
Testatsexemplar

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung
Berlin

Konzernabschluss (HGB) zum 31. Dezember 2023 und
des Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN
ABSCHLUSSPRÜFERS



Inhaltsverzeichnis

Seite

Zusammengefasster Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023.....	1
Anlage zum Konzernlagebericht: Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.....	1
Konzernabschluss (HGB) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	1
1. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023.....	2
2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum von 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	5
3. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023.....	1
Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023.....	23
Konzern-Verbindlichkeitspiegel 2023.....	27
4. Konzernsegmentberichterstattung 2023.....	29
5. Konzern-Kapitalflussrechnung 2023.....	35
6. Konzern-Eigenkapitalpiegel 2023.....	37
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS.....	1

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

I. Zusammengefasster Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen des Konzerns	3
1.1	Geschäftsgegenstand und Strategie	3
1.2	Konzernstruktur	4
1.3	Steuerungssystem	5
1.3.1	Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen	6
2	Wirtschaftsbericht des Konzerns	7
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2.2	Geschäftsverlauf	10
2.2.1	Immobilienportfolio	10
2.2.2	Personal	12
2.2.3	Erklärung zur Unternehmensführung	13
2.2.4	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	15
2.3	Nichtfinanzieller Bericht	24
3	Chancen- und Risikobericht	25
3.1	Chancen	25
3.2	Risiken	27
3.2.1	Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken	27
3.2.2	Risikoberichterstattung	32
3.2.3	Gesamteinschätzung	45

4	Prognosebericht.....	46
4.1	Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2023	46
4.2	Prognose für das Geschäftsjahr 2024.....	47
5	Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.....	49
5.1	Ertragslage	49
5.2	Finanzlage	52
5.3	Vermögenslage.....	53

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 76.400 Wohnungen (Stand 31.12.2023) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.100 Gewerbeeinheiten, etwa 17.500 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von ca. 12,6 Mrd. EUR. 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. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value) von maximal 50 % als Obergrenze gesetzt.

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.

Vier Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Reinigung, 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 Reinigung GmbH übernimmt seit Juli 2023 schrittweise die Hausreinigung für die HOWOGE Bestände. Ziel ist die Gewährleistung von Qualität bei der Hausreinigung sowie Kostensicherheit für die Mieter:innen.

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 CO₂-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber hin-

aus 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. 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.

Im Geschäftsjahr 2023 macht die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft gem. § 298 Abs. 2 HGB i.V.m. § 315 Abs.2 Satz 2 HGB erstmalig davon Gebrauch, einen zusammengefassten Konzernlagebericht zu erstellen.

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 nichtfinanzielle Werttreiber des Unternehmens und erfolgt objekt- und projektscharf. Im Rahmen des Forecast-Prozesses erfolgt für das laufende Geschäftsjahr eine regelmäßige Aktualisierung auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung. Zur zielgerichteten Steuerung wird im Rahmen eines monatlichen, standardisierten Berichtswesens ein kontinuierlicher Abgleich der steuerungsrelevanten Kennzahlen mit der aktuellen Geschäftsentwicklung und den aktuellen Prozessen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen

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

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cashflow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen und Tilgungspolizen addiert. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen werden entsprechend bereinigt. Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens, die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch 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 m² sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS- (Wohnberechtigungsschein-)Berechtigte, im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63 % WBS-Quote erreicht werden.

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

2 Wirtschaftsbericht des Konzerns

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gemäß Konjunkturprognose Winter 2023 des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) war das Jahr 2023 in wirtschaftlicher Hinsicht in Deutschland von Stillstand geprägt. Zwar fiel der Start in das Jahr in Anbetracht der zum Jahresende 2022 befürchteten Gasmangellage gut aus. Die Bauwirtschaft konnte dank des milden Winters sogar zulegen. Im Jahresverlauf 2023 stagnierte die Entwicklung der Volkswirtschaft. Nach einem Rückgang des realen BIP von fast 0,5 % im Jahr 2023 sehen die Prognosen für die Wirtschaftsleistung für das Jahr 2024 ähnlich aus.

Der sich über die Jahre 2021 und 2022 aufgrund von Materialengpässen und der Energiekrise aufgebaute Import-, Erzeuger- und Verbraucherpreisschock hat die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland direkt stark belastet. Die Inflationsrate belief sich in Deutschland im ersten Quartal 2023 auf 8,2 %. Damit gingen zunächst ungewohnt hohe Realeinkommensrückgänge und Kaufkraftverluste einher, die den privaten Konsum beeinträchtigten. Für das Jahr 2024 prognostiziert das IW eine Inflation von rund 2,75 % im Jahresdurchschnitt. In diesem Fall wird weiterhin mit leicht ansteigenden Realeinkommen gerechnet, wie es auch die aktuellen Tarifabschlüsse in unterschiedlichsten Wirtschaftsbranchen zeigen.

Die hohen Inflationsraten und die damit verbundenen Gefahren von Zweitrunden- und Verstetigungseffekten haben zu einer geldpolitischen Straffung geführt. Von der Jahresmitte 2022 bis Herbst 2023 stiegen die Zentralbankzinsen im Euroraum in zehn Schritten von 0 auf 4,5 % an. Dies wiederum verteuert die konsumbezogene Kreditaufnahme, erhöht die Sparanreize und dadurch wird die Konsumdynamik zusätzlich abgebremst. Die Zinserhöhungen und die aus konjunkturellen Gründen vorsichtigere Kreditvergabe führten im Jahresverlauf 2023 zu einem starken Nachfragerückgang in der Bauwirtschaft und insgesamt zu rückläufigen Bauinvestitionen. Vor allem im Wohnungsbau sind Aufträge und Baugenehmigungen rund ein Drittel eingebrochen, dies führte unter anderem auch dazu, dass bauende Firmen und Bauherren durchaus von sinkenden Baukosten profitieren konnten.

Im Jahr 2023 schließt der Arbeitsmarkt in Deutschland trotz des BIP-Rückgangs mit einem nennenswerten Zuwachs bei der Erwerbstätigkeit von 0,75 % ab. Für das Jahr 2024 ist davon auszugehen, dass der Arbeitsmarkt zunehmend von der Rezession getroffen wird. Die Erwerbstätigkeit und das Arbeitsvolumen werden schrumpfen und die Arbeitslosigkeit wird im Jahresdurchschnitt auf 6 % ansteigen.¹

Die Investitionsbank Berlin (IBB) hat im August 2023 für die Berliner Konjunktur im Geschäftsjahr 2023 eine Rezession prognostiziert. Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Bundesrepublik wirken sich auf den Wirtschaftsstandort Berlin verhältnismäßig geringer aus. Allerdings führten

¹ IW-Konjunkturprognose Winter 2023, 13.12.2023.
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

insbesondere die hohen Zinsen im ersten Halbjahr 2023 zu einer Minderung der Investitionstätigkeit im Berliner Wohnungsbau. Zum Teil gingen die Auftragseingänge um 24,8 % zurück.²

Während im ersten Quartal 2023 noch eine positive Wachstumsrate von 2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war, sank das Bruttoinlandsprodukt von ca. 39 Mrd. EUR um rd. -0,5 %. Für das Jahr 2024 wird eine Erholung der Wirtschaft mit einer Wachstumsrate von bis zu 2 % bzw. auf bis zu 40 Mrd. EUR prognostiziert. Wichtigste Wachstumsstütze sind die unternehmensnahen Dienstleistungen, welche trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen und im Vergleich zu anderen Sektoren eine positive Umsatzentwicklung verzeichnen konnten.

Im September 2023 konnte eine Wachstumsrate der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 1,1 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet werden (Vergleich Deutschland: 0,6 %).³

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 2025.⁴

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 2030 rund 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Während in den vergangenen Jahren 2019 bis 2021 die Fertigstellungszahlen unter dem angestrebten Niveau lagen, konnte im Jahr 2022 das Ziel von 15.000 neuen Wohneinheiten übertroffen werden. In der Markt- und Bestandsanalyse 2023 geht empirica aufgrund deutlich gestiegener Baukosten und Zinsen von einer rückläufigen Anzahl an Baufertigstellungen in 2023 aus.

Der Druck auf den Berliner Wohnungsmarkt wird 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 Bevölkerungswachstums und des im Februar 2020 eingeführten sogenannten Mietendeckels im Jahr 2020 einen leichten Rückgang (-2 %), welcher aber nicht entlastend auf den Wohnungsmarkt wirken konnte, weil das Wohnungsangebot viel zu gering ist. Demzufolge ist die durchschnittliche Angebotsmiete gestiegen, wobei im Jahr 2022 ein Anstieg um rund 11 % zu verzeichnen war.

² IBB, Berlin Konjunktur, Konjunktur bremst ab, August 2023.

³ IBB, Berlin Trend, November 2023.

⁴ Pressemitteilung der Regierenden Bürgermeister vom 04.10.2022.
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Im Jahr 2022 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen in Berlin im Neubau für mindestens rund 17,80 EUR/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Median-Angebotsmiete um rund 4 % (Vorjahr: +7 %). Der Angebotskaufpreis im Median für neue Eigentumswohnungen lag im gleichen Zeitraum bei rd. 8.400 EUR/m² Wohnfläche mit einer Spannweite von 5.900 bis rd. 11.300 EUR/m² Wohnfläche.⁵

Durch das gestiegene Zinsniveau kam es am Wohnimmobilienmarkt zu deutlichen Preiskorrekturen. Dabei wirkt die fundamentale Angebotsknappheit dem Effekt der gestiegenen Zinsen entgegen und könnte dazu führen, dass der aktuelle Abschwung am Wohnungsmarkt kürzer ausfällt als bei früheren Perioden fallender Preise.⁶

Im September 2023 wurde die neue Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ („KoopV) zwischen dem Berliner Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen veröffentlicht. Die Vereinbarung gilt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 und sieht neben der Möglichkeit von Mietererhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsrenten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Insgesamt soll die Nettokaltmiete im Neubau einen Betrag von 15,00 EUR/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mietererhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % im Durchschnitt möglich. Durch ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen eingehalten worden sind. Gleichzeitig ist in der neuen Kooperationsvereinbarung die Wiedervermietung von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220 %) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersbeimischung möglich wird. Die neue Kooperationsvereinbarung soll die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der landeseigenen Wohnungsunternehmen vor dem Hintergrund herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sichern.⁷

⁵ Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2023.

⁶ Savills, Chancen und Risiken am deutschen Wohnimmobilienmarkt, Dezember 2023.

⁷ Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung. HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2023 umfasste 76.392 Wohneinheiten, 1.150 Gewerbeeinheiten sowie 17.446 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 2023 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,1 %. 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 implementiert werden konnten. Ab dem 01.01.2024 treten die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % im Bestand ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass WBS-berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen.

Zum Stichtag 31.12.2023 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,46 EUR/m² (31.12.2022: 6,41 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,5 % (31.12.2022: 1,6 %). Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 6,42 EUR/m² (Vorjahresdurchschnitt: 6,36 EUR/m²). Die Mieterfluktuation lag im Geschäftsjahr 2023 bei 4,3 % (2022: 4,6 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2023:

Stichtag	Einheiten ¹⁾	Fläche	Nettokalt- miete	Nettokalt- miete	Leerstand
31.12.2023	Anzahl	m ²	Mio. EUR p.a.	EUR/m ²	%
Wohnen	76.392	4.704.892	364,6	6,46	1,5
Gewerbe	1.150	182.961	19,4	8,85	9,7
Zwischensumme	77.542	4.887.854	384,0	6,55	1,8
Sonstige	17.446	303.942	13,4		
Gesamt	94.988	5.191.796	397,4		

¹⁾ ohne ca. 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2023 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 973 Wohneinheiten gewachsen, was ausschließlich auf Neubau zurückzuführen ist.

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 86,3 Mio. EUR (2022: 75,1 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 60,5 Mio. EUR (2022: 47,0 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO₂ pro m² festgelegt. Zum 31.12.2022 betrug der Wert 17,45 kg pro m² pro Jahr. Der Wert zum 31.12.2023 lag zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht vor, da die Berechnung auf den Abrechnungen der Energieversorger basiert.

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 2023 hat die HOWOGE 973 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben An der Mole mit 169 Wohnungen, in der Ohlauer Straße mit 120 Wohnungen und in der Welsestraße mit 110 Wohnungen zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2023 in die Vermietung gehen konnten. Die Bauprojekte in der Eichbuschallee mit 280 Wohnungen und Bahrfeldstraße mit 63 Wohnungen wurden zum Jahresende 2023 fertiggestellt und werden 2024 erstvermietet. Für das Geschäftsjahr 2024 ist die Fertigstellung von rund 1.000 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 26 Schulen (7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von 12 Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen.

Aktuell befinden sich fünf Schulen im Bau und für 2024 sind vier weitere Baubeginne im Neubau vorgesehen. Zudem ist im Frühjahr 2024 die Fertigstellung von zwei Schulen am Standort Allee der Kosmonauten geplant. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als fünf Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2023	31.12.2022
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft)	2	1
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	722	664
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	362	292
Auszubildende	34	32
Studierende	1	4
	1.121	993

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	704	663
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	273	261
HOWOGE Reinigung GmbH	70	0
HOWOGE Wärme GmbH	47	44
Kramer+Kramer Bau und Projektmanagement GmbH	27	25
	1.121	993

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2023 um 128 Mitarbeiter:innen (MA) erhöht (HOWOGE +41 MA, Reinigung +70 MA, Servicegesellschaft +12 MA, Wärme +3 MA, Kramer+Kramer +2 MA). Die Erhöhung des Personalbestands ist in erster Linie auf die Wachs-

tumsstrategie in den unterschiedlichsten Bereichen zurückzuführen. Die Gründung der HOWOGE Reinigung GmbH führte ebenfalls zu einem deutlichen Personalaufbau.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2023 631 (Vorjahr: 585) Angestellte, 36 (Vorjahr: 41) gewerbliche Mitarbeiter:innen, 34 (Vorjahr: 32) Auszubildende, 1 (Vorjahr: 4) Studierende sowie zwei Geschäftsführer (Vorjahr: 1).

2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung⁸

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung i.S.d. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im zusammengefassten Konzernlagebericht 2023 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 Führungspositionengesetzes (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 geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor.

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der HOWOGE setzt sich gemäß § 8 des Gesellschaftsvertrages der HOWOGE zusammen aus sechs von der Gesellschafterversammlung zu wählenden Mitgliedern, davon ein Mitglied gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG), und drei von den Arbeitnehmer:innen entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand per 31.12.2023 aus drei Frauen und sechs Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 33,3 %.

Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % ist auf die Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafters, der Arbeitnehmervertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

⁸ ungeprüfte Angabe
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Der Gesellschafter hat sich im Berichtsjahr entschieden, die drei vakanten Positionen im Aufsichtsrat mit zwei weiblichen und einer männlichen Person zu besetzen. Ferner wurde im Vorjahr, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmervertretung 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

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 zum Stichtag 31.12.2023 bei 52,7 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

Führungsebene	Frauen		Männer	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	1	50,00	1	50,00
Zweite Leitungsebene (Geschäftsführung Tochtergesellschaften, Stabstellen- und Bereichsleitung)	13	56,52	10	43,48
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung)	15	50,00	15	50,00

Die oberste Führungsebene ist derzeit durch Frau Katharina Greis und Herrn Ulrich Schiller besetzt. Die jeweiligen Besetzungsverfahren wurden bereits unter dem Fokus der Zielmarke und der Anwendung des LGG durchgeführt.

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

2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

TEUR	2023 gesamt	2023 davon Schulbau	2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	557.654		509.062
übrige Umsatzerlöse	3.115		2.576
Bestandsveränderung	32.764		32.884
Eigenleistungen	3.765	1.523	3.837
sonstige betriebliche Erträge	34.232	37	18.770
Zwischensumme betriebliche Erträge	631.530	1.560	567.129
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-255.625	-28	-216.591
Personalaufwand	-64.624	-3.160	-57.190
Abschreibungen	-116.890	-7	-107.380
sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.120	-1.174	-41.409
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	5.287		5.059
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.866	1.385	413
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.210	-408	-41.584
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-28.362	545	-9.002
sonstige Steuern	-16.551		-16.394
Jahresüberschuss	79.301	-1.287	83.051

Die Umsatzerlöse des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt 557,7 Mio. EUR (Vorjahr: 509,1 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Sollmieten um 3 % (11,2 Mio. EUR) sowie erhöhten Betriebskostenabrechnungen (33,7 Mio. EUR). Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit 8,4 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres (9,2 Mio. EUR). Im Geschäftsjahr 2023 lag die durchschnittliche Leerstandsquote bei 1,33 % (Vorjahr 1,53 %).

Die Bestandsveränderung liegt etwa auf dem Vorjahresniveau. Dies führt, wie im Vorjahr, zu einem weiteren Bestandsaufbau in Höhe von 32 Mio. EUR. Zurückzuführen ist dieser Bestandsaufbau auf deutlich erhöhte Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten. Die Steigerung bei den

Betriebskosten ergibt sich aus 26,6 Mio. EUR (+47,3%) erhöhten Heizkosten sowie 6,1 Mio. EUR sonstige Betriebskosten (+5,5%), wovon 1,2 Mio. EUR auf Instandhaltung entfallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich wesentlich aus Teilschulderlassen in Höhe von 13,4 Mio. EUR (Vorjahr 6,5 Mio. EUR) sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 11,0 Mio. EUR (Vorjahr 4,7 Mio. EUR).

Die Erträge im Segment Schulbau resultieren aus der Aktivierung eigener Leistungen im Bereich Schulbau sowie aus Kostenerstattungen durch das Land Berlin in Höhe von TEUR 37.

Der höhere Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht insbesondere auf den gestiegenen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (+34,1 Mio. EUR) und höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (+1,2 Mio. EUR). Diese resultieren hauptsächlich 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 (+128 Mitarbeiter) und einer Tarifierhöhung im Geschäftsjahr 2023 gestiegen (+7,4 Mio. EUR).

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

Die höheren Abschreibungen im Geschäftsjahr 2023 folgen dem Anstieg des Anlagevermögens durch Neubaumaßnahmen sowie umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 3,3 Mio. EUR gesunken. Ein wesentlicher Grund ist der Einmalaufwand in 2022 in Höhe von knapp 5 Mio. EUR aus Erstattungen des Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetzes (EWSG - Dezemberhilfe), welche im Zuge der Schlussrechnung Ende 2023 gegenüber den Konzerngesellschaften verrechnet wurden. Demgegenüber stehen erhöhte Beratungsaufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR.

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 Aufwand für Ertragsteuern ergibt sich aus der Steuerberechnung (Körperschafts- und Gewerbesteuer) der Konzerngesellschaften für das Geschäftsjahr. Der Steueraufwand ist um 19,4 Mio. EUR ge-

genüber dem Vorjahr gestiegen. Der Anstieg ist auf geringere Verlustvorträge, höhere latente Steuern sowie ein insgesamt positiveres Ergebnis zurückzuführen.

Bereinigt um den Sondereffekt aus der Konsolidierung (+38,88 Mio. EUR Aktivierung von Anschaffungsnebenkosten, die im Einzelabschluss nicht aktivierbar sind) liegt das Konzernergebnis um 35,13 Mio. EUR über dem Vorjahr.

Das Periodenergebnis im Segment Schulbau liegt durch geringere Zinsaufwendungen sowie höheren Zinserträgen 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.

TEUR	2023	2022
Summe Erlöse	560.769	511.638
Bestandserhöhungen	32.764	32.884
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.765	3.837
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-255.625	-216.591
Personalaufwand	-64.624	-57.190
Sonstige betriebliche Erträge	34.232	18.770
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-38.120	-41.409
Erträge aus Finanzvermögen	5.287	5.059
Sonstige Steuern	-16.551	-16.394
EBITDA	261.897	240.604
Bereinigung Sondereffekte	-13.101	-2.139
Bereinigtes EBITDA	248.796	238.464
Ertragsteueraufwand	-28.362	-9.002
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-44.210	-41.584
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.866	413
Abzinsung BilMoG	70	73
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	1.208	38
Tilgungspolizen	-2.901	-2.671
Verkauf Anlagevermögen (+Gewinn/-Verlust)	13	150
FFO	181.479	185.880

Im Geschäftsjahr 2023 wird erstmals das bereinigte EBITDA ausgewiesen, dabei wird das EBITDA um buchhalterische Sondereffekte und Aufwand für Reorganisationsprojekte korrigiert. Der Posten Tilgungspolice zeigt die Zunahme der Aktivwerte der unter den Finanzanlagen gehaltenen Lebensversicherungen abzüglich der im Geschäftsjahr dafür gezahlten Beiträge.

Das EBITDA übertrifft mit 249 Mio. EUR den Planwert von 232 Mio. EUR. Der FFO liegt mit 181 Mio. EUR deutlich über den Erwartungen von 166 Mio. EUR. Das Überschreiten der Prognose resultiert insbesondere aus geringeren Kosten für periodische Instandsetzung, Zinsen sowie Personal- und Sachkosten, als erwartet. Insgesamt erzielte der Konzern mit 79,3 Mio. EUR einen Jahresüberschuss, der aus o.g. Gründen ebenfalls deutlich über der Prognose in Höhe von 59,8 Mio. EUR liegt.

Vermögens- und Finanzlage

Aktiva TEUR	2023 gesamt	%	davon Schulbau	2022 gesamt	%
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	47.829	0,7	0	49.832	0,8
Sachanlagen	5.994.285	92,8	277.353	5.714.135	94,8
Sonstige Finanzanlagen	95.013	1,5	0	89.726	1,5
Summe Anlagevermögen	6.137.128	95,0	277.353	5.853.693	97,1
Umlaufvermögen					
Grundstücke ohne Bauten	23.436	0,4	23.436	0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	11.799	0,2	2.684	9.528	0,2
Flüssige Mittel	274.442	4,3	85.447	159.019	2,6
Rechnungsabgrenzungsposten	3.849	0,1	0	4.887	0,1
Summe Umlaufvermögen	313.526	5,0	111.567	173.434	2,9
Gesamtvermögen	6.450.653	100,0	388.920	6.027.127	100,0

Passiva TEUR	2023 gesamt	%	davon Schulbau	2022 gesamt	%
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.862.567	28,9	0	1.778.814	29,5
Bilanzgewinn	79.223	1,2	-7.865	80.641	1,3
Summe Eigenkapital	1.941.791	30,1	-7.865	1.859.455	30,8
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.173	0,2	0	15.400	0,3
Fremdkapital					
Langfristiges Fremdkapital (>5 Jahre)					
Andere langfristige Rückstellungen	1.011	0,0	0	1.119	0,0
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern und Rechnungsabgrenzungsposten	1.971.266	30,6		1.779.479	29,5
Anleihen	700.000	10,9	0	1.200.000	19,9
Passive latente Steuern	84.900	1,3	0	85.615	1,4
Summe langfristiges Fremdkapital	2.757.178	42,8	0	3.066.213	50,8
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital (1-4 Jahre)					
Übrige Rückstellungen	37.621	0,6	76	32.256	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	625.245	9,7	394.392	460.071	7,6
Anleihen	1.001.833	15,5	0	501.833	8,3
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	13.401	0,2	0	11.144	0,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.929	0,3	1.623	17.674	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	23.739	0,4	691	63.011	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten	9.584	0,1	4	71	0,0
Passive latente Steuern	6.160	0,1	0	0	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	1.736.511	26,9	396.786	1.086.060	18,0
Summe Fremdkapital inkl. RAP	4.493.689	69,7	396.786	4.152.273	68,9
Gesamtkapital	6.450.653	100,0	388.920	6.027.127	100,0

Die Verbindlichkeiten werden nach ihren Restlaufzeiten in kurzfristig (bis zu einem Jahr), mittelfristig (größer ein Jahr und bis zu fünf Jahre) sowie langfristig (mehr als fünf Jahre) unterteilt.

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 Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 401,7 Mio. EUR sowie erhöhten liquiden Mittel in Höhe von 115,4 Mio. EUR geprägt.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens von 395,9 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen daraus, dass im Berichtsjahr Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 383,4 Mio. EUR, Grundstückskäufe in Höhe von 10,7 Mio. EUR sowie Anschaffungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR für BGA getätigt umgesetzt wurden. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von 115,1 Mio. EUR sowie Abgänge von 3,4 Mio. EUR.

Die immateriellen Vermögensgegenstände liegen, bedingt durch die jährliche Abschreibung auf den Firmenwert in Höhe von 1,9 Mio. EUR, unter dem Vorjahreswert. Der Firmenwert lag zum Bilanzstichtag 31.12.2023 bei 46,6 Mio. EUR, nachdem er zum Vorjahresstichtag 49,8 Mio. EUR betragen hatte.

Das langfristige Vermögen ist überwiegend aus Eigenkapital und langfristigen Fremdkapital finanziert.

Die Aktivwerte der unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Lebensversicherungen erhöhten sich um 5,3 Mio. EUR.

Das Sachanlagevermögen im Segment Schulbau ergibt sich aus tatsächlichen Baukosten und bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung. Im Geschäftsjahr wurden hier 300 Mio. EUR investiert.

Die Forderungen aus Vermietung werden pauschal zu 60 % wertberichtigt. Im Gegensatz zum Vorjahr sind die Forderungen aus Vermietung um 0,9 Mio. EUR gestiegen. Zurückzuführen ist dieser Umstand auf die erhöhte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 zum Ende des Wirtschaftsjahres 2023 im Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2022.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) verringerte sich leicht auf 30,1 % (Vorjahr: 30,8 %), hat damit aber immer noch ein sehr solides Niveau.

Die Nominalverschuldung bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 116,2 Mio. EUR auf 2.202,1 Mio. EUR. Darlehensaufnahmen in Höhe von 264,6 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 125,7 Mio. EUR gegenüber. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr 2023 Teilschulderlasse in Höhe von 13,4 Mio. EUR gewährt.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 134,8 Mio. EUR (Vorjahr 60,0 Mio. EUR) und fünf durch Landesgarantie gesicherten Darlehen in Höhe von 257,1 Mio. EUR (Vorjahr 93,3 Mio. EUR). Die Darlehen werden endfällig gewährt.

Die Finanzlage aller Konzerngesellschaften zum 31. Dezember 2023 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Finanzierung

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 (unencumbered asset ratio) 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.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein Emittentenrating der beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch), mit jeweils einem stabilen Ausblick. Die Ratings wurden zuletzt im Sommer 2023 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

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. Zum Bilanzstichtag standen dem Unternehmen zusätzlich Kreditlinien in Höhe von insgesamt 202,5 Mio. EUR zur Verfügung, die abgesehen von 1,4 Mio. EUR verwendeten Bürgschaften nicht in Anspruch genommen wurden.

Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten im Segment Wohnen betrug zum Bilanzstichtag rund 8 Jahre. Im Geschäftsjahr 2023 gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Neben Förderdarlehen in Höhe von 124,6 Mio. EUR wurden weitere 140,0 Mio. EUR zur Ergänzung der Finanzierung der Neubauinvestitionen aufgenommen. Der gewichtete Durchschnitts-

zins zum Bilanzstichtag blieb mit rund 1,1 % auf einem niedrigen Niveau und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen.

Für die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig werdende Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, wurden bereits für ein Volumen von 300 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 12 Jahren.

Darüber hinaus wurde im zweiten Quartal 2023 ein Darlehen über 100,0 Mio. EUR durch die Council of Europe Development Bank (CEB) zur Ergänzungsfinanzierung energieeffizienter Neubauinvestitionen im Jahr 2024 ff. zugesagt. Ein weiteres Darlehen über 35,0 Mio. EUR wird durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg im Jahr 2024 gewährt.

Für das Segment Schulbau wurden im Geschäftsjahr 2023 zwei weitere Darlehen für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von 305,0 Mio. EUR abgeschlossen, von denen im Jahr 2023 entsprechend dem Baufortschritt 71,0 Mio. EUR valuiert worden sind. Im zweiten Quartal 2024 ist die Fertigstellung des ersten Schulbauprojektes der HOWOGE geplant. Im Zuge der Übergabe und Inbetriebnahme erfolgt der Abschluss eines Darlehensvertrages zur Refinanzierung der Zwischenfinanzierung mit einem Volumen von 162,5 Mio. EUR.

Die HOWOGE hat im Jahr 2021 ein Anleihenrahmenprogramm (DIP) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, kurzfristig Unternehmensanleihen emittieren zu können. Aus dem insgesamt auf 4 Mrd. EUR lautenden Programm wurden im Oktober 2021 Unternehmensanleihen mit einem Volumen von 1,7 Mrd. EUR emittiert, um den Ankauf von 8.300 Wohnungen zu finanzieren.

Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) und die Emission der Unternehmensanleihen hat sich die HOWOGE verpflichtet die folgenden Covenants einzuhalten:

- Beschränkungen für das Eingehen von Finanzverbindlichkeiten
- Relevanter konsolidierter Zinsdeckungsgrad
- Gesamtbetrag des relevanten unbelasteten Vermögens

Die Covenants werden bei jeder Kreditaufnahme geprüft und wurden zu jeder Zeit eingehalten.

Cashflow Rechnung

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

Mio. EUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	240,0	223,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-452,0	-1.696,9
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	327,5	113,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	115,5	-1.359,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	158,4	1.511,4
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0,0	6,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	273,9	158,4

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 581, Vorjahr TEUR 598).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 158,4 Mio. EUR im Jahr 2022 auf 273,9 Mio. EUR erhöht hat. Der Effekt stammt aus der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der Schulbauoffensive.

Im Geschäftsjahr 2023 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen in den Immobilienbestand für Neubau und Sanierung.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von 428,4 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 128,0 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 42,4 Mio. EUR zusammen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Ermittlung Netto-LTV (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Anleihen	1.701.833	1.701.833
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	2.202.119	2.085.902
Summe der Finanzverbindlichkeiten	3.903.953	3.787.735
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	188.996	128.957
abzüglich Guthaben auf Treuhandkonten/Sperrkonten	581	598
Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel ohne Treuhandkonto /Sperrkonto	3.715.538	3.659.376
Buchwert des Anlagevermögens	5.859.701	5.737.696
Netto-LTV (Loan to Value) in Prozent	63,4%	63,8%

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2023 konnten mit einem FFO von 181,5 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen liegt bei 63,4 %. Der HOWOGE Konzern verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

Ermittlung Zinsdeckungsgrad (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Bereinigtes EBITDA	251.598	240.270
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-43.802	-41.304
Zinsdeckungsgrad in X-fache	5,7x	5,8x

Der Zinsdeckungsgrad hat sich mit 5,7x im Vergleich zum Vorjahr 5,8x leicht verschlechtert.

2.3 Nichtfinanzieller Bericht

Anstelle einer nichtfinanziellen Konzernerklärung nach § 315b HGB i. V. mit § 289b HGB erstellt die HOWOGE für das Geschäftsjahr 2023 einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der auf der Internetseite des Unternehmens unter 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 und sinkende Immobilienwerte ergeben sich sinkende Preise und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt. 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-System u.a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mehrfach rezertifizierte wertebasierte Compliance-Management 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 derzeit zentralisiert. Durch das Projekt „Zentraler Einkauf“ besteht im Zusammenspiel mit der Digitalisierung das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Darüber hinaus ergeben sich 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

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess dargestellt. 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).

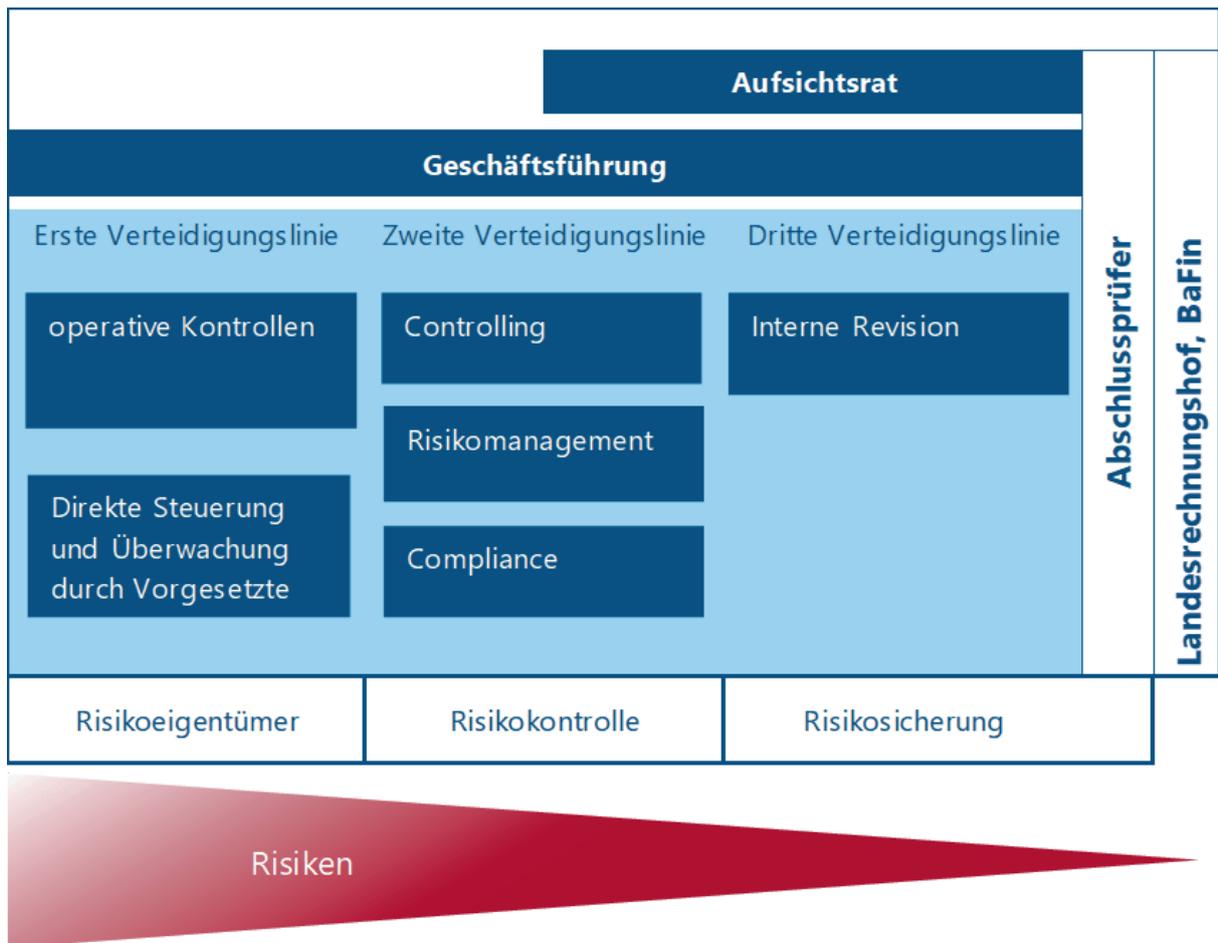
Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet.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

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 dessen Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabstelle Governance, Risk und Compliance (GRC). Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung mit Fachbereichen, 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. Für eine koordinierende Steuerung und ganzheitliche Betrachtung der dazugehörigen Anforderungen erfolgte im Geschäftsjahr 2023 die Zusammenlegung der Stabsstellen „RISK“ (Risikomanagement, Datenschutz, IT-/Informationssicherheit) und „Compliance und Werte“ zur Stabstelle Governance, Risk und Compliance (GRC). Hierdurch wird die schnelle Identifikation und ganzheitliche Bewertung von (potenziellen) Risiken unterstützt. Die Synergieeffekte ermöglichen eine effizientere und umfassendere Risikoerkennung und -bewertung.

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. Daneben finden zur Erörterung risikorelevanter Sachverhalte regelmäßige Gesprächstermine zwischen der Leitung Governance, Risk & Compliance und dem Aufsichtsratsvorsitzenden sowie der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses statt.

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 7 Risikokategorien (Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken, Operative Leistungen) – werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, Risikomanagement und Compliance gemeinsam analysiert, überprüft und bewertet. Die seit 2021 bestehende Kategorie der Kapitalmarktrisiken wurde im Geschäftsjahr in die Risikokategorien „Recht und Compliance“ sowie

„Finanzen“ überführt. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der HOWOGE die Risiken sowohl hinsichtlich ihrer Bruttoauswirkung als auch, nach Beschreibung der bestehenden risikomindernden 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 Wirtschaftsplanung.

Bei der HOWOGE wird zur Bewertung der Risiken die Bewertungsmatrix herangezogen, die für die Schadenshöhe der potenziellen Risiken fünf Bewertungsgruppen vorsieht. Für die Eintrittswahrscheinlichkeit ist das Bewertungsschema in vier Gruppen eingeteilt.

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
- 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 wahr- schein- lich > 75						sehr hoch
	wahr- schein- lich 50-75						Hoch
	mög- lich 25-50						Mittelhoch
	unwahr- schein- lich 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 2023/2024 deutlich verringert hat. Die starken Preissteigerungen der letzten 24 Monate belasten die Kaufkraft der Privathaushalte, wenngleich die Inflationsraten wieder rückläufig sind.

Insbesondere das stark gestiegene Zinsumfeld stellt eine Belastung für kapitalintensive Unternehmen dar. So haben sich die Zinsen für Immobilienkredite seit Dezember 2021 mehr als verdreifacht und belasten somit die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau.

Bis zum 31.12.2023 haben die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften aufgrund des sogenannten Mietenstopps auf Mieterhöhungen verzichtet. Zum 01.01.2024 sind die Regelungen der neuen Kooperationsvereinbarung (KoopV) für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft getreten, die wieder moderate Mieterhöhungen im Wohnungsbestand ermöglichen.

Standardrisiken

Im Standardrisikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken in den sieben Risikokategorien, Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken sowie Operative Leistungen 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: wahrscheinlich, 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. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und weitere geopolitische Spannungen erhöhen das Risiko von Cyberangriffen durch staatlich geförderte Akteure. 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.

Dem Risiko wird durch die Full Service Auslagerung des IT-Betriebs zu einem ISO 27001 zertifizierten Dienstleister und Auslagerung des Rechenzentrumsbetriebes begegnet. Durch regelmäßige Abstimmungen mit der internen Informationssicherheitsbeauftragten ist sichergestellt, dass Schwachstellen frühzeitig identifiziert werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Daneben werden jährlich Penetrations- bzw. 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 wird der Bereich Prozesse – und Digitalisierung weiter ausgebaut. Multiprojektmanager unterstützen die Projektverantwortlichen von der Projektinitiierung bis zum Projektabschluss. Über ein zentrales Anforderungsmanagement und 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

Insbesondere der gestiegene Bedarf an Fachkräften aufgrund der Digitalisierung und neuer Technologien und aufgrund des demographischen Wandels sowie der damit verbundenen Veränderung der Alterszusammensetzung, also eine Verschiebung in der Altersstruktur, durch die es mehr ältere Menschen und weniger jüngere gibt, wird in Zukunft einen sich verstärkenden 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 dem 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 attraktive Arbeitgeberin 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 Mitarbeitendenbindung werden regelmäßige Mitarbeitendenbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeitendenzufriedenheit 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. 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 wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 – 20 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der deutlich gestiegenen Zinskurve werden aktuell auch wieder Kreditverträge mit kürzeren Laufzeiten < 10 Jahre abgeschlossen. Zudem ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (>10 Jahre) zu vereinbaren, 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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

tigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Für die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig werdende Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR, die aktuell mit 0 % verzinst wird, wurden bereits für ein Volumen von 300 Mio. EUR Anschlusskonditionen vereinbart. Die Refinanzierung erfolgt über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen 5 und 12 Jahren.

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 Sinne 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.

Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: 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 werden externe Steuerberater 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: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Es 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 wurde im Geschäftsjahr ein neues Klimaziel herausgearbeitet und die wichtigsten Hebel zur Erreichung dieses Ziels identifiziert.

Mit dem nichtfinanziellen Bericht 2025 zu Geschäftsjahr 2024 unterliegt die HOWOGE der geänderten Richtlinie - neu: Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Die Berichterstattungsstandards werden mit der CSRD deutlich umfangreicher und zugleich granularer, zudem werden die methodischen Vorgaben zur Erfüllung der Berichtspflicht detaillierter. Bei Verstößen gegen die CSRD ist mit verwaltungsrechtlichen Maßnahmen zu rechnen (Bußgelder gelten als wahrscheinliche Möglichkeit). Aktuell ist noch kein Sanktionsregime eingerichtet. Die HOWOGE hat bereits im Jahr 2023 ein Projekt aufgesetzt, um Erfordernisse zu erfassen und ihnen begegnen zu können.

Zwecks Stärkung der Widerstandsfähigkeit von Netz- und Informationssystemen in der Europäischen Union gegenüber Cyberbedrohungen wurde im November 2022 die NIS2-Richtlinie verabschiedet. Die Umsetzung in nationales Recht wird für Oktober 2024 erwartet. Sie fokussiert sich auf kritische Sektoren wie Energie, Gesundheitswesen, Verkehr und digitale Infrastruktur. Das Ziel ist es, EU-Länder dabei zu unterstützen, effektive Maßnahmen zur Erkennung, Prävention und Bewältigung von Cyberangriffen zu entwickeln und umzusetzen. Die Umsetzungszeit der vorgeschriebenen Maßnahmen nach Inkrafttreten des Gesetzes wird voraussichtlich 24 Monate betragen. In welchem Umfang die HOWOGE von der Gesetzgebung betroffen ist, wird nach Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht geprüft. Unabhängig davon werden Anfang 2024 im Rahmen einer GAP-Analyse die möglichen Handlungsfelder evaluiert.

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: möglich, Schadenshöhe: mittel)

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 regelwidrigem Verhalten von Mietinteressenten kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Prakti-

ken bei der Wohnungsvergabe 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. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit tragen die Compliance-Verantwortlichen dazu bei, das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen zu schärfen.

Mögliche 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 reduziert. Weiterhin existiert ein Code of Conduct, der für alle HOWOGE-Mitarbeitenden 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.

Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, 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.

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 sich vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und steigender Zinsen im Vergleich zum Vorjahr erhöht ist aber aufgrund eines konservativen Bewertungsansatzes noch nicht kritisch zu bewerten, da Marktschwankungen in einem Immobilienzyklus nichts Ungewöhnliches sind. Für die HOWOGE als Bestandshalterin ist die langfristige Entwicklung der Werte relevant, welche aufgrund des Nachfrageüberhangs Potenzial bietet. 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)

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 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 HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

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 auch im diesen Geschäftsjahr Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Das Risiko hat sich zwar im Geschäftsjahr stabilisiert, jedoch bestimmen der andauernde Ukraine Konflikt und die daraus folgende Energiekrise nach wie vor die Marktlage. 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 Klumpenrisiko 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: möglich, Schadenshöhe: 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 unverändert hohe Energiekosten die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden beeinträchtigt wird, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann.

Zur Reduzierung der Nachzahlungsverpflichtung und zur Vermeidung von Liquiditätsausfällen hat die HOWOGE bei ihren Mietenden die Betriebskostenvorauszahlungen angepasst. Daneben wird die Entwicklung der Mietrückstände im Rahmen eines monatlichen Reportings eng überwacht.

Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Der Wandel in der gesellschaftlichen Zusammensetzung der Bewohnerschaft der HOWOGE hin zu einem deutlichen Überhang sozial schwächerer Personengruppen, oft mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen, 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 den drei Kundenzentren mit ihren dezentralen Anlaufstellen 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 Wohnungsnebauprojekte 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 eine mit Aufsichtsrat und Senat abgestimmte Kommunikationsstrategie entwickelt, die regelmäßig fortgeschrieben wird.

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.

Risikoereignisse (Einzelrisiken)

Die nachstehend genannten Einzelrisiken sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen unverändert. Kommende regulatorische Herausforderungen wie NIS 2 - oder CRSD-Umsetzungsrisiken wurden in den Standardrisiken aufgenommen.

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 kön-

nen, 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. 80 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, 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 Obergericht wurde eingereicht. Dieser wird aktuell geprüft.

3.2.3 Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2023 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

2024 und 2025 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 2023

Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfeldes sehr erfolgreich und die HOWOGE konnte die gesetzten Ziele weitgehend erreichen.

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2023 mit 76.392 Wohneinheiten, leicht unter dem prognostizierten Wert von rund 76.650. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen zum 31.12.2023 mit 1,5 % beziehungsweise 4,3 % innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,42 EUR/m² (Prognose 2023: 6,42 EUR/m²) und die WBS Wiedervermietungsquote lag mit 64 % auf dem Niveau des Zielwertes von mindestens 63 %. Die Baubeginne lagen im Jahr 2023 mit rund 980 über der Prognose von mehr als 600 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 973 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose von 1.200 Wohnungen unterschritten. Ursache waren Verzögerungen aufgrund von Störungen in der Lieferkette sowie zeitliche Verschiebungen ins Folgejahr.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2023 mit 381 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von 382 Mio. EUR. Der Zinsdeckungsgrad lag zum Jahresende beim 5,7-fachen (Prognose 2023: 4,8-fach)

Für das Segment Schulbau wurden die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von rund 300 Mio. EUR und eine anteilige Verschuldung zum 31.12.2023 von 464 Mio. EUR angenommen. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr nur 241 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen und die Verschuldung lag zum Jahresende bei 394 Mio. EUR. Das Investitionsvolumen im Segment Schulbau blieb in 2023 mit 185 Mio. EUR unter der Prognose von 287 Mio. EUR. Der FFO Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -1 Mio. EUR etwas über der Prognose von -5 Mio. EUR .

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein bereinigtes EBITDA von 249 Mio. EUR (Prognose 2023: 222 Mio. EUR) und ein FFO von 181 Mio. EUR (Prognose 2023: 166 Mio. EUR) erreicht. Beide Kennzahlen lagen somit oberhalb der Prognose. Das Überschreiten der Prognose resultierte im Wesentlichen aus geringeren Kosten, insbesondere für Personal- und Sachkosten, sowie aus geringeren Instandsetzungskosten aufgrund zeitlicher Verschiebungen und günstigerer Vergaben als geplant. Das Jahresergebnis von 79 Mio. EUR lag deutlich über dem Prognosewert von 60 Mio. EUR.

Der Verschuldungsgrad (Netto-LTV) nach Buchwerten lag mit 63,4 % zum 31.12.2023 aufgrund eines Übertragungsfehlers über der Prognose von 54,5 %.

4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2024

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 Auswirkungen aus der Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und der Inflation. Die Auswirkungen sind abhängig von der Dynamik der 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 Anpassung der Prognose. Hinsichtlich des Leerstands rechnen wir mit einer konstanten Entwicklung auf niedrigem Niveau.

Das Jahresergebnis des Konzerns für 2024 wird in einer Größenordnung von 50 - 70 Mio. EUR prognostiziert. Aufgrund des volatilen Marktumfelds ist die Prognose der Immobilienwertermittlung mit einer hohen Unsicherheit verbunden, wodurch größere Schwankungen im Jahresergebnis aus außerplanmäßigen Abschreibungen möglich sind.

Wir erwarten einen leichten Rückgang des FFO von 181 Mio. EUR in 2023 auf eine Größenordnung von 155 – 175 Mio. EUR in 2024. Hauptgrund für den Rückgang des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2023 nach 2024 sowie höhere Zinsaufwendungen. Aufgrund steigender Zinsaufwendungen wird ein Rückgang der Zinsdeckungsquote für das Segment Wohnen auf 4,6x prognostiziert.

Im geplanten FFO in Höhe von 155 – 175 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2023 um 19 Mio. EUR auf rund 400 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2022 enthalten. Auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.2024 mit einem Wohnungsbestand von rund 77.300 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,42 EUR/m² auf 6,65 EUR/m². Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen durch Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand. Diese richten sich nach den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2023. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % sowie einer Mieterfluktuation von rund 5 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2024 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von 1,6 %, welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert.

In 2024 planen wir mit Baubeginnen von rund 300 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 1.000 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Netto-LTV nach Buchwerten (Verschuldungsquote) in Höhe von 64 % sowie mit einem bereinigten EBITDA in Höhe von 220-240 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von - 5 bis - 10 Mio. EUR sowie eine Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel in der Größenordnung rund 400 Mio. EUR gegenüber dem Ist-Wert 2023 für das Jahr 2024. Es wird mit Gesamtinvestitionen von rund 320 Mio. EUR für 2024 gerechnet. Des Weiteren plant die Gesellschaft bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO₂ pro m² festgelegt.

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 sollten.

5 Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

5.1 Ertragslage

TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	231.461	199.089
Übrige Umsatzerlöse	46.351	39.517
Bestandsveränderung	15.493	19.051
Eigenleistungen	2.329	2.270
sonstige betriebliche Erträge	14.226	8.024
Zwischensumme betriebliche Erträge	309.860	267.951
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-111.219	-93.907
Personalaufwand	-48.278	-43.353
Abschreibungen	-50.031	-46.944
sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.250	-33.081
Erträge aus Finanzvermögen und Zinsen	17.160	7.677
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-26.849	-21.371
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.129	-8.463
sonstige Steuern	-7.188	-7.159
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-869	-
Jahresüberschuss	33.207	21.350

Die Umsatzerlöse der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH betragen insgesamt TEUR 277.812 (Vorjahr: TEUR 238.605). Der Anstieg begründet sich vor allem durch höhere Einnahmen aus Vermietung (+ TEUR 8.339) aufgrund des zusätzlichen Wohnungsbestandes und der abgerechneten Nebenkosten (+ TEUR 21.330), sowie TEUR 6.904 gestiegenen Erlösen aus der Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Tochterunternehmen.

Die Bestandveränderung in Höhe von TEUR 15.493 führte zum Aufbau der unfertigen Leistungen, bedingt durch deutlich gestiegene Aufwendungen für Heizkosten. Diese fielen im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 3.558 niedriger aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus Teilschulderlassen in Höhe von Mio. EUR 10,9 (Vorjahr Mio. EUR 4,7) sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen von Mio. EUR 2,7 (Vorjahr Mio. EUR 2,2).

Der höhere Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen beruht insbesondere auf den gestiegenen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten und höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung, diese resultieren aus Kostensteigerungen und aus dem Zuwachs der Bestände.

Der Personalaufwand ist aufgrund des Personalzuwachses (+72 Mitarbeiter) und einer Tarifierhöhung im Geschäftsjahr 2023 um TEUR 4.925 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.169 gestiegen. Der Anstieg begründet sich vor allem durch gestiegenen Beratungskosten (+ TEUR 1.189).

Der Anstieg in Höhe von TEUR 6.667 in den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ resultiert aus dem höheren Jahresüberschuss (+ TEUR 11.858) sowie passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.835.

Der Jahresüberschuss liegt mit TEUR 33.207 deutlich über dem Prognosewert von TEUR 15.000.

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

TEUR	2023	2022
Summe Erlöse	277.812	238.606
Bestandserhöhungen	15.493	19.051
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.329	2.270
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-111.219	-93.907
Personalaufwand	-48.278	-43.353
Sonstige betriebliche Erträge	14.226	8.024
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.250	-33.081
Erträge aus Finanzvermögen	10.144	7.297
Sonstige Steuern	-7.188	-7.159
EBITDA	119.069	97.748
Bereinigung Sondereffekte	-11.551	-1.088
Bereinigtes EBITDA	107.518	96.660
Ertragsteueraufwand	-15.129	-8.463
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-26.849	-21.371
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.147	380
Abzinsung BilMoG	56	60
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	1.198	28
Tilgungspolizen	-2.901	-2.671
Verkauf Anlagevermögen (+Gewinn/-Verlust)	0	54
FFO	70.040	64.677

Im Geschäftsjahr 2023 wird erstmals das bereinigte EBITDA ausgewiesen, dabei wird das EBITDA um buchhalterische Sondereffekte und Aufwendungen für Reorganisationsprojekte korrigiert.

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

Für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Berichtsjahr ein EBITDA von TEUR 119.069 (Prognose 2023: 108 Mio. EUR) und ein FFO von TEUR 70.040 (Prognose 2023: 60-65 Mio. EUR) erreicht. Für das bereinigte EBITDA werden dem EBITDA Sondereffekte des Geschäftsjahres abgezogen und hinzugerechnet, im Saldo TEUR -11.551, das bereinigte EBITDA beträgt TEUR 107.518.

5.2 Finanzlage

Die Finanzlage der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31. Dezember 2023 war ausgeglichen. Die Gesellschaft kam ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig wird sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

Mio. EUR	2023	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67,2	95,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-366,7	-1.632,5
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	419,8	219,0
Veränderung des Finanzmittelbestandes	120,2	-1.318,5
Stand Finanzmittelfonds am 31. Dezember Vorjahr	115,9	1.434,5
Finanzmittelfonds am 31. Dezember Geschäftsjahr	236,1	116,0

Die Verbesserung des verfügbaren Finanzmittelbestandes der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH am 31. Dezember 2023 resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr getätigten Kaufpreiszahlung für ein großes Immobilienportfolio.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte für den planmäßigen Kapaldienst mit planmäßigen Tilgungen von Mio. EUR 22,2 und außerordentlichen Tilgungen von Mio. EUR 2,9 aus. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde durch den Finanzmittelfonds und zusätzliche Darlehen gedeckt. Modernisierungsmaßnahmen wurden in Höhe von TEUR 7.863 abgeschlossen, zusätzlich wurden Investitionen in Höhe von TEUR 307.784 in begonnene Sanierungsmaßnahmen getätigt. Des Weiteren wurden TEUR 43.669 in Ausleihungen für verbundene Unternehmen investiert. Die Verschuldung bei Kreditinstituten stieg von Mio. EUR 948,2 auf Mio. EUR 1.303,5. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich Sperr- und Treuhandkonten von TEUR 56; Vorjahr: TEUR 64).

5.3 Vermögenslage

Aktiva	in	31.12.2023		31.12.2022	
TEUR		gesamt	%	gesamt	%
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.234	0,0	1.285	0,0
Sachanlagen		2.898.354	69,6	2.631.418	71,0
Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen		743.529	17,9	700.889	18,9
Beteiligungen		9.950	0,2	9.050	0,2
Andere Finanzanlagen		95.013	2,3	89.726	2,4
Summe Anlagenvermögen		3.748.080	90,0	3.432.368	92,6
Umlaufvermögen					
Grundstücke ohne Bauten		23.436	0,6	0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		145.431	3,5	151.876	4,1
Flüssige Mittel		236.183	5,7	116.012	3,1
Rechnungsabgrenzungsposten		6.628	0,2	7.978	0,2
Summe Umlaufvermögen		411.678	10,0	275.866	7,4
Gesamtvermögen		4.159.758	100,0	3.708.233	100

Passiva	in	31.12.2023		31.12.2022	
TEUR		gesamt	%	gesamt	%
Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen		899.503	21,6	875.117	23,6
Jahresüberschuss		33.207	0,8	21.350	0,6
Summe Eigenkapital		932.710	22,4	896.467	24,2
Fremdkapital					
Langfristig (>5 Jahre)					
Rückstellungen		845	0,0	839	0,0
Anleihen		700.000	16,8	1.200.000	32,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		892.492	21,5	737.902	19,9
Gesellschafterdarlehen		134.804	3,2	60.000	1,6
Passive latente Steuern		4.113	0,1	2.279	0,1
Summe langfristiges Fremdkapital		1.732.254	41,6	2.001.020	54,0
Mittel- und kurzfristig (1-4 Jahre)					
Rückstellungen		20.339	0,5	14.634	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		410.987	9,9	210.292	5,7
Anleihen		1.001.833	24,1	501.833	13,5
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen		7.453	0,2	7.507	0,2
Übrige Verbindlichkeiten		47.567	1,1	76.476	2,0
Rechnungsabgrenzungsposten		6.615	0,2	4	0,0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital		1.494.794	36,0	810.746	21,8
Summe Fremdkapital		3.227.048	77,6	2.811.766	75,8
Gesamtkapital		4.159.758	100,0	3.708.233	100,0

Die hier ausgewiesene Summe von Gesamtvermögen und Gesamtkapital weicht von der Bilanzsumme ab. Das Bilanzvolumen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft unter Berücksichtigung der Verrechnung der unfertigen Leistungen mit erhaltenen Anzahlungen stieg im Berichtsjahr.

Das Anlagevermögen stieg um Mio. EUR 315,7, dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen in Höhe von Mio. EUR 367,3 Abschreibungen von Mio. EUR 50,0 sowie Abgänge von Mio. EUR 3,8 gegenüberstehen. Wesentliche Zugänge betreffen mit einem Wert von Mio. EUR 307,8 Investitionen in Sanierungsmaßnahmen.

Der Anteil des Eigenkapitals am o.g. Gesamtkapital sank leicht auf 22,4 % (Vorjahr: 24,2 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen um den Jahresüberschuss von Mio. EUR 33,2 erhöht.

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 355,3 auf Mio. EUR 1.303,5 aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen für Neubau- und Sanierung.

Das Darlehensportfolio besteht aus dinglich gesicherten Darlehen sowie aus unbesicherten Unternehmensanleihen mit einer durchschnittlichen restlichen Zinsbindung von mehr als fünf Jahren.

Der durchschnittliche gewichtete Zins blieb im Geschäftsjahr insgesamt auf einem niedrigen Niveau.

Der HOWOGE stehen zudem Kreditlinien in Höhe von Mio. EUR 202,5 zur Verfügung, die zum Ende des Geschäftsjahres nicht in Anspruch genommen waren.

Insgesamt ist eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in 2023 zu verzeichnen.

Berlin, den 25. März 2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung


Katharina Greis


Ulrich Schiller

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. Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben.

Mit Wirkung vom 16.11.2023 ist ein neuer Gesellschaftsvertrag in Kraft getreten.

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. § 10 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.

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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

Frau Katharina Greis ist seit 01.04.2023 kaufmännische Geschäftsführerin.

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 -controlling.

Geschäftsverteilung und Zusammenarbeit in der Geschäftsführung sind in einer Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und einem Geschäftsverteilungsplan geregelt.

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem festen Grundgehalt und einem variablen Anteil zusammen, welcher in Abhängigkeit von der Erfüllung der jährlich festgelegten Zielvereinbarungen ausgezahlt wird. 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.

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

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

chen 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 keine Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hat aufgrund besonderer Eilbedürftigkeit einen Beschluss gemäß § 7 Abs. 6 Gesellschaftsvertrag i. V. m. § 1 Abs. 5 Geschäftsordnung getroffen. Der Aufsichtsrat wurde umgehend über den Beschluss in Kenntnis gesetzt.

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Der Aufsichtsrat bildet folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss (PrA)
- Personalausschuss (PA)
- Bauausschuss (BA)

Es haben zwei ordentliche Prüfungsausschusssitzungen stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche und eine außerordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden.

Es haben vier ordentliche Bauausschusssitzungen stattgefunden.

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.

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Frau Elfriede Baumann war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten und Vorstandsfunktionen:

- Wiener Stadtwerke GmbH
- ÖBB Holding AG
- Rail Cargo Austria AG
- Vorsitzende des Stiftungsvorstandes TU Wien Foundation

Frau Staatssekretärin Tanja Mildenerger (seit 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- BBB Infrastruktur Verwaltung GmbH
- degewo AG

Frau Staatssekretärin Jana Borkamp (bis 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichts- und Verwaltungsräten :

- Berliner Bäder-Betriebe AöR
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin AöR

Herr Staatssekretär Alexander Slotty (seit 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

Herr Senator Christian Gaebler (bis 16.06.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Tegel Projekt GmbH (Vorsitzender)
- degewo AG
- berlinovo Immobiliengesellschaft mbH
- SNB Stromnetz Berlin GmbH
- Berlin Energie Netzholding GmbH
- Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Lifo)

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

- Sondervermögen für Daseinsvorsorge- und nicht betriebsnotwendige Bestandsgrundstücke des Landes Berlin (SODA)

Herr Dr. Jochen Lang (bis 31.01.2023) war im Geschäftsjahr 2023 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

- Stadt und Land Wohnbauten GmbH

Herr Sebastian Lange hatte im Geschäftsjahr 2023 folgende Geschäftsführertätigkeit inne:

- Deutsche Bahn Stiftung gGmbH

Herr Hendrik Jellema hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Jörn Lorenz hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Frank Sparmann hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Herr Michael Schiller hatte im Geschäftsjahr 2023 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs-, Vorstandsfunktionen.

Die Vergütung der Aufsichtsräte besteht aus einem Fixum gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25. Oktober 2019. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

Der Aufsichtsrat hat die zwischen ihm und der Geschäftsführung 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.

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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

Die Geschäftsführer sind im Rahmen ihrer Geschäftsführungstätigkeit und in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden in verschiedenen Gremien tätig.

Frau Katharina Greis war im Geschäftsjahr 2023 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e. V. (seit 19.10.2023)

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2023 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

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

Dem Aufsichtsrat sind keine Geschäfte mit dem Unternehmen durch die Geschäftsführung oder ihnen nahestehende Personen oder ihnen persönlich nahestehende Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt worden. Der Aufsichtsrat hat somit von der Ausnahmeregelung für Geschäfte mit dem Unternehmen keinen Gebrauch gemacht.

Dem Aufsichtsrat wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen zur Zustimmung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr keine auf Einzelfälle bezogenen Verfahrensregelungen für Geschäfte mit dem Unternehmen erlassen. Der Geschäftsführung und Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

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 2023 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 Prüfungsausschuss 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 mit dem Unternehmen, seinen Organmitgliedern oder den mit Organen des Abschlussprüfers 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.

Der Abschlussprüfer wird an den Beratungen des Aufsichtsrates und des Prüfungsausschusses über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Anlage zum Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

Berlin, 21.03.2024



Hendrik Jellema
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ulrich Schiller
Geschäftsführer



Katharina Greis
Geschäftsführerin

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

**Konzernabschluss (HGB) für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2023

Aktiva

in EUR

31.12.2023**31.12.2022****A. Anlagevermögen**

I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.234.928,74	14.616,90
2. Geschäfts- oder Firmenwert	46.594.178,43	49.817.444,00
	47.829.107,17	49.832.060,90
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.029.590.958,71	4.932.706.323,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.718.467,09	97.259.063,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	250.081.903,91	259.066.814,37
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83
5. Technische Anlagen	28.619.152,76	23.220.804,77
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.077.541,26	4.251.150,52
7. Anlagen im Bau	418.540.789,70	241.935.871,72
8. Bauvorbereitungskosten	76.985.382,27	92.873.143,10
9. Geleistete Anzahlungen	96.496.785,07	62.647.662,53
	5.994.284.903,60	5.714.134.757,12
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1,00	1,00
2. Andere Finanzanlagen	95.013.485,85	89.726.209,42
	95.013.486,85	89.726.210,42
	6.137.127.497,62	5.853.693.028,44

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.436.306,36	-
2. Unfertige Leistungen	190.279.174,47	157.515.085,41
	213.715.480,83	157.515.085,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.403.394,23	2.480.932,31
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.107,59	11.107,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	461.674,23	513.061,58
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.921.499,11	6.523.256,56
	11.798.675,16	9.528.358,04
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	274.442.281,72	159.018.910,09
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 580.762,89 (Vorjahr: EUR 598.131,79)</i>		
	499.956.437,71	326.062.353,54

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten	2.349.620,16	3.557.814,77
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.499.045,06	1.329.037,10
	3.848.665,22	4.886.851,87
Summe Aktiva	6.640.932.600,55	6.184.642.233,85

Passiva

in EUR

31.12.2023**31.12.2022****A. Eigenkapital**

I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage	321.220.139,52	318.184.039,52
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	371.321.778,20	371.321.778,20
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.500.000,00	22.500.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	1.132.525.736,45	1.041.807.646,62
	1.516.347.514,65	1.435.629.424,82
IV. Konzernbilanzgewinn	79.223.402,68	80.640.972,40
	1.941.791.056,85	1.859.454.436,74

B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung**15.172.674,64****15.400.362,17****C. Rückstellungen**

1. Steuerrückstellungen	13.089.062,99	2.769.853,24
2. Sonstige Rückstellungen	25.543.417,71	30.605.635,05
	38.632.480,70	33.375.488,29

D. Verbindlichkeiten

1. Anleihen	1.701.833.333,00	1.701.833.333,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.461.707.565,27	2.179.236.261,57
3. Erhaltene Anzahlungen	203.680.433,21	168.658.717,36
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.204.026,94	31.413.099,09
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.784.509,77	13.248.669,22
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.894,72	490.611,38
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.928.622,45	17.673.818,49
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	134.804.000,00	60.313.067,68
<i>davon aus Gesellschafterdarlehen: EUR 134.804.000,00 (Vorjahr: EUR 60.000.000,00)</i>		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.462.805,72	49.271.376,78
<i>davon aus Steuern: EUR 1.166.555,69 (Vorjahr: EUR 40.104.429,85)</i>		
	4.544.692.164,14	4.190.725.855,48

E. Rechnungsabgrenzungsposten**9.584.050,29****71.058,98****F. Passive latente Steuern****91.060.173,93****85.615.032,19****Summe Passiva****6.640.932.600,55****6.184.642.233,85**

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

in EUR	2023	2022
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	557.654.402,77	509.062.052,32
b) aus Betreuungstätigkeit	217.980,95	207.751,91
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.896.587,72	2.368.333,30
	560.768.971,44	511.638.137,53
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	32.764.089,06	32.883.787,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.764.728,72	3.837.102,88
4. Sonstige betriebliche Erträge	34.232.091,56	18.770.298,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	248.901.116,84	213.633.204,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.280,38	1.797,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.721.820,88	2.956.311,00
	255.625.218,10	216.591.313,09
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	53.744.047,07	47.450.615,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	10.879.822,76	9.739.267,72
<i>davon für Altersversorgung:</i>		
<i>EUR 514.043,97 (Vorjahr: EUR 556.216,67)</i>		
	64.623.869,83	57.189.883,48
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	116.890.095,39	107.379.533,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	38.119.503,26	41.408.859,41
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.287.276,43	5.058.542,72
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.865.875,89	412.974,36
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	44.210.197,78	41.584.221,97
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.362.219,31	9.002.368,28
13. Ergebnis nach Steuern	95.851.929,43	99.444.663,40
14. Sonstige Steuern	16.551.409,32	16.394.113,79
15. Konzernjahresüberschuss	79.300.520,11	83.050.549,61
16. Gewinnvortrag	80.640.972,40	46.987.319,64
17. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	228.846,82	228.846,82
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-80.946.936,65	-49.625.743,67
19. Konzernbilanzgewinn	79.223.402,68	80.640.972,40

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2023

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 rund 76.400 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023, zählt HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossene 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 (WBS) haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt. Zudem hatte der Berliner Senat im 4. Quartal 2022 einen sogenannten Mietenstopp beschlossen, sodass im Geschäftsjahr 2023 keine Mieterhöhungen für Wohnungen bei der HOWOGE und den anderen landeseigenen Gesellschaften implementiert werden konnten. Ab dem 01.01.2024 treten die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % im Bestand ermöglichen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass WBS-berechtigte Haushalte nicht mehr als 27 % ihres Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete aufwenden müssen.

1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches, des GmbHG und der ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Postenbezeichnungen wurden bei Bedarf nach § 265 Abs. 6 HGB an deren tatsächlichen Inhalte angepasst.

2 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2023 neben dem Mutterunternehmen 18 Unternehmen. Alle Tochterunternehmen werden vollkonsolidiert, ausgenommen die Elisabeth-Aue GmbH, diese wird mit dem Verfahren der Quotenkonsolidierung im Konzernabschluss berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2023 gab es einen Zugang durch Neugründung.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz	Anteilsbesitz
		2023	2022
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Reinigung GmbH ^{1,2}	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Wärme GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH	Berlin, Deutschland	50%	50%
HOWOGE Klingsorstraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Herbststraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Roedernallee GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Soldinerstraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Damerowstraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Mühsamstraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE High Deck Siedlung B.V. ¹	Amsterdam, Niederlande	100%	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%

¹ Befreiung gemäß § 264 (3) HGB

² wird im Geschäftsjahr 2023 erstmalig einbezogen

Mit Gesellschaftsvertrag vom 7. Februar 2023 und Eintragung in das Handelsregister am 24. März 2023 wurde die HOWOGE Reinigung GmbH gegründet. Zweck ist die Erbringung von Reinigungsleistungen in den im Eigentum der HOWOGE stehenden oder von der HOWOGE verwalteten Gebäuden und zugehörigen Außenanlagen. Die HOWOGE Reinigung GmbH hat ihren operativen Geschäftsbetrieb sukzessive seit dem 1. Juli 2023 aufgenommen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden erstmalig die Befreiungsvorschriften des § 264 HGB angewendet. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB in Anspruch genommen haben, sind in der Anteilsbesitzliste entsprechend gekennzeichnet.

3 Konsolidierungsmethoden

Die Kapitalkonsolidierung erfolgte bis 2010 nach der Buchwertmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 1 HGB a.F. Die Erstkonsolidierung für die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (im Folgenden „WBL“ genannt) erfolgte zum 31. Dezember 1999, für die HOWOGE Servicegesellschaft mbH zum 31. Dezember 2002 und für die HOWOGE 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 Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH erfolgte zum 31. Dezember 2016.

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

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH wurde zum 1. Januar 2018 erstkonsolidiert. Der aktivische Unterschiedsbetrag, der sich bis 2020 auf TEUR 923 erhöht hat, wurde in 2020 mit dem Restbuchwert von TEUR 819 voll abgeschrieben.

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 minderte das anteilige Neubewertete Eigenkapital der Tochterunternehmen. Im Zuge der Erstkonsolidierung ergab sich bei der Kapitalkonsolidierung aus der Verrechnung der Anteile an verbundenen Unternehmen (TEUR 572.692) mit dem jeweiligen anteiligen Neubewerteten Eigenkapital ein Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 49.817 bei den Gesellschaften, deren Neubewertetes Eigenkapital geringer war als die Beteiligung und ein passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung von TEUR 1.571 bei den Gesellschaften, deren Neubewertetes Eigenkapital höher war als die Beteiligung. Zum 31. Dezember 2023 beträgt der Firmenwert TEUR 46.594 (Vorjahr TEUR 49.817).

Aus der Erstkonsolidierung der HOWOGE Goeckestraße GmbH resultiert ein weiterer passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 14.057.

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 159.765, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 45.338, für einen Rahmenkreditvertrag zwischen HOWOGE und WBL in Höhe von TEUR 150.000 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 130.649 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, in Höhe von TEUR 1.436 ausgewiesen.

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

4 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Anlagevermögen

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 4.061) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2023 eine Korrektur der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 229 erforderlich. Korrespondierend hierzu wurde dieser Betrag aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

Das Anlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen. Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtliche Nutzungsdauer (drei bis sechs Jahre), Gebäude (zwei bis 80 Jahre), technische Anlagen (fünf bis 20 Jahre), Betriebs- und Geschäftsausstattung (drei bis 12 Jahre), sowie die Firmenwerte (24 bis 50 Jahre) entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Immobilien abgeschrieben. 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 abgeschrieben. Im Geschäftsjahr wurde in Anlehnung an den IDW RS IFA 2 auf eine außerplanmäßige Abschreibung verzichtet, da der Buchwert des Geschäfts- oder Firmenwerts abzüglich der planbaren Abschreibungen für die nächsten fünf Jahre kleiner als der beizulegende Zeitwert ist.

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

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

- DCF (Discounted Cashflow), im Wesentlichen für Bestandsobjekte sowie für laufende Neubauprojekte mit einem Fertigstellungsgrad größer 50 %
- Vergleichswertverfahren, im Wesentlichen für unbebaute und laufende Neubauprojekte mit einem Fertigstellungsgrad unter 50 %
- Residualwertverfahren, im Wesentlichen für laufende Neubauprojekte im Schulbau

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

- Gebäudezustand auf Basis von Besichtigungen
- Mieterlisten
- Bestands- und Liegenschaftslisten inkl. Informationen zu Alt- und Baulasten
- Erbbaurechte
- Förderungen
- Geplante Grundstücksentwicklungen
- An- und Verkäufe
- Laufende Bauprojekte inkl. Projekt- und Prognosekosten
- Rücklassungsvormerkungen

4.2 Finanzanlagen

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.

4.3 Unfertige Leistungen

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.

4.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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 5.109) Rechnung getragen.

4.5 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.

4.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

4.7 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Der sich im Rahmen der Erstkonsolidierungen im Jahr 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.

4.8 Rückstellungen

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.

4.9 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

4.10 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden grundsätzlich Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für bestimmte Zeiträume danach darstellen.

4.11 Abgeltungssteuer

Die HOWOGE hatte gemäß § 34 Abs. 16 KStG 2002 i.d.F. des JStG 2008 einen Antrag zur Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den sog. EK02 Bestand (TEUR 232.400) entsprechend § 38 Abs. 4 - 10 KStG gestellt und damit die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt. Mit Ablauf des 31. Dezember 2019 (§ 38 Abs. 2 Satz 3 KStG) kommt nunmehr auch die Körperschaftsteuererhöhung aufgrund der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG nicht mehr in Frage, so dass eine Besteuerung des sog. EK02 Bestands nicht mehr erfolgen kann.

4.12 Latente Steuern

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.

Insgesamt ergeben sich passive latente Steuern in Höhe von TEUR 91.060, welche sich wie folgt zusammensetzen:

Auf Grund der Erstkonsolidierung im Jahr 2022 sind passive latente Steuern in Höhe von TEUR 85.615 aufgetreten. Diese werden über die Restnutzungsdauer der Immobilien der Gesellschaften aufgelöst (im Jahr 2023 TEUR 1.540) und betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 84.075.

Zusätzlich sind passive latente Steuern in Höhe von TEUR 6.985 (TEUR 4.113 für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH sowie TEUR 2.872 für die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH) entstanden.

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 7.805 aus Differenzen von insgesamt TEUR 34.541 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. Die Differenzen betreffen ausschließlich das Anlagevermögen.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 820 aus Differenzen von insgesamt TEUR 2.762 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. Die Differenzen betreffen Rückstellungen (TEUR 2.448), Verbindlichkeiten aus LuL (TEUR 135) sowie aktive Ausgleichsposten (TEUR 179).

Die geplante Nutzung von körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen in den nächsten fünf Jahren, der im Jahr 2022 erworbenen Gesellschaften, führt zu weiteren aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 7.508. Das Ansatzwahlrecht wird nicht in Anspruch genommen, dazu auch Abschnitt 7.4.

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.

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. Im Geschäftsjahr 2023 gab es außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 1.055 (Vorjahr: TEUR 0).

5.1.2 Finanzanlagen

Unter dem Posten „Andere Finanzanlagen“ sind Aktivwerte von Versicherungspolicen in Höhe von TEUR 95.013 bilanziert, die als Sicherheit für eine Avalkreditlinie abgetreten sind.

5.1.3 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Das Grundstück „Insel Gartenfeld“ im Wert von TEUR 23.436 ist für den Verkauf vorgesehen. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist beauftragt auf diesem Grundstück eine Schule zu errichten. Vor dem Baubeginn wird dieses Grundstück an die entsprechende Bezirksverwaltung zu Herstellungskosten übertragen.

5.1.4 Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

5.1.5 Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 11.799 (Vorjahr: TEUR 9.528). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 32) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5.1.6 Flüssige Mittel

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 581, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. Davon betreffen TEUR 0 (Vorjahr 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.

5.1.7 Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Vorauszahlungen von Versicherungen ausgewiesen sowie Geldbeschaffungskosten (Disagio § 250 Absatz 3 HGB), die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen verteilt werden.

Die passive Rechnungsabgrenzung ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 9.513 gestiegen. Grund dafür sind Teilschulderlasse aus Darlehen (TEUR 13.378) für geförderten Wohnraum, welche über einen den Auflagen entsprechenden Zeitraum von 30 Jahren periodengerecht aufgelöst werden.

5.1.8 Eigenkapital

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 2) DMBilG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss	Summe Eigenkapital
01.01.2023	25.000	318.184	371.322	1.064.308	80.641	1.859.455
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-	80.946	-80.946	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	3.036	-	-	-	3.036
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-229	229	-
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	79.300	79.300
31.12.2023	25.000	321.220	371.322	1.145.025	79.224	1.941.791

Zum 31. Dezember 2023 werden als Gesellschaftsvertragliche Rücklagen nur die Rücklagen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH mit TEUR 12.500 ausgewiesen.

5.1.9 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt und separat im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

5.1.10 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen (TEUR 13.089) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

in TEUR	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
Prozesskostenrückstellung	67	-	55	1.314	1.326
Drohverlustrückstellung	2.787	-	1.396	16	1.407
Instandhaltung	8.080	6.317	1.763	10.129	10.129
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.206	1.123	52	1.212	1.243
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	134	-	17	16	133
Rückstellung Werbefonds	69	2	-	6	73
Gewährleistungsrückstellung	78	-	26	-	52
Rückstellung für Beraterkosten	87	31	1	70	125
sonstige Rückstellung	14.725	7.035	7.456	6.854	7.088
übrige sonstige Rückstellungen	27.233	14.508	10.766	19.617	21.576
Jubiläumrückstellung	1.174	45	-	88	1.217
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.660	1.379	176	1.974	2.079
Rückstellung für Urlaub	540	-	74	206	672
Rückstellung für Mitarbeiter	3.374	1.424	250	2.268	3.967
Rückstellung für Körperschaftsteuer	1.201	564	-	9.563	10.200
Rückstellung für Gewerbesteuer	1.569	959	-	2.280	2.890
Summe Steuerrückstellung	2.770	1.523	-	11.843	13.089
Summe Rückstellungen	33.376	17.455	11.016	33.727	38.632

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 7.088 enthalten TEUR 3.000 Rückstellung für Energielieferungen sowie TEUR 1.714 für eventuelle Rückzahlungen aus dem EWVG (Erdgas- Wärme Soforthilfegesetz) und TEUR 300 für Hausanschlussstationen.

5.1.11 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden grundsätzlich Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für bestimmte Zeiträume danach darstellen.

6 Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	557.654	509.062
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	218	208
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.897	2.368
Summe Umsatzerlöse	560.769	511.638

6.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen die folgenden Sachverhalte:

in TEUR	2023	2022
Erträge Teilschulderlass	13.378	6.456
Auflösung von Rückstellungen	11.016	4.651
Fördermittel KfW	8.225	4.992
sonstige periodenfremde Erträge	723	1.164
übrige sonstige Erträge	721	1.044
Erträge aus Umlagen	169	463
Summe sonstige betriebliche Erträge	34.232	18.770

Unter der Position „sonstige periodenfremde Erträge“ werden Mieterträge aus Vorjahren erfasst.

6.3 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

in TEUR	2023	2022
Prüfungs- und Beratungskosten	9.983	8.859
IT- und EDV-Kosten	9.780	9.686
Abschreibungen Forderungen	3.508	2.388
Aus- und Weiterbildungskosten	2.745	2.059
Tilgungspolizen	2.386	2.386
Kosten für Werbemaßnahmen	1.493	2.400
Porto	1.205	600
Sachkosten	1.151	1.187
Bewirtschaftung Objekte	1.041	921
Versicherungsbeiträge	711	301
Periodenfremde Aufwendungen	693	294
Telekommunikation	530	485
Medien	510	590
Werkzeuge	419	437
Spenden	350	321
Sponsoring	151	215
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	1.464	8.280
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	38.120	41.409

Die unter den Finanzanlagen ausgewiesenen Aktivwerte von Versicherungen werden nach der sog. Bruttomethode bilanziert, d.h. die Prämienzahlungen (TEUR 2.386) werden unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen und die Erhöhung der Aktivwerte zum Vorjahr unter den Erträgen aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (TEUR 5.287) ausgewiesen.

6.4 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten u.a. Aufwendungen für Aufzinsungen (TEUR 70; Vorjahr: TEUR 73), davon für Rückstellungen für drohende Verluste aus Vermietung (TEUR 16; Vorjahr: TEUR 20), die Rückstellung für Archivierung (TEUR 3; Vorjahr: TEUR 7) und die Jubiläumrückstellungen (TEUR 51 Vorjahr: TEUR 46).

6.5 Steuern

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (TEUR 28.362; Vorjahr: TEUR 9.002) entfallen TEUR 14.625 (Vorjahr: TEUR 5.452) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 6.057 (Vorjahr: TEUR 3.634) auf Gewerbesteuern sowie TEUR 6.985 (Vorjahr 0) latente Steuern. Aus Steuerbescheiden für die Jahre 2020 und 2021 ergeben sich weitere TEUR 695 (Vorjahr: TEUR -110).

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden sonstige Steuern in Höhe von TEUR 16.551 (Vorjahr: TEUR 16.394) ausgewiesen, diese betreffen ausschließlich die Grundsteuern.

7 Sonstige Angaben

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

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt TEUR 669.000 für Bauleistungen und Developments.

7.2 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist nach DRS 21 erstellt.

In den in der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge und enthält TEUR 791 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2023	31.12.2022
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	274.442	159.019
Treuhandkonten	-581	-598
Flüssige Mittel	273.861	158.421

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 20.000, bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 32.50 sowie bei der Sparkasse über insgesamt TEUR 50.000. Die Kreditlinien wurden zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 19.837 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 12.833). Weiterhin wurden TEUR 42.932 (Vorjahr: TEUR 41.473) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 409 (Vorjahr: TEUR 413) Zinsen vereinnahmt.

7.3 Mietkautionen

Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 71.007 (Vorjahr TEUR 67.454), die nicht in der Bilanz enthalten sind.

7.4 Latente Steuern

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.

7.5 Beschäftigte

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2023	Ø 2022
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	1
Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	698	656
Gewerbliche Arbeitnehmer:innen	320	289
Auszubildende	30	30
Studierende	2	6
	1.052	981

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	Ø 2023	Ø 2022
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	687	660
HOWOGE Service GmbH	268	254
HOWOGE Reinigung GmbH	27	-
HOWOGE Wärme GmbH	46	41
Kramer + Kramer Bauprojektmanagement GmbH	25	26
	1.052	981

Der Anstieg des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2023 ist im Wesentlichen auf die Gründung der HOWOGE Reinigung GmbH zurückzuführen. Der weitere Anstieg entfällt auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

7.6 Honorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2023 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Honorar
Abschlussprüfungsleistungen	708
andere Bestätigungsleistungen	96
Gesamt	804

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung, die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses sowie die Abschlussprüfungen 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 Solidarisches Grundeinkommen.

7.7 Geschäftsführung

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

- Governance, Risk & Compliance
- Revision
- Nachhaltigkeit
- Pressestelle
- GF-Büro
- Zentrale Bewirtschaftung
- Operatives Bestandsmanagement
- Prozesse und Digitalisierung
- Informationstechnologie und Innere Dienste

- Asset- und Portfoliomanagement
- Technisches Management
- Neubau
- Schulbau
- Unternehmenskommunikation und Marketing
- HOWOGE Wärme GmbH
- Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH
- HOWOGE Reinigung GmbH

Katharina Greis ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns verantwortlich für die Bereiche:

- Governance, Risk & Compliance
- Revision
- Nachhaltigkeit
- Pressestelle
- GF-Büro
- Controlling und Datenmodellierung
- Treasury & Investor Relations
- Recht und Einkauf
- Finanz- und Rechnungswesen
- Personal
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Frau Katharina Greis wurde mit Datum 1. April 2023 zur Geschäftsführerin bestellt.

Im Geschäftsjahr erhielt die Geschäftsführung folgende Gesamtbezüge:

in TEUR	Ulrich Schiller	Katharina Greis
Grundvergütung	190.000	142.500
erfolgsabhängige Vergütung	80.000	60.000
Zulage/ Zusatzvergütung	39.000	-
geldwerte Vorteile (Kfz- Nutzung, Unfallversicherung)	9.633	5.242
Altersvorsorge	28.500	21.375
Gesamtbezüge	347.133	229.117

8 Mitglieder des Aufsichtsrates

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Name	Funktion und Tätigkeit	Dauer der Bestellung
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der GEWOBAG	seit 17.09.2018
Herr Alexander Slotty	Vorsitzender Bauausschuss und stellvertretender Vorsitzender Aufsichtsrat	seit 16.06.2023
Frau Elfriede Baumann	Vorsitzende Prüfungsausschuss, ehemalige Geschäftsführerin der EY Austria GmbH	seit 09.04.2019
Herr Sebastian Lange	Vertreter des Mieterrats	seit 09.09.2022
Herr Jörn Lorenz	Schriftführer, Arbeitnehmervertreter, stellvertretender Betriebsratsvorsitzender der HOWOGE	seit 01.01.2005
Frau Tanja Mildenerger	Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen	seit 16.06.2023
Frau Daniela Riedel	Referatsleiterin in der Senatskanzlei	seit 01.04.2023
Herr Michael Schiller	Arbeitnehmervertreter, Leiter Liegenschaften und Beleihungsmanagement der HOWOGE	seit 01.07.2022
Herr Frank Sparmann	Arbeitnehmervertreter, Leiter Kundenzentrum der HOWOGE	seit 21.04.2015

Unterbjährig sind folgende Mitglieder ausgeschieden:

unterjährig ausgeschiedene Mitglieder:

Frau Jana Borkamp	bis 16.06.2023
Herr Christian Gaebler	bis 16.06.2023
Herr Dr. Jochen Lang	bis 31.01.2023

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 53 im Geschäftsjahr 2023 (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. Eine erfolgsabhängige Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt.

EUR		2023
Herr Hendrik Jellema	Ausichtsratsvorsitzender	9.758 ¹⁾
Frau Elfriede Baumann	Vorsitzende des Prüfungsausschusses	6.900
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied	4.900
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied	4.900
Frau Jana Borkamp	AR-Mitglied (bis 16.06.2023)	2.242
Herr Christian Gaebler	Vorsitzender des BA (bis 16.06.2023)	3.157
Frau Tanja Mildenberger	AR-Mitglied (seit 16.06.2023)	2.658
Herr Alexander Slotty	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates (seit 16.06.2023)	3.696
Herr Dr. Jochen Lang	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates (bis 31.01.2023)	518
Frau Daniela Riedel	AR-Mitglied (seit 01.04.2023)	3.692
Frau Gertrud Küttner	Gastvertreterin des Mieterrates*	1.152
Herr Sebastian Lange	AR-Mitglied	4.900
Herr Michael Schiller	AR-Mitglied	4.900
Gesamtsumme:		53.373

¹⁾ einschließlich Umsatzsteuer

* Aufwandsentschädigung in Höhe von 128,00 € je Sitzung gemäß AR-Beschluss vom 20.04.2017

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zum jetzigen Zeitpunkt sind uns keine Ereignisse bekannt die eine wesentliche Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns haben.

Berlin, den 25. März 2024

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft

mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung


Katharina Greis


Ulrich Schiller

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das
Geschäftsjahr vom 1. Januar bis
31. Dezember 2023**

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mbH

Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	AKHK 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AKHK 31.12.2023 €	kum. Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	Abschreibungen auf Umbuchungen €	kum. Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2022
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	66.551.801,73	431.296,55	698.370,20	0,00	66.284.728,08	16.719.740,83	1.735.980,08	0,00	0,00	18.455.620,91	47.829.107,17	49.832.060,90
2. Geschäfts- oder Firmenwert	16.734.357,73	431.296,55	0,00	1.276.415,06	18.442.069,34	16.719.740,83	418.449,77	0,00	68.950,00	17.207.140,60	1.234.928,74	14.616,90
	49.817.444,00	0,00	698.370,20	-1.276.415,06	47.842.658,74	0,00	1.317.430,31	0,00	-68.950,00	1.248.480,31	46.894.178,43	49.817.444,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.344.420.812,41	7.282.991,84	99.946,94	197.976.313,25	6.547.195.458,29	1.409.329.776,52	108.274.723,07	0,00	0,00	1.517.604.499,59	5.029.990.958,71	4.932.706.323,62
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	119.174.481,07	639.489,62	2.000.613,22	-6.154.237,12	114.065.950,68	24.322.243,74	2.025.852,07	2.000.612,22	0,00	24.347.485,59	89.718.467,09	97.259.068,66
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	259.941.200,75	2.802.015,28	206.183,00	-11.580.742,74	250.956.990,29	874.386,38	0,00	0,00	0,00	874.386,38	250.081.903,91	289.068.814,37
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	0,00	0,00	0,00	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	173.922,83
5. Technische Anlagen	37.882.834,88	303.857,25	561.287,70	8.304.096,69	45.929.901,12	14.662.030,11	3.194.189,40	545.871,15	0,00	17.310.345,36	28.619.152,76	23.220.804,77
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.859.548,01	1.473.081,23	216.850,05	22.114,06	18.115.779,19	12.586.283,43	1.659.450,78	207.486,28	0,00	14.038.237,93	4.077.541,26	4.251.150,52
7. Anlagen im Bau	241.935.871,72	288.600.761,57	2.895,11	-111.992.948,48	418.540.789,70	0,00	0,00	0,00	0,00	418.540.789,70	418.540.789,70	241.935.871,72
8. Bauvorbereitungskosten	92.873.143,10	55.692.476,99	300.000,00	-71.280.237,82	76.985.382,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	76.985.382,27	92.873.143,10
9. Geleistete Anzahlungen	62.647.862,53	39.143.480,38	0,00	-5.294.357,84	96.496.985,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96.496.985,07	62.647.862,53
Zwischensumme:	7.175.909.877,30	395.938.158,16	3.387.776,02	0,00	7.568.459.859,44	1.461.774.720,18	115.154.215,32	2.753.979,65	0,00	1.574.174.955,95	5.994.284.903,60	5.714.134.757,12
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	1,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
3. Andere Finanzanlagen	89.726.209,42	5.287.276,43	0,00	0,00	95.013.485,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.013.485,85	89.726.209,42
Zwischensumme:	89.726.210,42	5.287.276,43	0,00	0,00	95.013.486,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.013.486,85	89.726.210,42
Anlagevermögen gesamt:	7.332.197.489,45	401.656.731,14	4.086.146,22	0,00	7.729.758.074,37	1.478.494.461,01	116.890.095,40	2.753.979,65	0,00	1.592.630,576,76	6.137.127.497,62	5.853.693.028,44

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2023 in EUR (V=Vorjahr)**

Verbindlichkeiten	Insgesamt	dav. Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	davon gesichert
Anleihen	1.701.833.333,00	501.833.333,00	1.200.000.000,00	700.000.000,00	
	V 1.701.833.333,00	1.833.333,00	1.700.000.000,00	1.200.000.000,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.461.707.565,27	198.406.896,39	2.263.300.668,88	1.836.461.618,43	2.162.297.756,68 *
	V 2.179.236.261,57	76.753.767,95	2.102.482.493,62	1.779.478.813,95	257.869.748,00 **
Erhaltene Anzahlungen	203.680.433,21	203.680.433,21	0,00	0,00	
	V 168.658.717,36	168.658.717,36	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	36.204.026,94	26.618.295,09	9.585.731,85	22.750,39	
	V 31.413.099,09	22.763.904,76	8.649.194,33	196.488,02	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.784.509,77	16.784.509,77	0,00	0,00	
	V 13.248.669,22	13.248.669,22	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.894,72	490.894,72	0,00	0,00	
	V 490.611,38	490.611,38	0,00	0,00	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.928.622,45	9.342.890,60	9.585.731,85	22.750,39	
	V 17.673.818,49	9.024.624,16	8.649.194,33	196.488,02	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	134.804.000,00	0,00	134.804.000,00	134.804.000,00	
	V 60.313.067,68	313.067,68	60.000.000,00	60.000.000,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.462.805,72	6.462.805,72	0,00	0,00	
	V 49.271.376,78	49.271.376,78	0,00	0,00	
Gesamt	4.544.692.164,14	937.001.763,41	3.607.690.400,73	2.671.288.368,82	
	V 4.190.725.855,48	319.594.167,53	3.811.131.687,95	3.039.675.301,97	

Art der Sicherung: Grundpfandrecht ** 2.162.297.756,68
Landesbürgschaften ** 257.869.748,00

Konzernsegmentberichterstattung 2023

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 12 Schulkomplexen übernehmen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 5,7 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 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 sowie 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:

	Wohnen	Schulbau	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse mit externen Dritten	560.768.971,44	0,00	560.768.971,44
Segmentergebnis	80.587.550,70	-1.287.030,59	79.300.520,11
darin enthaltene Abschreibungen	116.890.095,39	0,00	116.890.095,39
andere wesentliche nicht zahlungswirksame Posten	2.241.867,50	1.522.861,22	3.764.728,72
Ertragsteueraufwand	28.907.678,56	-545.459,25	28.362.219,31
Vermögen	5.859.774.834,57	277.352.663,05	6.137.127.497,62
Investitionen in das langfristige Vermögen	167.164.707,56	184.791.451,40	351.956.158,96
Schulden	4.147.986.787,42	396.705.376,72	4.544.692.164,14
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	1.016	36	1.052
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	240.547.018,79	-573.365,00	239.973.653,79
EBITDA	264.698.398,31	-2.801.241,59	261.897.156,72
Bereinigtes EBITDA	251.598.336,46	-2.802.589,88	248.795.746,58

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin**Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023****(Separate Darstellung der Segmente Wohnen und Schulbau)****Aktiva**

	HOWOGE 31.12.2023 EUR	Wohnen 31.12.2023 EUR	Schulbau 31.12.2023 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.234.928,74	1.234.928,74	0,00
2. Geschäfts- oder Firmenwert	46.594.178,43	46.594.178,43	0,00
	47.829.107,17	47.829.107,17	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.029.590.958,71	5.029.590.958,71	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.718.467,09	88.805.161,38	913.305,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	250.081.903,91	244.082.717,92	5.999.185,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83	0,00
5. technische Anlagen	28.619.152,76	28.619.152,76	0,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.077.541,26	4.077.541,26	0,00
7. Anlagen im Bau	418.540.789,70	191.099.259,18	227.441.530,52
8. Bauvorbereitungskosten	76.985.382,27	33.986.741,45	42.998.640,82
9. geleistete Anzahlungen	96.496.785,07	96.496.785,07	0,00
	5.994.284.903,60	5.716.932.240,56	277.352.663,04
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	1,00	1,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	95.013.485,85	95.013.485,85	0,00
	95.013.486,85	95.013.486,85	0,00
	6.137.127.497,62	5.859.774.834,58	277.352.663,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.436.306,36	0,00	23.436.306,36
2. unfertige Leistungen	190.279.174,47	190.279.174,47	0,00
	213.715.480,83	190.279.174,47	23.436.306,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.403.394,23	3.403.394,23	0,00
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.107,59	12.107,59	0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	461.674,23	461.674,23	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.921.499,11	5.237.378,83	2.684.120,28
	11.798.675,16	9.114.554,88	2.684.120,28
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	274.442.281,72	188.995.507,27	85.446.774,45
davon auf Treuhandkonten: EUR 580.762,89 (Vorjahr: EUR 598.131,79)			
	499.956.437,71	388.389.236,62	111.567.201,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	2.349.620,16	2.349.620,16	0,00
2. andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.499.045,06	1.499.045,06	0,00
	3.848.665,22	3.848.665,22	0,00
	6.640.932.600,55	6.252.012.736,42	388.919.864,13

Passiva

	HOWOGE 31.12.2023 EUR	Wohnen 31.12.2023 EUR	Schulbau 31.12.2023 EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00	0,00
II. Kapitalrücklagen	321.220.139,52	321.220.139,52	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	1.122.525.736,45	1.122.525.736,45	0,00
	1.516.347.514,65	1.516.347.514,65	0,00
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	79.223.402,68	87.088.781,92	-7.865.379,24
V. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	15.172.674,64	15.172.674,64	0,00
	1.956.963.731,49	1.964.829.110,73	-7.865.379,24
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	13.089.062,99	13.089.062,99	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	25.543.417,71	25.467.751,05	75.666,66
	38.632.480,70	38.556.814,04	75.666,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	1.701.833.333,00	1.701.833.333,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.461.707.565,27	2.067.315.334,70	394.392.230,57
3. erhaltene Anzahlungen	203.680.433,21	203.680.433,21	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.784.509,77	16.784.509,77	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.894,72	490.894,72	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18.928.622,45	17.306.736,14	1.621.886,31
7. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern davon aus Gesellschafterdarlehen: 134.804.000,00 (Vorjahr 60.000.000,00)	134.804.000,00	134.804.000,00	0,00
8. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 1.166.555,69 (Vorjahr: EUR 48.036.282,66)	6.462.805,72	5.771.545,89	691.259,83
	4.544.692.164,14	4.147.986.787,43	396.705.376,71
D. Rechnungsabgrenzungsposten	9.584.050,29	9.579.850,29	4.200,00
E. Passive latente Steuern	91.060.173,93	91.060.173,93	0,00
	6.640.932.600,55	6.252.012.736,42	388.919.864,13

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2023

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	79.301	83.051
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	116.890	107.380
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-5.062	7.185
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-10.636	-12.052
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	13	150
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-41.614	-23.967
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	47.973	16.076
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	37.344	41.063
Ertragsteueraufwendungen	26.822	12.833
Ertragsteuerzahlungen	-11.058	-8.592
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	239.974	223.127
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-456.071	-1.153.616
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-13	-150
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-431	-689
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.377	-2.386
Erhaltene Zinsen	6.866	409
Zugang (-)/Abgang Konsolidierungskreis	0	-540.481
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-452.027	-1.696.911
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	502.960	327.840
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-73.455	-73.657
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-59.079	-98.807
Gezahlte Zinsen	-42.932	-41.473
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	327.494	113.902
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	115.441	-1.359.882
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	158.421	1.511.425
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0	6.877
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	273.862	158.421

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2023

	Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital					Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanz-gewinn	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.01.2022	25.000.000,00	318.184.039,52	371.321.778,20	1.014.910.749,77	46.987.319,64	1.776.403.887,13
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 Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	83.050.549,61	83.050.549,61
Stand am 31.12.2022	25.000.000,00	318.184.039,52	371.321.778,20	1.064.307.646,62	80.640.972,40	1.859.454.436,74
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	80.946.936,65	-80.946.936,65	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	3.036.100,00	0,00	0,00	0,00	3.036.100,00
Entnahme aus der Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	79.300.520,11	79.300.520,11
Stand am 31.12.2023	25.000.000,00	321.220.139,52	371.321.778,20	1.145.025.736,45	79.223.402,68	1.941.791.056,85

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG wird nicht als Teil des erwirtschafteten Konzerneigenkapitals erfasst, da es sich um eine Sonderrücklage im Rahmen der Neufestsetzung der Kapitalverhältnisse der Muttergesellschaft zum 1. Juli 1990 (d.h. vor dem Bestehen des Konzerns) handelt.
Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten oder zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln verwendet werden. Eine nach § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG gebildete Sonderrücklage kann aufgelöst oder in freie Kapitalrücklagen umgewandelt 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.
Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 12.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile ausschüttbar.

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 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapital-spiegel und der Konzernkapitalflussrechnung sowie der Konzernsegmentberichterstattung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

① Werthaltigkeit der Immobilien des Anlagevermögens

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

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

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

① Werthaltigkeit der Immobilien des Anlagevermögens

- ① In dem Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2023 Sachanlagen mit einem Betrag von EUR 5.994,3 Mio. (90,3 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Innerhalb dieses Postens sind u.a. Immobilien des Anlagevermögens in Höhe von EUR 5.788,1 Mio. (87,2 % 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 Gebäude 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. Anschließend werden die ermittelten Werte den Buchwerten gegenübergestellt.

Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Wertberichtigungsbedarf in Höhe von EUR 1,1 Mio.

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. 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 4.1 Anlagevermögen und 5.1.1 Anlagevermögen enthalten.

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 Entschärfungserklärung 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 Irr-

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 er-

örtert 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 8. August 2023 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 23. Dezember 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.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Susanne Riedel.

Berlin, den 16. April 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Susanne Riedel
Wirtschaftsprüferin



ppa. Dr. Kay Lubitzsch
Wirtschaftsprüfer





20000005872070