung. Durch Ankäufe und Fertigstellungen von Neubauvorhaben hat die HOWOGE den Immobilienbestand innerhalb eines Jahres um mehr als 15% auf 75.419 Wohnungen vergrößert und sichert bezahlbaren Wohnraum für weitere rund 20.000 Mieter:innen in Berlin.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 die CO<sub>2</sub> Emissionen im Gebäudebestand auf einen Wert von 7 kg pro m<sup>2</sup> pro Jahr zu reduzieren. Zum 31.12.2021 betrug der Wert 17,10 kg pro m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Wert zum 31.12.2022 lag zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht vor, da die Berechnung auf den Abrechnungen der Energieversorger basiert. Aktuell wird die Klimastrategie der HOWOGE zur Umsetzung dieses Ziels erarbeitet. Zu den betrachteten Maßnahmen gehören beispielsweise der Ausbau weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Installation von Wärmepumpen.

### Neubau/ Projektentwicklung

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

Im Geschäftsjahr 2022 hat die HOWOGE rund 1.600 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählten die Bauprojekte Hermann-Dorner-Allee mit 612 Wohneinheiten und das Wohnhochhaus LIESE in der Frankfurter Allee 218 mit 394 Wohneinheiten zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2022 in die Vermietung gehen konnten. Für das Geschäftsjahr 2023 ist die Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen geplant.

### Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und

Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 25 Schulen (7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von 13 Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich 3 Schulen im Bau und eine weitere Schule steht kurz vor dem Baubeginn. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 3 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

### 2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	1	2
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	664	621
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	292	275
Auszubildende	32	29
Studierende	4	6
	<b>993</b>	<b>933</b>

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	663	629
HOWOGE Service GmbH	261	235
HOWOGE Wärme GmbH	44	40
Kramer + Kramer Bauprojektmanagement GmbH	25	29
	<b>993</b>	<b>933</b>

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2022 um 60 Mitarbeiter:innen (MA) erhöht (HOWOGE +34 MA, Servicegesellschaft + 26 MA, Wärme +4 MA, Kramer + Kramer - 4 MA).

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2022 621 (Vorjahr: 576) Angestellte, 41 (Vorjahr: 51) gewerbliche Mitarbeiter:innen sowie einen Geschäftsführer. Die Erhöhung des Personalbestands ist in erster Linie auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen.

### 2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung<sup>10</sup>

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung iSd. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im Lagebericht 2022 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 sowie den Bestimmungen des Führungspositionsgesetzes (FüPoG II) unterworfen.

Die HOWOGE ist gemäß § 36 GmbHG verpflichtet, Zielgrößen für einen Frauenanteil und eine Frist zur Erreichung festzulegen.

Ziel des FüPoG II ist es, den Anteil von Frauen in Führungspositionen zu erhöhen und dahingehend verbindliche Vorgaben festzulegen.

Das LGG sieht eine geschlechtssparitatische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

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

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

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand per 31.12.2022 aus zwei Frauen und sieben Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 22,2 %.

Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % ist auf drei Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafters, der Arbeitnehmer:innenvertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

Der Gesellschafter hat sich im Berichtsjahr entschieden, für die Fachaufsicht (SenSBW) eine männliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden, nachdem das vorherige weibliche Mitglied das Mandat niedergelegt hat. Ferner wurde, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der

---

<sup>10</sup> Ungeprüfte Angabe



Arbeitnehmer:innenvertretung das Mandat krankheitsbedingt niedergelegt hatte, der bereits gewählte Ersatzkandidat in den Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus hat sich im Berichtsjahr 2022 der Mieterrat neu konstituiert und sich entschlossen eine männliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden.

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

Der Aufsichtsrat der HOWOGE hat mit Beschluss vom 05.03.2021 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 % hierarchieübergreifend für alle drei Führungsebenen (erste bis dritte Leitungsebene) festgelegt; wobei hierfür die vorstehenden Regelungen des LGG zu beachten sind. Die Geschäftsführung hat im September 2022 unter Beachtung der Regelungen aus FüPoG II sowohl für die erste und zweite Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung (zweite und dritte Leitungsebene) eine Zielgröße von jeweils mindestens 40 % Frauen je Führungsebene mit sofortiger Gültigkeit festgelegt.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag 2022 bei 51,67 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

Führungsebene	Frauen		Männer	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	1	33,33	2	66,67
Zweite Leitungsebene (Stabstellen- und Bereichsleitung)	7	43,75	9	56,25
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung)	23	56,10	18	43,90

Die oberste Führungsebene war bis zum 31.10.2022 durch die Herren Thomas Felgenhauer und Ulrich Schiller besetzt, seit dem 01.11.2022 ist Herr Schiller alleiniger Geschäftsführer. Ab dem 01.04.2023 wird Frau Katharina Greis die Position der kaufmännischen Geschäftsführerin, an der Seite von Herrn Ulrich Schiller, übernehmen. 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.

## 2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

	2022 gesamt	2022 davon Schulbau	2021
<b>TEUR</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	509.062	0	424.637
Übrige Umsatzerlöse	2.576	0	4.875
Bestandserhöhungen	32.884	0	5.608
andere aktivierte Eigenleistungen	3.837	1.455	3.152
sonstige betriebliche Erträge	18.770	368	6.574
<b>Zwischensumme betriebliche Erträge</b>	<b>567.129</b>	<b>1.823</b>	<b>444.846</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	216.591	109	145.867
Personalaufwand	57.190	2.554	52.149
Abschreibungen	107.380	0	77.879
sonstige betriebliche Aufwendungen	41.409	965	44.619
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	5.472	60	4.892
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	41.584	280	37.955
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.002	-608	28.733
sonstige Steuern	16.394	0	13.393
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>83.051</b>	<b>-1.417</b>	<b>49.144</b>

Die Umsatzerlöse des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt Mio. EUR 509,1 (Vorjahr: Mio. EUR 424,6).

Die Steigerung dieser Umsatzerlöse resultiert insbesondere aus Sollmieten für den zusätzlichen Bestand von 10.288 Wohnungen. Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden übertroffen. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit Mio. EUR 9,2 über dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 6,8).

Der deutliche Anstieg der Bestandsveränderung ist dem zusätzlichen Wohnungsbestand und den damit verbundenen Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten sowie den deutlichen Kostensteigerungen geschuldet. Die Steigerung bei den Betriebskosten ergibt sich aus den Bestandszuwächsen und Preissteigerungen der Dienstleister. Gerade in den neu erworbenen Beständen fallen teilweise höhere Kosten an, als wir es aus unserem bisherigen Bestand kannten (mehr Reinigungsintervalle, höhere Sperrmüllkosten, Sicherheitsdienst). Die gestiegenen Heizkosten folgen dem erheblichen allgemeinen Anstieg für Energiepreise.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich wesentlich aus Teilschulderlassen in Höhe von Mio. EUR 6,5 (Vorjahr Mio. EUR 1,3) sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen von Mio. EUR 4,7 (Vorjahr Mio. EUR 4,2).

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

Der höhere Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht insbesondere auf den gestiegenen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (+ Mio. EUR 54,9) und höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (+ Mio. EUR 12,9), diese resultieren aus Kostensteigerungen und aus dem Zuwachs der Bestände.

Der Aufwand für bezogene Leistungen im Schulbau ergibt sich aus Dienstleistungen Dritter für Tätigkeitsbereiche, die im Konzern nicht abgedeckt werden können. Diese Leistungen werden mittels gesonderter Kostenübernahmevereinbarungen mit dem Land Berlin weiterverrechnet.

Der Personalaufwand ist aufgrund des Personalzuwachses (+60 Mitarbeiter) und einer Tarifierhöhung im Geschäftsjahr 2022 gestiegen (+ Mio. EUR 5,0).

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 2022 folgen dem Anstieg des Anlagevermögens durch die Portfolioerweiterung.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um Mio. EUR 3,2 gesunken. Ein wesentlicher Grund sind die im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringeren Sondereffekte aus dem Ankauf von rund 8.300 Wohneinheiten von Vonovia/Deutsche Wohnen.

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem durch Zinsen für zusätzliche Darlehen für Investitionen in das Bestandswachstum gestiegen.

Der Ertragsteueraufwand ergibt sich aus der Steuerberechnung (Körperschafts- und Gewerbesteuer) der Konzerngesellschaften für das Geschäftsjahr. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der im Vorjahr erfassten Feststellung der Betriebsprüfung der WBL, die die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer für die Jahre 2014 bis 2017 versagte. Für 2018 bis 2020 wurde der zusätzliche Steueraufwand in 2021 berücksichtigt. Mit der Änderung der Gewerbesteuer ab 2021 sind die monierten Sachverhalte nicht mehr schädlich.

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

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

	2022	2021
<b>TEUR</b>		
Summe Erlöse	511.638	429.510
Bestandserhöhungen	32.884	5.608
andere aktivierte Eigenleistungen	3.837	3.152
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-216.591	-145.867
Personalaufwand	-57.190	-52.149
sonstige betriebliche Erträge	18.770	6.575
sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.409	-44.619
Erträge aus Finanzvermögen	5.059	4.881
sonstige Steuern	-16.394	-13.393
<b>EBITDA</b>	<b>240.604</b>	<b>193.698</b>
Ertragsteueraufwand	-9.002	-28.733
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.584	-37.955
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	413	11
Abzinsung BilMoG	73	104
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	38	4.661
Tilgungspolizen	-2.671	-2.495
Verkauf Anlagevermögen (+Gewinn/-Verlust)	150	-89
<b>FFO</b>	<b>188.021</b>	<b>129.202</b>

Der Posten Tilgungspolizen zeigt die Zunahme der Aktivwerte der unter den Finanzanlagen gehaltenen Lebensversicherungen abzüglich der im Geschäftsjahr dafür gezahlten Beiträge.

Das EBITDA übertrifft mit Mio. EUR 240,6 den Planwert von Mio. EUR 230,9. Der FFO liegt mit Mio. EUR 188 deutlich über den Erwartungen von Mio. EUR 161. Das Überschreiten der Prognose resultiert insbesondere aus geringeren Personal- und Sachkosten, als erwartet. Insgesamt erzielte der Konzern mit Mio. EUR 83,1 einen Jahresüberschuss, der ebenfalls deutlich über der Prognose liegt.

## Vermögens- und Finanzlage

<b>Aktiva in TEUR</b>	<b>31.12.2022 gesamt</b>	<b>%</b>	<b>davon Schulbau</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>31.12.2021 gesamt</b>	<b>%</b>
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	49.832	0,8	0	49.832	948	0,0
Sachanlagen	5.714.135	94,8	115.998	5.598.137	3.869.810	69,9
Finanzanlagen	89.726	1,5	0	89.726	142.054	2,6
	<b>5.853.693</b>	<b>97,1</b>	<b>115.998</b>	<b>5.737.695</b>	<b>4.012.812</b>	<b>72,5</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.528	0,2	1.794	7.734	7.094	0,2
Flüssige Mittel	159.019	2,6	30.062	128.957	1.512.032	27,3
Rechnungsabgrenzungsposten	4.887	0,1	0	4.887	4.772	0,1
<b>Summe Umlaufvermögen inkl. RAP</b>	<b>173.434</b>	<b>2,9</b>	<b>31.856</b>	<b>141.578</b>	<b>1.523.898</b>	<b>27,6</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>6.027.127</b>	<b>100,0</b>	<b>147.854</b>	<b>5.879.273</b>	<b>5.536.711</b>	<b>100,0</b>

<b>Passiva in TEUR</b>	<b>31.12.2022 gesamt</b>	<b>%</b>	<b>davon Schulbau</b>	<b>davon Wohnen</b>	<b>31.12.2021 gesamt</b>	<b>%</b>
<b>Eigenkapital</b>						
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.778.814	29,5%	-	1.778.814	1.729.417	31,2%
Konzernbilanzgewinn	80.641	1,3%	- 6.578	87.219	46.987	0,8%
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.859.455</b>	<b>30,8%</b>	<b>- 6.578</b>	<b>1.866.033</b>	<b>1.776.404</b>	<b>32,0%</b>
<b>Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>						
	<b>15.400</b>	<b>0,3%</b>	<b>-</b>	<b>15.400</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
<b>Fremdkapital</b>						
<b>Langfristig</b>						
Andere langfristige Rückstellungen	1.119	0,0%	-	1.119	1.431	0,0%
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	1.779.479	29,5%	153.648	1.625.831	1.674.611	30,2%
Anleihen	1.200.000	19,9%	-	1.200.000	1.200.000	21,7%
Passive latente Steuern	85.615	1,4%	-	85.615	-	0,0%
<b>Summe langfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.066.213</b>	<b>50,8%</b>	<b>153.648</b>	<b>2.912.565</b>	<b>2.876.042</b>	<b>51,9%</b>
<b>Mittel- und kurzfristig</b>						
übrige Rückstellungen	32.256	0,5%	69	32.187	20.701	0,4%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	460.071	7,6%	-	460.071	321.658	5,8%
Anleihen	501.833	8,3%	-	501.833	501.833	9,1%
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen	11.144	0,2%	-	11.144	8.617	0,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.674	0,3%	508	17.166	12.893	0,2%
Übrige Verbindlichkeiten	63.011	1,0%	206	62.805	18.310	0,3%
Rechnungsabgrenzungsposten	71	0,0%	-	71	254	0,0%
<b>Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1.086.060</b>	<b>18,0%</b>	<b>783</b>	<b>1.085.277</b>	<b>884.266</b>	<b>16,0%</b>
<b>Summe Fremdkapital inkl. RAP</b>	<b>4.152.273</b>	<b>68,9%</b>	<b>154.431</b>	<b>3.997.842</b>	<b>3.760.308</b>	<b>67,9%</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>6.027.127</b>	<b>100,0%</b>	<b>147.854</b>	<b>5.879.273</b>	<b>5.536.711</b>	<b>100,0%</b>

Die hier ausgewiesene Summe von Gesamtvermögen und Gesamtkapital (Bilanzvolumen) weicht durch die Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen von der Bilanzsumme ab. Das Bilanzvolumen des Konzerns stieg im Berichtsjahr.

Die Vermögenslage ist im Wesentlichen durch den Portfolioankauf geprägt, der Anfang 2022 durch wirtschaftlichen Übergang endgültig abgeschlossen wurde. So stieg das Sachanlagevermögen um Mio. EUR 1.844,3, während die flüssigen Mittel um Mio. EUR 1.353,0 abnahmen.

Der Anstieg der immateriellen Vermögensgegenstände ist durch die Erstkonsolidierung von 11 Konzerngesellschaften zum 03. Januar 2022 geprägt, die ein Teil des Portfolioankaufs waren. Daraus ergab sich ein Geschäfts- oder Firmenwert von Mio. EUR 49,8.

Das langfristige Vermögen ist überwiegend mit langfristigem Kapital finanziert.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens von Mio. EUR 1.844,3 resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen und der Erweiterung des Konsolidierungskreises in Höhe von insgesamt Mio. EUR 1.952 bei den Sachanlagen Abschreibungen von Mio. EUR 105,8 sowie Abgänge von Mio. EUR 2,5 gegenüberstehen. Neben den vorerwähnten 11 neuen Gesellschaften wurde auch die HOWOGE Goeckestraße GmbH erstmalig konsolidiert.

Die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen erhöhten sich um Mio. EUR 5,1.

Das Sachanlagevermögen im Segment Schulbau ergibt sich aus tatsächlichen Baukosten und bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung. Im Geschäftsjahr wurden hier Mio. EUR 72,5 investiert.

Die Forderungen aus Vermietung werden pauschal zu 60 % wertberichtigt. Trotz intensiven Mietforderungsmanagement kam es, auch durch die Übernahme der Bestände von Vonovia / Deutsche Wohnen, zu einem moderaten Anstieg dieser Forderungen im Geschäftsjahr.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) verringerte sich leicht auf 30,8 % (Vorjahr: 32,0 %), hat damit aber immer noch ein sehr solides Niveau.

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 223,2 auf Mio. EUR 2,179,2. Zusätzlich dinglich gesicherten Darlehen von Mio. EUR 402,7 für die Finanzierung der Neubauvorhaben und des Kaufs zusätzlicher Wohnungsbestände stehen Tilgungen und Ablösungen von Mio. EUR 172,5 sowie Teilschulderlasse von Mio. EUR 7,8 gegenüber.

Im Segment Schulbau bestehen die Verbindlichkeiten aus einem Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin, das in Höhe von Mio. EUR 60,0 (Vorjahr Mio. EUR 40,0) in Anspruch genommen wurde und zwei Zwischenfinanzierungsdarlehen bei der IBB für die Schulbauprojekte Allee der Kosmonauten und Am Breiten Luch, von denen bis Ende 2022 ein Teilbetrag in Höhe von Mio. EUR 93,3 ausgezahlt wurde.

Das Kreditportfolio besteht überwiegend aus dinglich gesicherten Darlehen (Mio. EUR 1.990) mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als fünf Jahren. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten betrug zum Bilanzstichtag rund 9 Jahre und für das Geschäftsjahr 2023 stehen keine wesentlichen Refinanzierungen an. Die nächste wesentliche Kreditfälligkeit besteht im vierten Quartal 2024, wenn die Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0% verzinst wird, zur Refinanzierung ansteht.

Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1% auf einem niedrigen Niveau und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen.

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

Zur Sicherung der finanziellen Unabhängigkeit und des defensiven Risikoprofils verfügt die HOWOGE über eine langfristige und diversifizierte Finanzierungsstruktur. Zur Risikobegrenzung werden unter anderem eine vollständige Zinssicherung, langfristige Zinsbindungen, eine Diversifizierung der Kreditgeber und ein ausgewogenes Prolongationsprofil angestrebt. Potenzielle Auswirkungen von Veränderungen der finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die HOWOGE werden laufend überprüft und es erfolgt ein monatliches Reporting. Durch aktives Beleihungsmanagement wird die optimale Steuerung der Sicherheitenstrukturen und die Bereitstellung von Sicherheitsreserven gewährleistet. Somit wird die nachhaltige Einhaltung der unbelasteten Vermögenswerte gesichert. Um eine ausgewogene Streuung und Unabhängigkeit von Finanzierungspartnern zu gewährleisten, soll im Regelfall ein Gesamtvolumen von 20% pro Kreditgeber nicht überschritten werden. Die Finanzierung der Investitionen im Segment Schulbau erfolgt grundsätzlich getrennt vom Kerngeschäft der HOWOGE. Hierbei wird sichergestellt, dass eine Besicherung der Schulbaufinanzierungen über Bestandsobjekte der HOWOGE ausgeschlossen ist.

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag aus dinglich gesicherten, langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen, ungesicherten Unternehmensanleihen sowie kurzfristigen Kreditlinien und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten.

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2022 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

## **Cashflow Rechnung**

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):



<b>Mio. EUR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	223,1	161,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.696,9	-482,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	113,9	1.788,9
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.359,9</b>	<b>1.467,7</b>
<b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>	<b>1.511,4</b>	<b>43,7</b>
<b>Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>6,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>158,4</b>	<b>1.511,4</b>

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 598, Vorjahr TEUR 607).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 1.511,4 Mio. EUR auf 158,4 Mio. EUR am 31. Dezember 2022 deutlich gesunken ist. Dies ist durch die Kaufpreiszahlungen für ein großes Immobilienportfolio Anfang des Jahres begründet.

In den Cashflow aus der Investitionstätigkeit fließen die Investitionen in Immobilien in Höhe von 1.154,3 Mio. EUR und die Kaufpreiszahlung für den Erwerb der neuen Gesellschaften ein.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten in Höhe von 327,8 Mio. EUR und gegenläufig die planmäßige Tilgung von Krediten in Höhe von 73,7 Mio. EUR sowie Sondertilgungen in Höhe von 98,8 Mio. EUR zusammen.

Die konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds spiegelt die flüssigen Mittel der erstmalig konsolidierten Gesellschaften wider.

### **2.3 Nichtfinanzieller Bericht**

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernklärung nach § 315b HGB i. V. mit § 289b HGB erstellt die HOWOGE für das Geschäftsjahr 2022 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der auf der Internetseite des Unternehmens unter [www.howoge.de](http://www.howoge.de) für zehn Jahre verfügbar ist.

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 3.1 Chancen

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

Auf Basis der nachhaltigen Pflege, Instandhaltung und quartiersgerechten Entwicklung der Bestandsimmobilien ergeben sich für die HOWOGE im Rahmen des Wachstums auch deutliche Potenziale in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Durch das angestiegene Zinsniveau ist zu erwarten, dass es in den nächsten Jahren zu sinkenden Preisen und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt kommt. Daraus können sich Opportunitäten für den Ankauf von Beständen bieten. Mit den beiden Ratings, A von Standard & Poor's und AA- von Fitch, aktuell jeweils mit stabilem Ausblick, gehört die HOWOGE mit zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Deutschland. Durch das Anleihenrahmenprogramm und den Zugang zum Kapitalmarkt bieten sich zusätzliche Chancen zur Finanzierung zukünftigen Wachstums. 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. Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und von Maßnahmen zum Klimaschutz verbessern.

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 einem effektiven ERP-Systems u.a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mehrfach rezertifizierte Compliance- und Wertemanagement maßgeblich bei. Zur Sicherstellung einer fairen und diskriminierungsfreien Vermietung wird auch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses fortlaufend weiterentwickelt. Herausforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungen ergeben, wird in Form eines aktiven Kiezmanagements begegnet. Zur Optimierung der Beschaffungsprozesse bei der HOWOGE wird der Einkauf zukünftig zentralisiert. Durch das Projekt „Zentraler Einkauf“ besteht im Zusammenspiel mit der Digitalisierung das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Darüber hinaus ergeben sich Umsatz- und Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Durch den Aufbau der Eigenleistungen im Facility Management und die Digitalisierung in der Immobilienbewirtschaftung sollen Effizienz und Kundenzufriedenheit gesteigert werden. 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.

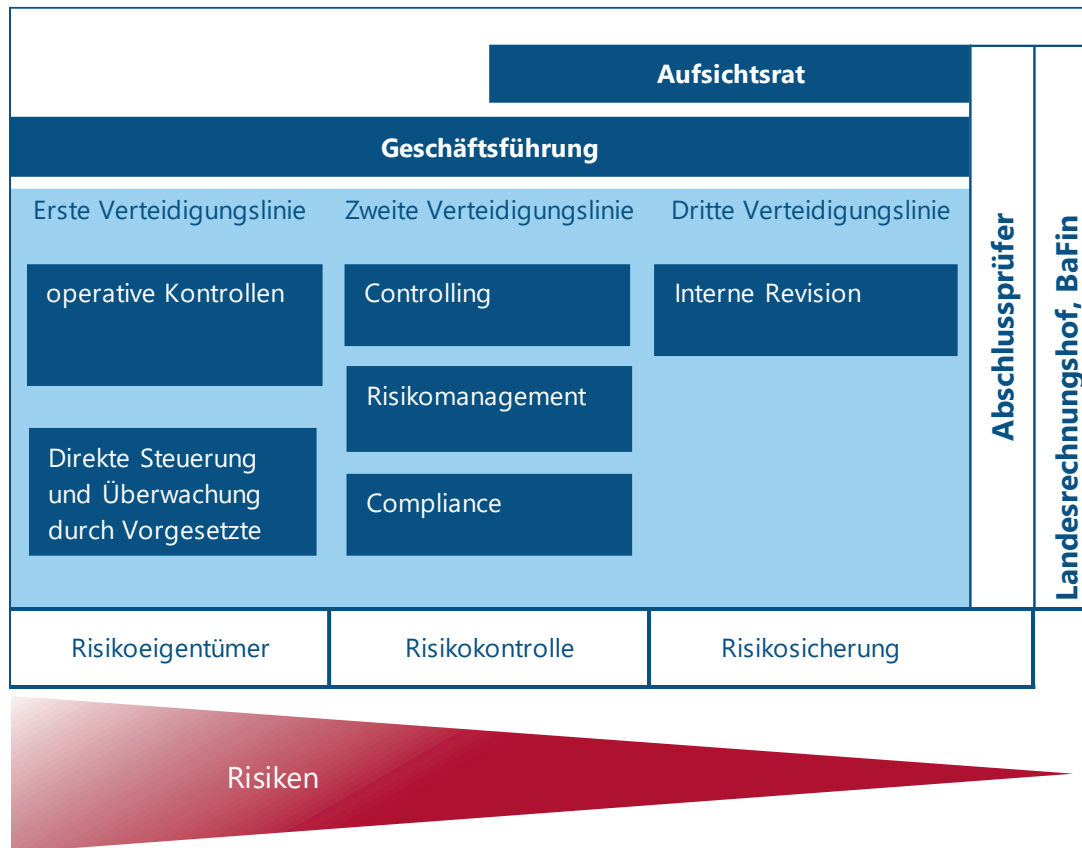
### **Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess**

Um die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicherzustellen, ist ein effektives internes Kontrollsystem (IKS) notwendig. Das übergeordnete Ziel des IKS liegt darin, als integraler Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements alle wesentlichen operativen und finanziellen Unternehmensrisiken auf ein für das Unternehmen tragbares Niveau zu reduzieren.

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. In diesem Kontext wurde 2022 eine entsprechende IKS-Konzernrichtlinie vom Management verabschiedet.

Das sogenannte Three-Lines-of-Defense-Modell, auch Modell der drei Verteidigungslinien genannt, bildet in der HOWOGE den Ordnungsrahmen eines ganzheitlichen Governance-, Risk- und Compliance-Managements (GRC-Management) zur Steuerung der Unternehmensrisiken. Gesamtheitlich betrachtet

basiert das Modell der HOWOGE auf einem integrierten Ansatz. Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



In Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess ist es Ziel und Zweck des internen Kontrollsystems, die Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen sowie die richtige und vollständige Erfassung aller Geschäftsvorfälle sicherzustellen. Hinsichtlich der Prozesse, die sich grundlegend in Wertschöpfungs- und Rechnungslegungsprozesse 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 und Aufgaben:

- Erfüllung und Einhaltung der für die HOWOGE maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und Richtlinien
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung

- Gezielte Überwachung der unternehmerischen Geschäftsprozesse
- Sicherung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit (insbesondere Schutz des Vermögens, einschließlich der Verhinderung und Aufdeckung von Vermögensschädigungen)

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

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

Die HOWOGE verfügt über eine klare und transparente Organisations- sowie Kontroll- und Steuerungsstruktur, welche im Intranet sowie in der Konzernrichtlinie KR-12 Internes Kontrollsystem und weiteren Konzernrichtlinien dokumentiert ist. Die Aufgaben im Rechnungslegungsprozess sind eindeutig definiert und expliziten Rollen zugewiesen.

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

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

## **Risikomanagement**

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

Unternehmenssteuerung und stellt sicher, dass die wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken abgedeckt sind.

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

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

Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen.

In 2022 erfolgte die Überarbeitung der konzernweiten Risikorichtlinie sowie eine Spezifizierung des konzernweiten Risikotragfähigkeitskonzeptes.

Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken regelmäßig diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und Maßnahmen umgesetzt. Neben den halbjährlichen Risikoberichten an die Geschäftsführung besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen

Nettoschadenshöhe von 2,5 Mio. EUR eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Aufsichtsrat sowie den Gesellschafter.

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

### **Bewertungsinhalt/-schema**

In einer einheitlichen Systematik eines Standardrisikokataloges – getrennt nach 8 Risikokategorien (Organisation und Prozesse, 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 die im 2. Halbjahr 2022 erweiterte Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken nunmehr fünf (VJ vier) Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist ebenfalls ein Bewertungsschema mit

vier Gruppen eingerichtet worden. Eine Überarbeitung des Bewertungsschemas erfolgte im Geschäftsjahr 2022 im Zuge der Überarbeitung der Risikorichtlinie.

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

- Gering: Nettoauswirkung liegt zwischen 0 Mio. EUR und 0,5 Mio. EUR
- Mittel: Nettoauswirkung liegt zwischen 0,5 Mio. EUR und 2,5 Mio. EUR
- Hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 2,5 Mio. EUR und 5 Mio. EUR
- Sehr hoch: Nettoauswirkung liegt zwischen 5 Mio. EUR und 15 Mio. EUR
- Neu: - Extrem hoch: Nettoauswirkung ab 15 Mio. EUR

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

- Sehr wahrscheinlich  $75\% \leq x < 100\%$
- Wahrscheinlich  $50\% \leq x < 75\%$
- Möglich  $25\% \leq x < 50\%$
- Unwahrscheinlich  $0\% < x < 25\%$

Nach diesem Schema ergibt sich eine Bewertungsmatrix, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren Erwartungswerten (Nettoauswirkung 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	extrem Hoch ≥15	
Eintrittswahrscheinlichkeit %	sehr wahrscheinlich > 75						sehr hoch
	wahrscheinlich 50-75						Hoch
	möglich 25-50						Mittelhoch
	unwahrscheinlich bis 25						mittelgering
							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 einer Chancen- und Risikoabwägung zu unterziehen.



Als besonders relevant gelten Risiken, die im Betrachtungszeitraum von fünf Jahren hohe bis sehr hohe Gefährdungspotenziale 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 wesentlichen Risikoereignisse (Einzelrisiken) beschrieben.

#### **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.

Durch das nicht absehbare Ende der russischen Invasion in der Ukraine ergeben sich Risiken hinsichtlich einer umfassenden Energieversorgung in Deutschland und hohe Energiekosten für die gesamte Volkswirtschaft, auch wenn sich die Gefahr einer Gasmangellage für den Winter 2022/2023 zuletzt verringert hat. Darüber hinaus leidet das gesamte globale Liefernetzwerk noch immer unter den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Allerdings haben sich die immensen Materialengpässe in der deutschen Industrie – als Folge der weltweit gestörten Produktions- und Logistikprozesse aufgrund der Pandemie – in den letzten Monaten merklich zurückgebildet (Ifo Institut 2022). Hohe Inflationsraten belasten die Kaufkraft der Privathaushalte und auch Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück, angesichts der unsicheren Wirtschaftsperspektiven. Die Maßnahmen der Bundesregierung aus dem Entlastungspaket III werden diesem Rückgang zwar etwas entgegenwirken, ihn aber bei weitem nicht ausgleichen.

Auch die kommunalen Gesellschaften sollen im Rahmen ihrer Vermietungsaktivitäten dafür den Gegenpol bilden und mietdämpfend einwirken. Neben den Regelungen zu u. a. Mietpreisen im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, verzichten die kommunalen Gesellschaften bis 31.12.2023 auf Mieterhöhungen.

Die damit verbundene Entlastung der Mieterinnen und Mieter der kommunalen Gesellschaften führt in Anbetracht der massiv gestiegenen Energie- und Baukosten und des steigenden Zinsniveaus zu Herausforderungen für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen. Das stark limitierte Mietwachstum bei den kommunalen Gesellschaften führt bei höheren Aufwendungen zu Einschränkungen in der

Profitabilität und Investitionsfähigkeit. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die deutlich erhöhten Energiekosten zu weiteren Ausfällen bei den kommunalen Gesellschaften führen, wenn die Mieter nicht in der Lage sind, diese Kosten zu tragen.

## **Standardrisiken**

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

## **Organisation und Prozesse**

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.

## **Cyber- Risiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Ein Ausfall der im HOWOGE-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Auch das Risiko von Cyber-Angriffen hat im Zuge des Ukraine Konfliktes zugenommen. Unberechtigte Zugriffe auf vertrauliche oder personenbezogene Daten oder die Verschlüsselung von Geschäftsdaten durch Ransomware können schwerwiegende Schäden nach sich ziehen. Die HOWOGE hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, um das Cyber-Risiko zu verringern.

Das Risiko ist durch die Full Service Auslagerung des IT-Betriebs zu einem ISO 27001 zertifizierten Dienstleister und Auslagerung des RZ-Betriebes erheblich minimiert. Durch die im Geschäftsjahr nunmehr intern besetzte Position der Informationssicherheitsbeauftragten ist daneben sichergestellt, dass Schwachstellen frühzeitig identifiziert werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Daneben werden jährlich PEN-Tests zur Schwachstellenidentifikation durchgeführt.

## **Projektrisiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Die HOWOGE verfügt über ein umfangreiches Projektportfolio. Risiken bedrohen Projekte aus verschiedenen Richtungen. Insbesondere Termine, Kosten und Ressourcen sowie eine unzureichende Kommunikation können den Erfolg von Projekten gefährden und zu ungeplanten Terminverzögerungen oder Kostenüberschreitungen führen. Zur Reduzierung der Risiken und Koordination der Unternehmensprojekte wurde der in 2020 gegründete Bereich Prozesse und Digitalisierung weiter ausgebaut. Multiprojektmanager unterstützen die Projektverantwortlichen von der Projektinitiierung bis zum Projektabschluss. Über ein zentrales Projektbüro erfolgt die Erfassung/Priorisierung der Projekte in der Konzernsicht. Daneben erfolgt bei Bedarf Unterstützung durch externe Ressourcen zur Sicherstellung des Projekterfolges.

## **Personal und Führung**

Der demographische Wandel und die damit verbundene Veränderung der Alterszusammensetzung, also eine Verschiebung in der Altersstruktur, durch die es mehr ältere Menschen und weniger jüngere gibt, wird in Zukunft einen Fachkräftemangel nach sich ziehen.

## **Engpass- / Austrittsrisiko**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: gering)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist unverändert eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. 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 wird stetig an einer qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung gearbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfte-Entwicklung sowie Talentmanagement weiter professionalisiert. Der vorhandene Onboarding-Prozess zur guten Integration ins Unternehmen und damit zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit wurde weiterentwickelt. Das Thema „Demografie“ wurde neben den vorgenannten Sachverhalten als Schwerpunktthema der Personalstrategie aufgenommen. Für das Monitoring existiert ein Altersstrukturbericht, der stetig aktualisiert wird und aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden.

Die Positionierung der HOWOGE als attraktiven Arbeitgeber ist ein wichtiger Baustein zur Rekrutierung von geeignetem Personal im hart umkämpften Arbeitsmarkt. Hierzu wurde eine umfangreiche Employer-

Branding-Kampagne aufgesetzt, die kontinuierlich weiterentwickelt wird. 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. Zur Mitarbeiterbindung werden regelmäßige Mitarbeiterbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeiterzufriedenheit zu ermitteln und Verbesserungspotentiale aufzudecken und zu nutzen. Darüber hinaus erfolgen Marktbeobachtungen, um das vorhandene Angebot an Sozialleistungen abzugleichen und die Attraktivität nach außen zu überprüfen.

### **Finanzen**

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie die jederzeitige Verfügbarkeit von zinsgünstigen Finanzierungsmitteln ist maßgeblich für Geschäftsentwicklung und Zielerreichung der HOWOGE. Als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist zudem auch der Zugang zu Fördermitteln maßgeblich zur Sicherstellung der Neubauziele.

### **Zinsänderungsrisiken**

[Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch]

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 Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. Das Risiko hat sich im Geschäftsjahr aufgrund des Zinsanstiegs deutlich erhöht. Anhand von Szenarioanalysen werden die Auswirkungen einer veränderten Zinslandschaft auf Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit ermittelt und Handlungsoptionen erarbeitet. Durch die Einstellung der angepassten Zinssätze in die langfristigen Unternehmensplanung wurde dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos werden in der Regel Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 – 20 Jahren abgeschlossen. Dabei ist in der aktuellen Marktsituation festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (>15 Jahre) zurückgegangen ist. 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. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

### **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.

### **Verstöße gegen Vertragsbestimmungen (Covenant Breaches)**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem 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.

### **Steuerisiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem 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. Bei steuerlichen Fragestellungen wird ein externes Steuerbüro herangezogen.

### **Recht- und Compliance**

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. Fachspezifische Änderungen/ Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden

### **Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

So wurde im Geschäftsjahr das Einzelrisiko möglicher Auswirkungen aus der geplanten Änderung der Gefahrstoffverordnung (GefStoffVO) aufgenommen, welches bei Umsetzung hohen finanziellen Aufwand für zusätzlich erforderliche Beprobungen im Vorfeld sowie durch weitergehende anlassbezogene Asbest-Erkundungen von baulichen Maßnahmen zur Folge haben.

Eine Änderung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer stellt mit aktuell rd. 14 Mio. p.a. umlagefähiges Grundsteuervolumen ein extrem hohes finanzielles Risiko dar. Aktuell stellt die Grundsteuer als umlagefähige Betriebskostenart kein erhöhtes Risiko dar. Sollte die Grundsteuer aufgrund der bevorstehenden Reform erheblich ansteigen, würde dies den Druck verschärfen, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer abzuschaffen, da eine Erhöhung der Mietnebenkosten sozialpolitisch nicht gewollt ist.

Das im Berichtsjahr beschlossene Mietmoratorium, welches ausschließlich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet bis 31.12.2023 keine Mieterhöhungen vorzunehmen, stellt

ebenfalls eine große Herausforderung dar, da aufgrund der stetig steigenden Kosten im Wohnungsneubau, Sanierung und Instandhaltung keine Kompensation durch Mietzinsanpassungen erzielt werden kann. Die wirtschaftlichen Folgen des Moratoriums wurden ohne Berücksichtigung möglicher Kompensationszahlungen bereits in der Langfristigen Unternehmensplanung berücksichtigt.

Daneben zeichnet sich ein politischer Rahmen ab, der u.a. von klimapolitischen Zielverschärfungen gekennzeichnet ist sowie Änderungen von Förderregelungen und insgesamt wenig notwendige Planungssicherheit bietet. Im Einklang mit dem Klimaziel des Landes Berlin, hat sich die HOWOGE verpflichtet, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen.

Dementsprechend kann sich ein finanzielles Risiko ergeben, da Handlungsoptionen zur Erreichung der Klimaneutralität mit signifikanten Investitionserfordernissen einhergehen, welche die aktuellen Annahmen in der Unternehmensplanung voraussichtlich überschreiten. Um Möglichkeiten zum Erreichen des Klimaziels für die HOWOGE zu erarbeiten, wurde im Oktober 2022 die Erarbeitung einer Klimastrategie gestartet. In Workshops mit Fachbereichen der HOWOGE sollen bis März 2023 Handlungsoptionen erarbeitet werden.

Klassische Rechtsgebiete und allgemeine Veränderungen in der Gesetzeslage werden vom Bereich Recht beobachtet. Bei umfangreichen Änderungen werden Schulungsmaßnahmen angestoßen und die betreffenden Bereiche im Rahmen von Workshops einbezogen. Fachzeitschriften (Anwaltsinformationen), Pressemitteilungen werden fortlaufend berücksichtigt.

### **Korruption, Bestechung, Interessenskonflikte**

(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. 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.

## **Immobilien**

### **Wertänderungsrisiko**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Unter dem Wertänderungsrisiko werden mögliche Abwertung des Immobilienbestandes sowie einzelner Grundstücke/ Objekte aufgrund der Marktentwicklung erfasst. Dies schließt Vorratsgrundstücke bis zur Herstellung der Planungsreife im Neubau ein. Das Risiko hat vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und steigender Zinsen im Vergleich zum Vorjahr geringfügig erhöht ist aber aufgrund eines konservativen Bewertungsansatzes unverändert unkritisch. Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands zum beizulegenden Marktwert erfolgt unabhängig durch einen renommierten Immobiliendienstleister.

Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte werden daneben die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der Howoge, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt.

### **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 Starkregen, Dürre und 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. Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2022 eine standortspezifische Klimarisikoanalyse (Klimavulnerabilitätsbewertung) durchgeführt. Mit Hilfe von wissenschaftlichen Daten



wurden potenzielle Klimarisiken für unsere Gebäude analysiert. Um diesen Risiken entgegenzuwirken und unsere Gebäude gegen die jetzt schon spürbaren Auswirkungen des Klimawandels zu rüsten, setzen wir bereits verschiedene Maßnahmen um. Um Starkregenereignisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Das Versickern von Regenwasser fördern wir beispielsweise durch die Integration von Versickerungsmulden in die Außenanlagengestaltung. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen, wo möglich, begrünen.

## **Markt und Standort**

### **Baukostenrisiken**

[Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch]

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. Das Risiko hat sich im Geschäftsjahr durch den andauernden Ukraine-Konflikt und der daraus folgenden Energiekrise weiter verschärft. Dies wirkt sich unmittelbar auf die künftigen Baumaßnahmen der HOWOGE aus. Aufgrund massiver Baupreissteigerungen besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen unwirtschaftlich werden und infolgedessen pausieren oder gestoppt werden.

Ebenso bestehen bei Instandhaltungsmaßnahmen Kostenrisiken aufgrund gestiegener Materialpreise und Energiekosten. Um die 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.

### **Insolvenz-, Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken von Vertragspartnern**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Grundsätzlich besteht das Risiko einer mangelhaften bzw. Nichterfüllung insbesondere von vertraglich geschuldeten Bauleistungen. Infolgedessen können sich Kostensteigerung aufgrund neuer Ausschreibung, Verzögerung der Fertigstellung und verspätete Mieteinnahmen materialisieren.

### **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 weiterhin 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: wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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 getroffen.

Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Im Zuge der Energiekrise und den daraus folgenden Steigerungen der Betriebskosten hat sich die Ausfallwahrscheinlichkeit erhöht. Es ist davon auszugehen, dass durch eine anhaltend hohe Inflation und der massiv steigenden Energiekosten die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden kurzfristig deutlich beeinträchtigt wird, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann.

Die Bundesregierung hat zur finanziellen Unterstützung Entlastungspakete auf den Weg gebracht. Dazu zählen umfassende steuerliche Entlastungen sowie weitere unterstützende Maßnahmen wie Einmalzahlungen einer Energiepauschale, Heizkostenzuschuss für Wohngeldbezieher, Gas- und Strompreisbremse.

Zur Reduzierung der Nachzahlungsverpflichtung und zur Vermeidung von Liquiditätsausfällen hat die HOWOGE bei ihren Mietenden die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst.

### **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 zu bedarfsgerechter 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.

### **Reputationsrisiko (Schulbauoffensive)**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Eine mangelhafte Umsetzung oder erhebliche Verzögerungen bei den schulbezogenen Entwicklungsprojekten könnten 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.

Weitere, für das Segment Schulbau relevante Risiken, wurden nicht 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.

## **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. Die Erstellung des IFRS Abschlusses erfolgt durch einen externen Wirtschaftsprüfer.

### **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.

## **Risikoereignisse (Einzelrisiken)**

Insgesamt wurde im Berichtszeitraum ein neues Einzelrisiko gemeldet und vier Risiken abgemeldet. Daneben erfolgte zu den potenziellen negativen Auswirkungen aus dem Ukraine-Krieg im Juni 2022 eine Ad Hoc Information. Die Auswirkungen sind bei der Bewertung der Standardrisiken eingeflossen.

## **Einzelrisiken**

### **Kosten- und Prozessrisiken durch geplante Novelle der Gefahrstoff-VO**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe rd. 7 Mio. EUR)

Die Bundesregierung hat am 15.03.2022 einen Referentenentwurf zur Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und anderer Arbeitsschutzverordnungen herausgegeben. Insbesondere die geplante Anpassung des §5 GefStoffV birgt nicht unerhebliche Kostenrisiken für die HOWOGE. Die Änderungen betreffen Informations- und Mitwirkungspflichten von Wohnungseigentümern für den Fall, dass „Tätigkeiten an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst werden, die Gefahrstoffe enthalten können, die durch diese Tätigkeiten freigesetzt werden können und zu besonderen Gesundheitsgefahren führen können.“

Zu den Mitwirkungspflichten zählt vor Aufnahme der Tätigkeiten die Erkundung, ob entsprechend der Bau- oder Nutzungsgeschichte des Objekts Gefahrstoffe, insbesondere Asbest, vorhanden oder zu vermuten sind, die durch die Tätigkeiten freigesetzt und zu einer Gefährdung führen können. Die erforderlichen Beprobungen sowie daraus folgende Maßnahmen bergen nicht unerhebliche Kostenrisiken.

### **Umlagefähigkeit Grundsteuer**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 70 Mio. EUR))

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

### **Rückfall von Erschließungsverpflichtungen**

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

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

### **Projektspezifische Einzelrisiken**

(Eintrittswahrscheinlichkeit: sehr unwahrscheinlich (3 %), Schadenshöhe: sehr hoch (rd. 23 Mio. EUR))

Bei einem Bauvorhaben haben Nachbarn die uns erteilte Baugenehmigung vor den Verwaltungsgerichten angegriffen. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren wurden ihre Anträge zurückgewiesen. Ein Antrag auf Zulassung der Berufung beim Oberverwaltungsgericht wurde eingereicht. Dieser wird aktuell geprüft.

### **Abgemeldete Einzelrisiken:**

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

Das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz - CO<sub>2</sub>KostAufG) wurde nunmehr im Bundestag genehmigt und tritt mit Wirkung zum 01.01.2023 in Kraft. Das Gesetz ist nunmehr auch auf Wärmelieferungen anzuwenden, die aus Wärmeerzeugungsanlagen gespeist werden, die dem Europäischen Emissionshandel unterliegen (Fernwärme). Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Mieter und Vermieter richtet sich nach dem spezifischen Kohlendioxidausstoß bzw. nach der zugrunde zu legenden Wohnfläche. Die HOWOGE hat den auf sie entfallenden Anteil im Geschäftsjahr ermittelt und in die langfristige Unternehmensplanung eingestellt.

#### **Potenzielle Auswirkungen der Corona Pandemie**

Insgesamt sind die Auswirkungen auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit im Geschäftsjahr 2022 gering. Nach Aufheben der bundesweiten strengen Schutzmaßnahmen gelten in der HOWOGE nunmehr Basisschutzmaßnahmen, die in einem Basishygienekonzept festgeschrieben und veröffentlicht wurden. Vor dem Hintergrund der stabilen Infektionslage und dass Corona bedingt kein erhöhtes Risiko für die Geschäftstätigkeit der HOWOGE mehr besteht, wurde das Einzelrisiko „Corona Pandemie“ zum 31.12.22 abgemeldet. Das Risiko einer „Epidemie/Pandemie“ wurde im Standardrisikokatalog aufgenommen.

#### **Umlagefähigkeit der Anmietungskosten für Rauchwarnmelder**

Der BGH hat die Umlagefähigkeit der Anmietungskosten von Rauchwarnmeldern als Betriebskosten abgelehnt. Die erforderliche Umstellung der Betriebskostenabrechnungen wurde daraufhin veranlasst. Bereits geleistete Zahlungen werden den Mietenden im Rahmen der kommenden Betriebskostenabrechnung gutgeschrieben. Für den Erwerb der Rauchwarnmelder wurde im Geschäftsjahr eine Rückstellung gebildet.

#### **Projektspezifische Einzelrisiken**

Im Rahmen zweier Bauvorhaben wurden projektspezifische Einzelrisiken gemeldet. Diese konnten im Geschäftsjahr abgemeldet werden. Eine kündigungsbedingte Auseinandersetzung wurde durch Abschluss eines Vergleichs beendet. Für die aufgrund von Altlasten verursachten Mehrkosten eines Bauvorhabens wurde die Budgetanpassung vom Aufsichtsrat genehmigt.

### **3.2.3 Gesamteinschätzung**

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2022 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die

Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. 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 2023 und 2024 keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Chancen- und Risikolage ist insbesondere aufgrund der makroökonomischen Einflussfaktoren gegenüber dem Vorjahr leicht eingetrübt. Chancen und Risiken werden aber insgesamt weiterhin als ausgeglichen angesehen.

## 4. Prognosebericht

### 4.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2022

Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2022 trotz des schwierigen Marktumfeldes sehr erfolgreich und die HOWOGE konnte die gesetzten Ziele (weitgehend) erreichen.

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2022 mit 75.419 Wohneinheiten über dem prognostizierten Wert von 75.150. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen mit 1,6% beziehungsweise 4,6% innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,36 EUR/m<sup>2</sup> (Prognose 2022: 6,35 EUR/m<sup>2</sup>) und die WBS Wiedervermietungsquote lag mit 64,5% leicht über dem Zielwert von min. 63%. Mit einem Baubeginn von 1.600 Wohnungen wurde die Prognose von 1.500 Wohnungen übertroffen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 1.612 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose von 1.900 Wohnungen unterschritten. Ursache waren Verzögerungen aufgrund von Störungen in der Lieferkette sowie zeitliche Verschiebungen.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2022 mit 369 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von 367 Mio. EUR.

Für das Segment Schulbau wurden die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von 200 Mio. EUR und eine anteilige Verschuldung zum 31.12.2022 von 268 Mio. EUR angenommen. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr nur 86 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen und die Verschuldung lag zum Jahresende bei 154 Mio. EUR. Es wurden drei neue Projektvereinbarungen abgeschlossen und damit die Prognose von zwei Projektvereinbarungen leicht übertroffen. Zudem erfolgten drei Projektabrufe im Berichtsjahr. Der FFO Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -1 Mio. EUR in etwa auf dem Prognoseniveau.

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein EBITDA von 241 Mio. EUR (Prognose 2022: 231 Mio. EUR) und ein FFO von 188 Mio. EUR (Prognose 2022: 160,6 Mio. EUR) erreicht. Auch der operative Cashflow überschritt mit 223 Mio. EUR den geplanten Wert von 188 Mio. EUR für das Jahr 2022 deutlich. Das



Überschreiten der Prognose resultierte im Wesentlichen aus geringeren Kosten, insbesondere für Personal und Sachkosten, als in der Ursprungsplanung angenommen. Die Zinsaufwendungen beliefen sich auf 42 Mio. EUR (Prognose 2022: 46 Mio. EUR). Das Jahresergebnis von 83 Mio. EUR lag über dem Prognosewert von 55 Mio. EUR.

## 4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2023 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 für 2023 Auswirkungen aus der Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der hohen Inflation insbesondere für Energiepreise. 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. Aufgrund der veränderten Marktparameter rechnen wir mit einer geringfügigen Abwertung unserer Immobilienbestände und einem Anstieg der Mietrückstände und – ausfälle. Hinsichtlich des Leerstands rechnen wir mit einer konstanten Entwicklung auf niedrigem Niveau.

Das Jahresergebnis des Konzerns für 2023 wird aufgrund der erwarteten Abwertung des Portfolios vor dem Hintergrund des veränderten Marktumfelds in einer Größenordnung von 60 Mio. EUR prognostiziert. Wir erwarten einen leichten Rückgang des FFO von 188 Mio. EUR in 2022 auf eine Größenordnung von 166 Mio. EUR in 2023. Hauptgrund für den Rückgang des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2022 nach 2023.

Im geplanten FFO in Höhe von 166 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2023 um 13 Mio. EUR auf 382 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2022 enthalten. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.23 mit einem Wohnungsbestand von rund 76.650 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,36 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,42 EUR/m<sup>2</sup>. Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen durch Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand, welche jedoch durch den Beschluss des Berliner Senats zum Mietenstopp deutlich eingeschränkt worden sind. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2022. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % sowie einer Fluktuation von rund 6 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2023 rechnen wir mit einer Leerstandsquote



1,7 % welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2023 planen wir mit dem Baubeginn von mehr als 600 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2023 mit einem bereinigten EBITDA in Höhe von 222 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten ein Segmentergebnis von -5 Mio. EUR sowie eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel in der Größenordnung rund 311 Mio. EUR gegenüber dem Ist-Wert 2022 für das Jahr 2023. Für 2023 wird mit dem Baubeginn für weitere Schulbauprojekte gerechnet. Das für 2023 geplante Investitionsvolumen des Schulbaus beträgt 286 Mio. EUR.

Die Verschuldung im Segment Schulbau beträgt zum 31.12.2023 voraussichtlich rund 464 Mio. EUR.

Für 2023 wird ein LTV nach Buchwerten von 54,5 % und ein Zinsdeckungsgrad von 4,8 -fach prognostiziert.

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

Dazu wird aktuell die Klimastrategie der HOWOGE erarbeitet mit einem Umsetzungsplan. Zu den konkreten Maßnahmen gehört der Ausbau weiterer Photovoltaikanlagen sowie die Installation von Wärmepumpen.

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 14. März 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

  
Ulrich Schiller

Original liegt vor



## Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (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 28. April 2022 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15. Dezember 2015 abgegeben.

### Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Personen, die weder dem Aufsichtsrat noch der Geschäftsführung angehören (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 dem Aufsichtsrat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Neben den Regelungen im Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben .

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in Form der erforderlichen Dokumente nachgekommen. Der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war fristgemäß i. S. v. § 13 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages.

Für fortlaufende Geschäfte wurden Soll-/Ist-Vergleiche 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.

### **Geschäftsführung**

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschaftszweckes und des Unternehmens sowie dessen nachhaltiger Wertsteigerung gehandelt; das Unternehmen übte keine benachteiligenden Tätigkeiten aus. 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.

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 Vergütung hat der Aufsichtsrat beraten und entschieden; sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vollumfänglich wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens. Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Aufsichtsrat 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 vier Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst. Es haben vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen stattgefunden.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss (PrA)  
ehemals Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling
- Personalausschuss (PA)
- Bauausschuss (BA)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling tagte zweimal. Es haben zwei ordentliche und eine außerordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden. Der Bauausschuss tagte viermal.

Der Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling nimmt auch die Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr. Am 20. September 2022 erfolgte die zeitgemäße Umfirmierung des Ausschusses für Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungscontrolling in den Prüfungsausschuss. Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

Immobilienwirtschaftliche Bewertungsfragen wurden in der überwiegenden Zahl in den Sitzungen des Bauausschusses sowie des Prüfungsausschusses beraten.

Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet.

Frau Elfriede Baumann ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten und Vorstandsfunktionen:

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

Frau Staatssekretärin Jana Borkamp (seit 01.02.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten und Funktionen tätig:

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin AöR

Frau Babett Buschmann (bis 25.07.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/ Vorstandsfunktionen.

Frau Staatssekretärin Wenke Christoph (bis 25.01.2022) hat keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 abgegeben und es liegen somit keine Angaben zur Tätigkeit vor.

Herr Staatssekretär Christian Gaebler (seit 26.01.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- degewo AG
- berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- Tegel Projekt GmbH
- Berlin Energie Netzholding GmbH
- Stromnetz Berlin GmbH
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo)
- Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)

Herr Hendrik Jellema hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/ Vorstandsfunktionen.

Frau Staatssekretärin a. D. Vera Junker (bis 31.01.2022) war Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:

- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH (AR-Vorsitzende)
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo) (AR-Vorsitzende)
- Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)
- degewo AG
- Flughafengesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH
- Berliner Institut für Gesundheitsforschung
- Verwaltungsratsmitglied des IT-Dienstleistungszentrums Berlin AÖR
- Verwaltungsrat Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Herr Dr. Jochen Lang (seit 14.03.2022) ist Mitglied in folgenden Aufsichtsräten:



- VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH
- Stadt und Land Wohnbauten GmbH

Herr Sebastian Lange (seit 07.09.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Jörn Lorenz hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Staatssekretär a. D. Dr. Frank Nägele (bis 28.02.2022) hatte im Geschäftsjahr keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs- /Vorstandsfunktionen.

Herr Frank Sparmann hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Herr Michael Schiller (seit 01.07.2022) hatte im Geschäftsjahr 2022 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-/Vorstandsfunktionen.

Frau Kerstin Wittke konnte abwesenheitsbedingt keine Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex für das Geschäftsjahr 2022 abgeben und es liegen somit keine Angaben zur Tätigkeit vor. Zudem legte sie ihr Aufsichtsratsmandat zum 30.06.2022 nieder.

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.

### **Interessenkonflikte**

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

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

Die Geschäftsführer wirkten im Rahmen ihrer Tätigkeit und in Abstimmung mit dem Aufsichts-

ratsvorsitzenden Herrn Jellema in folgenden Gremien mit:

Herr Thomas Felgenhauer war im Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.10.2022 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- 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
- Mitglied der GdW Bundesarbeitsgemeinschaft für kommunale Wohnungsunternehmen
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2022 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Delegierter des GdW-Verbandstag
- Beiratsmitglied bei Smart living & Health Center e. V.
- Mitglied im Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V.
- Beiratsmitglied der Techem GmbH
- Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), Arbeitskreis Digitalisierung und Technische Fachkommission
- Mitglied Zentraler Immobilien Ausschuss Wohnen und Digitalisierung e. V.
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur (seit 01.11.2022)

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.

## 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.

### Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen nach HGB 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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erstellt pflichtgemäß den Einzelabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS sowie zudem einen freiwilligen Konzernabschluss nach HGB.

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.

### Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – mit dem Unternehmen und seinen Organmitgliedern bestanden. An der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestanden keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten. Der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare sind basierend auf dem Ergebnis einer in dem Geschäftsjahr 2022 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 Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Berlin, den 12. Januar 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung



Hendrik Jellema  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ulrich Schiller  
Geschäftsführer

**Konzernabschluss für das Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

	31.12.2022	Vorjahr	31.12.2022	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Aktiva</b>				
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.616,90	948.071,85	25.000.000,00	371.321.778,20
2. Geschäfts- oder Firmenwert	49.817.444,00	0,00	318.184.039,52	22.500.000,00
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.932.706.323,62	3.098.717.247,67	1.435.629.424,82	1.386.232.527,97
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.259.063,66	94.129.595,92	80.640.972,40	992.410.749,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	259.066.814,37	168.993.616,79		1.041.807.646,62
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83		
5. Technische Anlagen	23.220.804,77	22.062.872,83		
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.251.150,52	4.988.143,58		
7. Anlagen im Bau	241.935.871,72	311.951.696,60		
8. Bauvorbereitungskosten	92.873.143,10	48.233.900,16		
9. geleistete Anzahlungen	62.647.662,53	120.559.135,24		
	<b>5.714.134.757,12</b>	<b>3.869.810.131,62</b>	<b>1.859.454.436,74</b>	<b>1.776.403.887,13</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	57.385.004,75		
2. Beteiligungen	1,00	1,00		
3. andere Finanzanlagen	89.726.209,42	84.668.934,43		
	<b>89.726.210,42</b>	<b>142.053.940,18</b>	<b>15.400.362,17</b>	<b>0,00</b>
	<b>5.853.693.028,44</b>	<b>4.012.812.143,65</b>	<b>33.375.488,29</b>	<b>22.131.118,10</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Umlaufvermögen				
1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	157.515.085,41	112.412.643,16		
1. Forderungen aus Vermietung				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.480.932,31	1.123.640,95		
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.107,59	10.407,59		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	513.061,58	1.903.746,27		
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.523.256,56	4.056.181,27		
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
3. erhaltene Anzahlungen				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern				
8. sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern:				
EUR 40.104.429,65 (Vorjahr: EUR 673.516,39)				
	<b>157.515.085,41</b>	<b>112.412.643,16</b>	<b>17.018.833.333,00</b>	<b>1.701.833.333,00</b>
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
3. erhaltene Anzahlungen				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern				
8. sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern:				
EUR 40.104.429,65 (Vorjahr: EUR 673.516,39)				
	<b>2.480.932,31</b>	<b>1.123.640,95</b>	<b>2.179.236.261,57</b>	<b>1.956.062.557,57</b>
3. erhaltene Anzahlungen				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern				
8. sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern:				
EUR 40.104.429,65 (Vorjahr: EUR 673.516,39)				
	<b>168.658.717,36</b>	<b>13.248.669,22</b>	<b>13.248.669,22</b>	<b>9.580.084,78</b>
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
7. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern				
8. sonstige Verbindlichkeiten				
davon aus Steuern:				
EUR 40.104.429,65 (Vorjahr: EUR 673.516,39)				
	<b>49.271.376,78</b>	<b>49.271.376,78</b>	<b>49.271.376,78</b>	<b>8.150.359,08</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>F. Passive latente Steuern</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	159.018.910,09	1.512.032.387,39		
davon auf Treuhandkonten:				
EUR 598.131,79 (Vorjahr: EUR 607.163,07)				
	<b>159.018.910,09</b>	<b>1.512.032.387,39</b>	<b>4.190.725.855,48</b>	<b>3.850.334.255,41</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	3.557.814,77	3.595.889,42		
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.329.037,10	1.176.552,31		
	<b>4.886.851,87</b>	<b>4.772.441,73</b>	<b>6.184.642.233,85</b>	<b>5.649.123.572,01</b>
<b>Passiva</b>				
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00		
II. Kapitalrücklagen	318.184.039,52	318.184.039,52		
III. Gewinnrücklagen				
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	371.321.778,20	371.321.778,20		
2. gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500.000,00	22.500.000,00		
3. andere Gewinnrücklagen	1.041.807.646,62	1.041.807.646,62		
IV. Konzernbilanzgewinn	1.435.629.424,82	1.386.232.527,97		
	<b>1.859.454.436,74</b>	<b>1.776.403.887,13</b>		
<b>B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>				
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	2.769.853,24	2.769.853,24		
2. Sonstige Rückstellungen	30.605.635,05	30.605.635,05		
	<b>33.375.488,29</b>	<b>33.375.488,29</b>	<b>22.131.118,10</b>	<b>19.932.407,05</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Anleihen	1.701.833.333,00	1.701.833.333,00		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.179.236.261,57	1.956.062.557,57		
3. erhaltene Anzahlungen	168.658.717,36	121.029.458,89		
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.248.669,22	9.580.084,78		
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.611,38	491.769,53		
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.673.818,49	13.098.784,23		
7. Verbindlichkeiten gegenüber Geschäftspartnern	60.313.067,68	40.087.908,33		
8. sonstige Verbindlichkeiten	49.271.376,78	8.150.359,08		
davon aus Steuern:				
EUR 40.104.429,65 (Vorjahr: EUR 673.516,39)				
	<b>4.190.725.855,48</b>	<b>3.850.334.255,41</b>	<b>2.543.113,71</b>	<b>0,00</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>F. Passive latente Steuern</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	159.018.910,09	1.512.032.387,39		
davon auf Treuhandkonten:				
EUR 598.131,79 (Vorjahr: EUR 607.163,07)				
	<b>159.018.910,09</b>	<b>1.512.032.387,39</b>	<b>6.184.642.233,85</b>	<b>5.649.123.572,01</b>

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

in EUR	31.12.2022	Vorjahr
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	509.062.052,32	424.636.602,83
b) aus Betreuungstätigkeit	207.751,91	188.372,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.368.333,30	4.686.430,72
	<b>511.638.137,53</b>	<b>429.511.406,20</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	32.883.787,35	5.608.371,86
<b>3. andere aktivierte Eigenleistungen</b>	3.837.102,88	3.152.236,82
<b>4. sonstige betriebliche Erträge</b>	18.770.298,61	6.574.196,85
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	213.633.204,88	145.756.693,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.797,21	324,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.956.311,00	110.366,83
	<b>216.591.313,09</b>	<b>145.867.384,02</b>
<b>6. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	47.450.615,76	43.386.852,65
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	9.739.267,72	8.762.287,85
<i>davon für Altersversorgung:</i>		
<i>EUR 556.216,67 (Vorjahr: EUR 513.606,50)</i>		
	<b>57.189.883,48</b>	<b>52.149.140,50</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	107.379.533,82	77.878.781,58
<b>8. sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	41.408.859,41	44.619.072,64
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	5.058.542,72	4.880.889,38
<b>10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	412.974,36	11.409,10
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	41.584.221,97	37.954.933,59
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	9.002.368,28	28.732.589,80
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	99.444.663,40	62.536.608,08
<b>14. sonstige Steuern</b>	16.394.113,79	13.392.875,35
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>	83.050.549,61	49.143.732,73
<b>16. Verlustvortrag</b>	-2.638.424,03	-2.385.259,91
<b>17. Entnahme aus Gewinnrücklage</b>	228.846,82	228.846,82
<b>18. Konzernbilanzgewinn</b>	80.640.972,40	46.987.319,64





# **HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

Konzernanhang

## **1. Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss**

### **1.1 Grundlagen des Konzerns**

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden: „HOWOGE“) ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit über 74.500 bewertungsrelevanten eigenen Mieteinheiten zum 31. Dezember 2022 zählt die HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

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

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.

### **1.3 Unternehmenserwerb**

Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2021 den Erwerb von zehn Gesellschaften der Vonovia SE, Bochum, und einer Gesellschaft der Deutsche Wohnen SE, Berlin, beurkundet. Der vorläufige gesamte Kaufpreis zum 3. Januar 2022 beträgt EUR 533 Mio. Diese Gesellschaften verfügen über ein großes Wohnungsportfolio, welches durch den Erwerb der Gesellschaften zum 1. Januar 2022 in den Bestand der

HOWOGE übergegangen ist. Es wurden zudem im Rahmen eines Asset Deals fünf Erbbaurechte und 30 Grundstücke für einen vorläufigen Kaufpreis von EUR 726 Mio. erworben.

## 2. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2022 insgesamt 17 Unternehmen mit 12 wesentlichen Zugängen im Jahr 2022.

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Anteilsbesitz</b>
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Wärme GmbH	Berlin, Deutschland	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Berlin, Deutschland	100%
Elisabeth-Aue GmbH	Berlin, Deutschland	50%
HOWOGE Klingsorstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Herbststraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Roedernallee GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Soldinerstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Damerowstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Mühsamstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE High Deck Siedlung B.V.	Amsterdam, Niederlande	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH	Berlin, Deutschland	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%

Die Zugänge aus dem 1. HJ 2022 führen zu einer Erweiterung des Konsolidierungskreises. Hinsichtlich der übrigen Konzernstruktur, der Konsolidierungsgrundsätze und der für die Abschlüsse der HOWOGE sowie ihrer Tochterunternehmen einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021. Hinsichtlich der Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen verweisen wir ebenfalls auf den vorgenannten Konzernabschluss. Im Berichtsjahr wurde ebenfalls die HOWOGE Goeckestraße erstmalig konsolidiert.

## 3. 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 Servicege-

sellschaft 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 TEUR 819 vollabgeschrieben.

Im Rahmen des Erwerbs von elf neuen Gesellschaften wurden die Vermögenswerte der neuen Gesellschaften zum Übertragungszeitpunkt der Nutzen und Lasten am 3. Januar 2022 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Aufdeckung der stillen Reserven zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung führte zu einem neubewerteten Eigenkapital. Die passiven latenten Steuern auf die Aufdeckung der stillen Reserven minderten das anteilige neubewertete Eigenkapital der Tochterunternehmen. Im Zuge der Erstkonsolidierung ergab sich bei der Kapitalkonsolidierung aus der Verrechnung der Anteile an verbundenen Unternehmen (630 Mio. EUR) mit dem jeweiligen anteiligen neubewerteten Eigenkapital ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von Mio. EUR 50 bei den Gesellschaften, deren neubewertetes Eigenkapital geringer war als die Beteiligung und ein passiver Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung von Mio. EUR 15 bei den Gesellschaften, deren neubewertetes Eigenkapital höher war als die Beteiligung.

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 191.871 für Ausleihungen in Höhe von TEUR 12.024 für einen Rahmenkreditvertrag zwischen HOWOGE und WBL in Höhe von TEUR 74.000 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 108.341 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, i.H.v. TEUR 1.568 ausgewiesen.

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

## 4. 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 4.289) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2022 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.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung entstandene Geschäfts- und Firmenwert gem. § 301 Abs. 1 Satz 1 HGB wird über die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Gebäude der Gesellschaften abgeschrieben.

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

stehen, 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
- Erbbaurechte
- Förderungen
- Geplante Grundstücksentwicklungen
- An- und Verkäufe
- Laufende Bauprojekte 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 3.750) 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. Der sich im Rahmen der Erstkonsolidierungen in 2022 ergebende passive Unterschiedsbetrag bei Gesellschaften, deren Neubewertetes Eigenkapital höher war als die Beteiligung, wird auf der Passivseite ausgewiesen und über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände aufgelöst.
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 Passivüberhang der latenten Steuern ausgewiesen.

## **5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **5.1 Bilanz**

#### **5.1.1 Anlagevermögen**

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

#### **5.1.2 Finanzanlagen**

Unter dem Posten „Andere Finanzanlagen“ sind Aktivwerte von Versicherungspolice in Höhe von TEUR 89.726 bilanziert, die als Sicherheit für eine Avalkreditlinie abgetreten sind. Die Beteiligungen betreffen einen Anteil von 0,4 % an der GbR Dolgenseestraße, Berlin.

#### **5.1.3 Unfertige Leistungen**

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

#### **5.1.4 Forderungen**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 9.528 (Vorjahr: TEUR 7.094). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 18) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

#### **5.1.5 Flüssige Mittel**

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 598, 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.



## 5.1.6 Rechnungsabgrenzungsposten

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

## 5.1.7 Eigenkapital

Zum 31. Dezember 2022 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

in TEUR	31.12.2022
Gezeichnetes Kapital	25.000
Kapitalrücklage	318.184
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	371.322
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	22.500
Andere Gewinnrücklagen	1.041.808
Konzernbilanzgewinn	80.641
	<b>1.859.455</b>

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

## 5.1.8 Rücklagenspiegel

	Bestand am 31.12.2021	Entnahme	Einstellungen	Bestand am 31.12.2022
<b>EUR</b>				
Kapitalrücklage	318.184.039,52	0,00	0,00	318.184.039,52
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	371.321.778,20	0,00	0,00	371.321.778,20
Gesellschaftliche Rücklage	22.500.000,00	0,00	0,00	22.500.000,00
andere Gewinnrücklagen	992.410.749,77	228.846,82	49.625.743,67	1.041.807.646,62
	<b>1.704.416.567,49</b>	<b>228.846,82</b>	<b>49.625.743,67</b>	<b>1.753.813.464,34</b>

### 5.1.9 Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn ergibt sich wie folgt:

	<b>TEUR</b>
Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2021	46.987
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-46.987
Verbleibender Vortrag	0
Konzernjahresüberschuss 2022	83.051
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	229
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-2.639
<u>Konzernbilanzgewinn zum 31. Dezember 2022</u>	<u>80.641</u>

### 5.1.10 Rückstellungen

In den Rückstellungen zum 31.12.2022 sind Steuerrückstellungen (TEUR 2.770) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	<b>TEUR</b>
Instandhaltungen bis 3 Monate und ausstehende Rechnungen	8.080
Fernwärme und KfW Rückstellungen der Wärme GmbH	7.100
Erstattungen von Kosten für Rauchmelder	5.149
Drohverluste wegen Wegfall der Anschlussförderung	2.787
Ziel-, Einzel- und Gruppenprämien	1.660

### 5.1.11 Verbindlichkeiten

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

## 6. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse wurden sämtlich im Inland erbracht und gliedern sich wie folgt:

	2022	Vorjahr
<b>TEUR</b>		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	509.062	424.637
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	208	188
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.368	4.686
	<b>511.638</b>	<b>429.511</b>

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

<b>TEUR</b>	
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	
Auflösung von Rückstellungen	4.651
Erträge aus bereits ausgebuchten Forderungen	203
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Abschreibungen von Mietforderungen	777

3. 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 5.057) ausgewiesen werden.
4. Der Zinsaufwand enthält Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 73; Vorjahr: TEUR 104), davon für Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 20; Vorjahr: TEUR 40), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 7; Vorjahr: TEUR 2) und die Jubiläumsrückstellungen (TEUR 46 Vorjahr: TEUR 64).
5. Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 9.002; Vorjahr: TEUR 28.733) entfallen TEUR 5.452 (Vorjahr: TEUR 4.904) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 3.634 (Vorjahr: TEUR 3.702) auf Gewerbesteuern, TEUR -110 (Vorjahr: TEUR 20.126) sind Steuern früherer Jahre aus Steuerbescheiden von 2020 – 2021.

6. Die sonstigen Steuern (TEUR 16.394,1) enthalten mit TEUR 16.389,7 im Wesentlichen Aufwand aus Grundsteuern für die Grundstücke und Immobilienbestände des Konzerns.

## 7. Sonstige Angaben

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

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt Mio. EUR 362 für Bauleistungen und Developments.

### 7.2 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist nach DRS 21 erstellt.

Dem in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten **Finanzmittelfonds** werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge und enthält Mio. EUR 0,8 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	Vorjahr	Veränderung
<b>TEUR</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	159.019	1.512.032	-1.353.013
abzüglich			
Treuhandkonten	-598	-607	9
	158.421	1.511.425	-1.353.004

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 9.002 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 28.733). Weiterhin wurden TEUR 41.584 (Vorjahr: TEUR 37.955) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 11) Zinsen vereinnahmt.

## 8. Sonstiges

1. Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 67.454, 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.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 1.222 aus Differenzen von insgesamt TEUR 4.100 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in folgenden wesentlichen Positionen:

<b>TEUR</b>	
Sonstige Rückstellung	3.779
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142
Aktiver Ausgleichsposten	179

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR -4.682 aus Differenzen von insgesamt TEUR -19.369 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz aus folgenden wesentlichen Positionen:

<b>TEUR</b>	
Grundstücke - Anlagevermögen	-9.563
Finanzanlagen	-9.806

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. Es ergeben sich aktive latente Steuern von TEUR 1.222 und passive latente Steuern von TEUR -4.682. Die geplante Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 11.010 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.742, die geplante Nutzung von gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren in Höhe von TEUR 130 führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 19.

Die Summe der aktiven latenten Steuern aus der geplanten Nutzung von Verlustvorträgen in Höhe von TEUR 1.761 wird nicht bilanziert.

Im Rahmen der Erstkonsolidierung der neuen Gesellschaften sind passive latente Steuern nach § 306 HGB entstanden.

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

	<b>Beschäftigte gesamt</b>
Kaufmännische Angestellte	656
Gewerbliche Arbeitnehmer	289
Auszubildende	30
BA-Studenten	6
	<u>981</u>

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

4. Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2022 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	867
Andere Bestätigungsleistungen	<u>180</u>
Gesamthonorar	<u><u>1.047</u></u>

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung, die Prüfung des Halbjahresabschlusses sowie für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften und Prüfungsleistungen für im Berichtsjahr übernommene Gesellschaften. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen die Prüfung der nichtfinanziellen Berichterstattung für das Berichtsjahr und das Vorjahr sowie die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Soli-darisches 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 war innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

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

Herr Thomas Felgenhauer hat die Geschäftsführung mit Ablauf des 31. Oktober 2022 niedergelegt.



Im Geschäftsjahr erhielten die Geschäftsführer folgende Gesamtbezüge:

	Thomas Felgenhauer	Ulrich Schiller
<b>EUR</b>		
Grundvergütung	155.833,31	187.499,97
Erfolgsabhängige Vergütung	70.000,00	70.000,00
Zulage/Zusatzvergütung	17.500,00	28.500,00
Geldwerte Vorteile (Kfz-Nutzung, Unfallversicherung)	4.295,90	9.632,64
Altersvorsorge	23.375,00	28.125,00
<b>Gesamtbezüge</b>	<b>271.004,21</b>	<b>323.757,61</b>
Zuschüsse zur Sozialversicherung	12.136,80	14.021,13

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

- Herr Hendrik Jellema (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Vorsitzender des Personalausschusses  
Pensionär/ Ehemaliger Vorstand der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft  
Berlin
- Herr StS a.D. Dr. Frank Nägele  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Bauausschusses (stellv. Vorsitzender)  
Senatskanzlei Berlin – Staatssekretär für Verwaltungs- und Infrastrukturmodernisierung/ Wachsende Stadt (Mitgliedschaft bis 28.02.2022)
- Herr Dr. Jochen Lang  
stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Mitglied des Bauausschusses  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Abteilungsleiter  
(Mitgliedschaft seit 14.03.2022)
- Frau Elfriede Baumann  
Vorsitzende des Prüfungsausschusses ehemalige Geschäftsführerin EY Austria GmbH  
Pensionärin
- Frau StSin a.D. Vera Junker  
Mitglied des Personalausschusses,  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Senatsverwaltung für Finanzen – Staatssekretärin für Finanzen  
(Mitgliedschaft bis 31.01.2022)
- Frau StSin Wenke Christoph  
Vorsitzende des Bauausschusses  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Staatssekretärin für Wohnen  
(Mitgliedschaft bis 25.01.2022)
- Herr StS Christian Gäbler  
Vorsitzender des Bauausschusses  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Staatssekretär für  
Wohnen  
(Mitgliedschaft seit 26.01.2022)
- Frau StSin Jana Borkamp  
Mitglied des Personalausschusses  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Senatsverwaltung für Finanzen – Staatssekretärin für Finanzen  
(Mitgliedschaft seit 01.02.2022)

- Frau Babett Buschmann  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Referentin Konzernsicherheit der Deutschen Bahn AG  
Vertreterin des Mieterrates (Mitgliedschaft bis 25.07.2022)
- Herr Sebastian Lange  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Leiter Immobilienstrategie/-bewirtschaftung bei der Deutschen Bahn AG  
Vertreter des Mieterrates (Mitgliedschaft seit 07.09.2022)
- Herr Jörn Lorenz  
Mitglied des Personalausschusses  
Mitglied des Bauausschusses  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH/ stellv. Vorsitzender des Betriebsrates  
Arbeitnehmersvertreter
- Frau Kerstin Wittke  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Leiterin Zahlungsverkehr  
Arbeitnehmersvertreterin (Mitgliedschaft bis 30.06.2022)
- Herr Michael Schiller  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Leiter Liegenschaften und Beleihungsmanagement  
(Mitglied seit 01.07.2022)
- Herr Frank Sparmann  
Mitglied des Prüfungsausschusses  
Mitglied des Bauausschusses  
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Leiter Kundenzentrum  
Arbeitnehmersvertreter

Gemäß Wohnraumversorgungsgesetz ist der Mieterrat berechtigt, zusätzlich zum stimmberechtigten Mieterratsmitglied einen Gastvertreter zu stellen, dies ist aktuell Frau Gertrud Küttner.

Die Gesamtbezüge der stimmberechtigten Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 54 im Geschäftsjahr 2022 (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.

<b>EUR</b>		<b>Jährliche Vergütung 2022</b>
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender	9.758,00 <sup>1)</sup>
Herr StS Dr. Frank Nägele	stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	985,89
Frau Elfriede Baumann	AR-Mitglied, Vorsitzende Prüfungsausschuss	6.900,00
Frau Kerstin Wittke	AR-Mitglied	2.429,02
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied	4.900,00
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied	4.900,00
Frau Babett Buschmann	AR-Mitglied	2.764,52
Frau Vera Junker	AR-Mitglied	416,02
Frau Wenke Christoph	AR-Mitglied, Vorsitzende Bauausschuss	472,50
Frau StS Jana Borkamp	AR-Mitglied	4.549,38
Herr StS Christian Gäbler	Vorsitzender Bauausschuss	6.407,10
Herr Dr. Jochen Lang	stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	4.879,32
Frau Gertud Küttner	Gastvertreterin des Mieterrates	640,00
Herr Sebastian Lange	AR-Mitglied	1.543,30
Herr Michael Schiller	AR-Mitglied	2.469,28
Herr Holger Sykulla	Gastvertreter des Mieterrates	128,00
		<b>54.142,33</b>

<sup>1)</sup> - einschließlich Umsatzsteuer

Eine erfolgsabhängige Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt und nicht gezahlt.

7. Der Konzernbilanzgewinn soll in die Gewinnrücklage eingestellt werden.

## 9. Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine und der COVID-19-Pandemie werden fortlaufend beobachtet. Es erfolgt ein monatliches Monitoring sowie im Rahmen des halbjährlichen Risikoberichtswesens die Überwachung etwaiger Auswirkungen auf wirtschaftliche Kenngrößen.

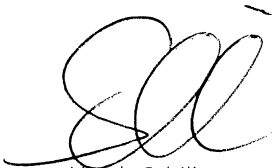
Durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine kam es nach dem Bilanzstichtag zu keinen wesentlichen Einschränkungen in den betrieblichen Prozessen oder zu unvorhergesehenen Einflüssen auf das Zahlenwerk der Gesellschaft.

Nach dem 31. Dezember 2022 sind Vorgänge von besonderer Bedeutung, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinflussen könnten, nicht eingetreten.

Berlin, den 14. März 2023

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft  
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Ulrich Schiller



## **Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022**





**HOWOGE**  
**Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens 2022**

	Immaterielle Vermögensgegenstände											
	AK/HK 01.01.2022 €	Veränderung des Konsolidierungs- kreises €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AK/HK 31.12.2022 €	kum. Abschreibungen 01.01.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	kum. Abschreibungen 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2021 €
Engellich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.046.480,00	49.817.444,00	688.579,83	702,10	0,00	66.551.801,73	15.088.408,15	1.822.034,78	702,10	16.719.740,83	49.832.060,90	948.071,85
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.408.326.171,90	793.463.809,48	750.543.452,43	0,00	389.102.666,33	6.342.036.100,14	1.310.208.824,23	99.120.852,29	0,00	1.409.329.776,52	4.932.706.323,62	3.098.717.247,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	116.398.664,98	4.194.517,01	1.265.151,61	277.026,20	0,00	121.891.307,40	22.269.069,06	2.063.174,68	0,00	24.322.243,74	97.259.063,66	94.129.595,92
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	169.868.003,17	0,00	110.751.154,69	438.491,76	-20.239.465,35	259.941.200,75	874.386,38	0,00	874.386,38	259.066.814,37	168.993.616,79	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	0,00	0,00	0,00	173.922,83	173.922,83	
5. Technische Anlagen	34.356.847,69	0,00	302.629,44	217.198,71	3.440.556,46	37.982.834,88	12.293.974,86	2.567.812,77	199.757,52	14.662.030,11	23.220.804,77	22.062.872,83
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.335.234,66	168.673,60	1.115.348,89	781.823,20	0,00	16.837.433,95	11.347.091,08	2.015.659,30	776.466,95	12.586.283,43	4.251.150,52	4.988.143,58
7. Anlagen im Bau	311.951.696,60	0,00	203.829.569,95	17.328,05	-273.828.066,78	241.935.871,72	0,00	0,00	0,00	241.935.871,72	311.951.696,60	
8. Bauvorbereitungskosten	48.233.900,16	0,00	51.512.457,90	112.347,09	-6.760.867,87	92.873.143,10	0,00	0,00	0,00	92.873.143,10	48.233.900,16	
9. geleistete Anzahlungen	120.559.135,24	0,00	34.434.175,09	630.825,01	-91.714.822,79	62.647.662,53	0,00	0,00	0,00	62.647.662,53	120.559.135,24	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>5.226.803.577,23</b>	<b>797.827.000,09</b>	<b>1.153.753.940,00</b>	<b>2.475.040,02</b>	<b>0,00</b>	<b>7.175.206.477,30</b>	<b>1.356.993.445,61</b>	<b>105.757.499,04</b>	<b>975.224,47</b>	<b>1.461.774.720,18</b>	<b>5.714.134.757,12</b>	<b>3.869.810.131,62</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	57.385.004,75	-57.385.004,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.385.004,75
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Andere Finanzanlagen	84.668.934,43	0,00	5.057.274,99	0,00	0,00	89.726.209,42	0,00	0,00	0,00	89.726.209,42	84.668.934,43	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>142.053.940,18</b>	<b>-57.385.004,75</b>	<b>5.057.274,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89.726.210,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>89.726.210,42</b>	<b>142.053.940,18</b>	
<b>Anlagevermögen gesamt:</b>	<b>5.384.903.997,41</b>	<b>790.259.439,34</b>	<b>1.159.498.794,82</b>	<b>2.475.742,12</b>	<b>0,00</b>	<b>7.332.167.469,45</b>	<b>1.372.091.853,76</b>	<b>107.379.533,82</b>	<b>975.926,57</b>	<b>1.478.494.461,01</b>	<b>5.853.693.028,44</b>	<b>4.012.812.143,65</b>



## 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 bereinigtem EBITDA 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. 19 Schulen sowie bis zu 7 Holzmodulbauschulen und die Sanierung von 13 Schulkomplexen übernehmen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 2,5 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, das durch eine Forfaitierungskonstruktion mit dem Land Berlin ausgestaltet wird.

Im Segment Schulbau liegt der Fokus der Steuerung auf dem dem Segmentergebnis und dem Investitionsvolumen. Neben der Berichterstattung zu Einzelprojekten erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung zum Investitionsvolumen und dem Segmentergebnis.

### 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 aktivierten Eigenleistungen, 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:

	<b>Wohnen</b>	<b>Schulbau</b>	<b>Gesamt</b>
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse mit externen Dritten	511,6	0,0	511,6
Segmentergebnis	84,5	-1,4	83,1
darin enthaltene Abschreibungen	107,4	0,0	107,4
andere wesentliche nicht zahlungswirksame Posten	2,3	1,5	3,8
Ertragssteueraufwand	9,6	-0,6	9,0
Vermögen	5.737,7	116,0	5.853,7
Darin enthaltene Beteiligungen	0,0	0,0	0,0
Investitionen in das langfristige Vermögen	1.624,9	72,2	1.697,1
Schulden	4.036,4	154,3	4.190,7
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	951	30	981
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	224,3	-1,2	223,1
EBITDA	242,2	-1,7	240,6
Bereinigtes EBITDA	240,3	--1,7	238,6

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin****Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022  
(Separate Darstellung der Segmente Wohnen und Schulbau)****Aktiva**

	HOWOGE 2022	Wohnen 2022	Schulbau 2022
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.616,90	14.616,90	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	49.817.444,00	49.817.444,00	0,00
	49.832.060,90	49.832.060,90	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.932.706.323,62	4.932.706.323,62	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	97.259.063,66	97.259.063,66	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	259.066.814,37	259.066.814,37	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83	0,00
5. technische Anlagen	23.220.804,77	23.220.804,77	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.251.150,52	4.251.150,52	0,00
7. Anlagen im Bau	241.935.871,72	166.708.882,63	75.226.989,09
8. Bauvorbereitungskosten	92.873.143,10	52.102.614,18	40.770.528,92
9. geleistete Anzahlungen	62.647.662,53	62.647.662,53	0,00
	5.714.134.757,12	5.598.137.239,11	115.997.518,01
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	1,00	1,00	0,00
3. Andere Wertpapiere	89.726.209,42	89.726.209,42	0,00
	89.726.210,42	89.726.210,42	0,00
	5.853.693.028,44	5.737.695.510,43	115.997.518,01
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Unfertige Leistungen	157.515.085,41	157.515.085,41	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.480.932,31	2.480.932,31	0,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.107,59	11.107,59	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	513.061,58	479.257,39	33.804,19
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.523.256,56	4.763.492,15	1.759.764,41
	9.528.358,04	7.734.789,44	1.793.568,60
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	159.018.910,09	128.956.969,30	30.061.940,79
davon auf Treuhandkonten: EUR 598.131,79 (Vorjahr: EUR 607.163,01)			
	326.062.353,54	294.206.844,15	31.855.509,39
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	3.557.814,77	3.557.814,77	0,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.329.037,10	1.329.037,10	0,00
	4.886.851,87	4.886.851,87	0,00
	6.184.642.233,85	6.036.789.206,45	147.853.027,40

## Passiva

		HOWOGE 2022	Wohnen 2022	Schulbau 2022
		EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
	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	1.041.807.646,62	1.041.807.646,62	0,00
		1.435.629.424,82	1.435.629.424,82	0,00
	IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	80.640.972,40	87.219.321,05	-6.578.348,65
	V. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.400.362,17	15.400.362,17	0,00
		1.874.854.798,91	1.881.433.147,56	-6.578.348,65
<b>B. Rückstellungen</b>				
	1. Steuerrückstellungen	2.769.853,24	2.769.853,24	0,00
	2. Sonstige Rückstellungen	30.605.635,05	30.536.058,96	69.576,09
		33.375.488,29	33.305.912,20	69.576,09
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
	1. Anleihen	1.701.833.333,00	1.701.833.333,00	0,00
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.179.236.261,57	2.085.901.757,21	93.334.504,36
	3. erhaltene Anzahlungen	168.658.717,36	168.658.717,36	0,00
	4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.248.669,22	13.248.669,22	0,00
	5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.611,38	490.611,38	0,00
	6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.673.818,49	17.165.521,18	508.297,31
			0,00	0,00
	7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	60.313.067,68	0,00	60.313.067,68
	davon aus Gesellschafterdarlehen: 60.000.000,00 (Vorjahr 40.000.000,00)			
	8. sonstige Verbindlichkeiten	49.271.376,78	49.065.446,17	205.930,61
	davon aus Steuern:			
	EUR 48.036.282,66 (Vorjahr: EUR 673.516,39)			
		4.190.725.855,48	4.036.364.055,52	154.361.799,96
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		71.058,98	71.058,98	0,00
<b>E. Passive latente Steuern</b>				
		85.615.032,19	85.615.032,19	0,00
		6.184.642.233,85	6.036.789.206,45	147.853.027,40

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin**

**Konzern-Kapitalflussrechnung 31. Dezember 2022**

	<b>2022 TEUR</b>	Vorjahr TEUR
Periodenergebnis	83.051	49.144
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	107.380	77.879
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	7.185	1.720
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-12.052	-959
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	150	-73
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23.967	-8.066
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	16.076	8.107
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	41.063	33.294
Ertragsteueraufwendungen	12.833	28.733
Ertragsteuerzahlungen	-8.592	-28.733
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>223.127</b>	<b>161.046</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.153.616	-479.063
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-150	73
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-689	-838
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.386	-2.386
Erhaltene Zinsen	409	11
Zugang (-)/Abgang Konsolidierungskreis	-540.481	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.696.911</b>	<b>-482.203</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	327.840	2.039.127
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-73.657	-75.152
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-98.807	-141.740
Gezahlte Zinsen	-41.473	-33.305
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>113.902</b>	<b>1.788.930</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.359.882</b>	<b>1.467.773</b>
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.511.425	43.652
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	6.877	0
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>158.421</b>	<b>1.511.425</b>





HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin

Konzern-Eigenkapitalspiegel 2022

	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.01.2021	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 Gewinnrücklagen	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 Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>318.184.039,52</b>	<b>371.321.778,20</b>	<b>1.014.910.749,77</b>	<b>46.987.319,64</b>	<b>1.776.403.887,13</b>
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	49.625.743,67	-49.625.743,67	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
Ausschüttung an Gesellschafter Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>318.184.039,52</b>	<b>371.321.778,20</b>	<b>1.064.307.646,62</b>	<b>80.640.972,40</b>	<b>1.859.454.436,74</b>

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBiG 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 DMBiG darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten oder zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln verwendet werden. Eine nach § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG 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.



**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

**VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS***Prüfungsurteile*

Wir haben den Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapital-spiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen

Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

*Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

- ① Werthaltigkeit der Immobilien des Anlagevermögens
- ② Erwerb eines Immobilienportfolios im Rahmen einer Großakquisition

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

- ① Sachverhalt und Problemstellung
- ② Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- ③ Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

**① Werthaltigkeit der Immobilien des Anlagevermögens**

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2022 Sachanlagen mit einem Betrag von EUR 5.714,1 Mio. (92,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Innerhalb dieses Postens sind u.a. Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von EUR 5.531,1 Mio. (89,4 %

der Bilanzsumme) enthalten. Die Bilanzierung erfolgt nach handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften zu (fortgeführten) Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bei voraussichtlich dauernder Wertminderung.

Die Gesellschaft hat zum Abschlussstichtag den beizulegenden Wert der in Bewirtschaftung befindlichen Grundstücke und Gebäuden sowie von Gebäuden, die unter dem Bilanzposten „Anlagen im Bau“ ausgewiesen werden und die unbebauten Grundstücke durch einen externen Gutachter ermitteln lassen. Die beizulegenden Werte der in Bewirtschaftung befindlichen Objekte werden regelmäßig auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse über ein Discounted-Cashflow-Modell ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Projektentwicklungen werden bis zur Baufertigstellung regelmäßig mit der Residualwertmethode bewertet. Anschließend werden die ermittelten Werte den Buchwerten gegenübergestellt.

Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 kein Wertberichtigungsbedarf.

In die Bewertung der Immobilien des Anlagevermögens fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessensfragen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz. Für die Residualwertermittlungen sind dies die prognostizierten Nettowerte bei Fertigstellung, die prognostizierten Entwicklungskosten bis Fertigstellung, die Finanzierungskosten sowie die Entwicklermarge. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Werte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der Immobilien des Anlagevermögens grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbunden ist.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus unserem Bereich Valuation, Modelling and Analytics unter anderem das methodische Vorgehen zur Bewertung nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Wertes herangezogene Discounted-Cashflow-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt.

Darauf aufbauend haben wir die bei der Gesellschaft vorhandenen internen Kontrollen aufgenommen und auf Angemessenheit und Wirksamkeit beurteilt.

Anschließend haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir Vergleichsrechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen. In Bezug auf die im Bau befindlichen Objekte haben wir Vergleichsrechnungen nach der Residualwertmethode vorgenommen, um die Angemessenheit der Bewertung zu würdigen. Für unbebaute Grundstücke haben wir einen Abgleich mit den am Markt beobachtbaren Informationen für die Bewertung vorgenommen (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse).

Ergänzend haben wir für eine Stichprobe sowie eine bewusste Auswahl an Objekten Vor-Ort Besichtigungen vorgenommen. Hierbei fanden Besichtigungen von im Bau befindlichen Objekten statt.

Die von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft angewandten Bewertungsverfahren sind sachgerecht gestaltet und geeignet, beizulegende Werte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben die aktuellen Marktparameter wieder.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zum Bilanzposten "Sachanlagen" und zur Werthaltigkeit der Immobilien des Anlagevermögens sind in den Kapiteln 4. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und 5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung.

## ② Erwerb eines Immobilienportfolios im Rahmen einer Großakquisition

- ① Mit notarieller Beurkundung in 2021 hat die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH rund 8.300 Wohneinheiten und mehr als 200 Gewerbeeinheiten im Zuge des Erwerbs sämtlicher Anteile an elf bestandshaltenden Gesellschaften sowie im Rahmen von weiteren Asset Deals erworben. Veräußerer waren die Vonovia SE, Bochum und die Deutsche Wohnen SE; Berlin. Der wirtschaftliche Übergang sämtlicher Anteile an den elf bestandshaltenden Gesellschaften sowie der in Form von Assets Deals erworbenen Einheiten erfolgte im Januar 2022.

Im Zuge der Erstkonsolidierung der elf bestandshaltenden Gesellschaften erfolgte die Aufdeckung stiller Reserven sowie stiller Lasten. Diese ergaben sich im Wesentlichen aus der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Grundstücke sowie der darauf errichteten Wohn- und Geschäftsbauten. Die entsprechenden Werte wurden unter Nutzung der Ergebnisse externer Gutachter ermittelt. Die Bewertung der Immobilien ist grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzungen verbunden.

Unter Berücksichtigung des Nettovermögens der Gesellschaften ergab sich hinsichtlich der elf erstmalig konsolidierten Gesellschaften Geschäfts- oder Firmenwerte von EUR 49,8 Mio die jeweils gesondert über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Die durch Asset Deals erworbenen Einheiten wurden zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Übergangs zu Anschaffungskosten bewertet. Im Berichtsjahr erfolgte die anteilige planmäßige Abschreibung der auf die Gebäude entfallenden Anschaffungskosten über die voraussichtliche Nutzungsdauer. Die erworbenen Grundstücke wurden aufgrund der zeitlich unbegrenzten Nutzung nicht planmäßig abgeschrieben.

Aufgrund der bestehenden Ermessensspielräume bei der Bewertung der Immobilien und der Komplexität der Transaktion war dieser Sachverhalt von besonderer Bedeutung für die Prüfung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem die vertraglichen Vereinbarungen des Erwerbs eingesehen und nachvollzogen. Für zehn der elf erworbenen Gesellschaften haben uns darüber hinaus Prüfungsberichte einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 vorgelegen, die wir eingesehen und gewürdigt haben. Ergänzend haben wir Befragungen der gesetzlichen Vertreter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH und der uns von diesen benannten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgenommen. Auf dieser Basis haben wir Art und Umfang der Erfassung der erworbenen Gesellschaften im HGB-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 anhand entsprechender gesetzlicher Regelungen sowie den Regelungen des DRSC und der Kommentarliteratur gewürdigt.

Auf Basis unserer Branchenkenntnis und der erlangten Informationen haben wir uns ein Verständnis über den Prozess der Identifikation der erworbenen Vermögensgegenstände und übernommenen Schulden verschafft und diesen beurteilt.

In Zusammenarbeit mit unseren Experten aus dem Bereich Valuation, Modelling and Analytics haben wir das methodische Vorgehen zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Grundstücke und der darauf errichteten Wohn- und Geschäftsbauten nachvollzogen. Wir haben dabei unter anderem beurteilt, ob das für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes herangezogene Discounted-Cashflow-Modell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Bewertungsstandards erfüllt. Im Zuge dessen haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des externen Gutachters gewürdigt. Hierbei haben wir unter anderem Prüfungshandlungen in Bezug auf die Homogenität der Bewertungsobjekte, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte künftige Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen der wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir Vergleichsrechnungen auf Basis des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Darüber hinaus haben wir die Stetigkeit der Abbildung im Rahmen der Erst- und Folgekonsolidierung über alle erworbenen Gesellschaften hinweg gewürdigt.

In Zusammenhang mit den durch Asset Deals erworbenen Grundstücken sowie der darauf errichteten Wohn- und Geschäftsbauten haben wir Prüfungshandlungen in Bezug auf die Anschaffungskosten vorgenommen und hierbei unter anderem die Aufteilung der Kaufpreise auf die erworbenen Vermögensgegenstände nachvollzogen und Zahlungsnachweise eingesehen. Darüber hinaus haben wir die Festlegung der Nutzungsdauern für die einer zeitlich begrenzten Nutzung unterliegenden Wohn- und Geschäftsbauten nachvollzogen.

Abschließend haben wir beurteilt, ob die Konzernanhangangaben zu dem Erwerb vollständig und richtig sind. Der im Konzernabschluss vorgenommene Ausweis des Erwerbs ist aus

unserer Sicht sachgerecht. Die der Bewertung des Erwerbs zugrunde gelegten Annahmen und Bewertungsparameter sind insgesamt angemessen.

- ③ Zum Erwerb des Immobilienportfolios verweisen wir auf die Kapitel 4. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und 5. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernanhangs.

#### *Sonstige Informationen*

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- den Abschnitt „2.2.3. Erklärung zur Unternehmensführung“ des Konzernlageberichts
- die als Anlage dem Konzernlagebericht beigefügte Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die sonstigen Informationen umfassen zudem den gesonderten nichtfinanziellen Bericht zur Erfüllung der §§ 289b bis 289e HGB und der §§ 315b bis 315c HGB.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

#### *Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht*

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses



zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts*

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen

können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen

der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

### ***Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO***

Wir wurden von der Gesellschafterversammlung am 14. September 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 3. März 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, tätig.



Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

**VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 14. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer



  
ppa. Marius Möller  
Wirtschaftsprüfer









20000005393880