

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung HGB-Konzernabschluss und Konzernlage- bericht für das Geschäftsjahr 2024



HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

- I. Zusammengefasster Konzernlagebericht für
das Geschäftsjahr 2024

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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
2.3	Nichtfinanzieller Bericht.....	25
3	Chancen- und Risikobericht	26
3.1	Chancen	26
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 2024	46
4.2	Prognose für das Geschäftsjahr 2025.....	47
5	Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	49
5.1	Ertragslage	49
5.2	Finanzlage.....	52
5.3	Vermögenslage	54

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 77.100 (Stand 31.12.2024) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.150 Gewerbeeinheiten, etwa 18.100 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von ca. 13,1 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.

Fünf Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Reinigung, Energiemanagement, Facility Management 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. Die HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2024 100 % der Geschäftsanteile an der LEO II.-VV14 GmbH als alleinigem Anteilseigner der ATOZ Facility Solutions GmbH (ATOZ) erworben.

Die ATOZ agiert als Pauschaldienstleisterin im Facility Management für die HOWOGE und andere Wohnungsunternehmen. Zu den Schwerpunkten im Kleinreparaturen-Management gehören die Gewerke Elektro, Sanitär, Tischler, Fliesenleger, Maler und Heizung sowie vereinzelte Facility Management Dienstleistungen wie Reinigungsarbeiten, Grünflächenpflege und Hausmeisterdienste.

Sämtliche Mieteinheiten des Konzerns werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) ist mit einem Bestand von rund 41.500 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern.

Die HOWOGE ist mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (EGE) beteiligt, die gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet wurde. Nachdem im Berliner Koalitionsvertrag 2023-2026 vereinbart wurde, die Entwicklung der „Elisabeth-Aue“ im Berliner Bezirk Pankow zu einem neuen Stadtquartier fortzuführen, nahm die EGE ihre Arbeit als Vorhabenträgerin für die Grundstücksentwicklung wieder auf.

Im Geschäftsjahr 2024 macht die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft gem. § 298 Abs. 2 HGB i. V. m. § 315 Abs.2 Satz 2 HGB 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 das zahlungswirksame Zinsergebnis dividiert. Das Jahresergebnis vor Bewertungseffekten ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

Eine Kennzahl zur Steuerung von Investitionen und Verschuldung im Segment Wohnen ist der Verschuldungsgrad (LTV). Der Verschuldungsgrad ergibt sich, indem die Nettofinanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ins Verhältnis gesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt die Steuerung anhand des Verhältnisses von Nettofinanzverbindlichkeiten zum bereinigten EBITDA, wobei mittel- bis langfristig ein Wert unter 17x angestrebt wird.

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 vor Bewertungseffekten und dem Investitionsvolumen.

2 Wirtschaftsbericht des Konzerns

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft zeigt gemäß Konjunkturprognose des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) stagnierende Tendenzen. Die anhaltenden Rückgänge im Industrie- und Bauwesen können gerade so durch den stabilen Dienstleistungssektor ausgeglichen werden. Trotz gestiegener Realeinkommen bleiben der private Konsum sowie die damit verbundenen Dienstleistungsbereiche schwach. Die Schwierigkeiten in der Industrie und im Bauwesen belasten die unternehmensnahen Dienstleistungen. Zudem leidet die Industrie weiterhin unter geopolitischen Konflikten, die sich negativ auf die globale Investitionstätigkeit auswirken. Im Bauwesen wirken sich hohe Baukosten, komplizierte Regulierungen und höhere Finanzierungskosten belastend aus. Dennoch besteht ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Investitionen im Wohnungsbau und im öffentlichen Bau. Aufgrund hoher Unsicherheiten bleiben Konsumenten und Investoren zurückhaltend. Auf globaler Ebene ist keine kurzfristige Entspannung der geopolitischen Konflikte in Sicht; vielmehr verstärken sich geoökonomische Blockbildungen. Zusätzlich bestehen Risiken durch eine unberechenbare und konfrontative Politik der USA. Das Regierungsvakuum in Deutschland trägt ebenfalls zur Unsicherheit bei. Die Fragmentierung der Weltwirtschaft, geopolitische Spannungen und potenzielle Handelskonflikte werden das globale Wirtschaftswachstum hemmen, sodass für 2025 lediglich ein Anstieg von 2,5 % prognostiziert wird. Der weltweite Warenhandel wird um 2 % zunehmen. Deutschland wird aufgrund sinkender Wettbewerbsfähigkeit nur unterdurchschnittlich davon profitieren und der Außenbeitrag wird die konjunkturelle Dynamik bremsen. Auch die weiterhin moderate Konsumtätigkeit und die anhaltende Investitionsschwäche lassen keine Erholung der deutschen Wirtschaft im Jahr 2025 erwarten. Nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 % im Jahr 2024 wird ein Anstieg von maximal 0,1 % im Jahr 2025 prognostiziert. Die Inflationsrate wird im kommenden Jahr bei rund 2 % liegen und die anhaltende konjunkturelle Schwäche hat zunehmend negative Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt. Für 2025 wird ein Rückgang der Erwerbstätigkeit um 0,1 % erwartet, während die Arbeitslosenquote auf 6,2 % ansteigt. Angesichts der schwachen Investitionsdynamik wird der Inflationsdruck voraussichtlich gering ausfallen, sodass mit weiteren Leitzinssenkungen durch die Europäischen Zentralbank (EZB) zu rechnen ist. Besonders im Kontext der strengen Kreditvergabe erscheinen zusätzliche Senkungen der Leitzinsen im Jahr 2025 sinnvoll. Die EZB könnte dabei einen Korridor von 2,5 bis 3,0 % anstreben, ohne dass dies zu einem signifikanten Anstieg des Inflationsdrucks führen würde.¹

¹ IW-Konjunkturprognose Winter 2024, Dezember 2024.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) geht für die Berliner Konjunktur von einer leichten Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2024 aus. Treiber ist sind die zuletzt kontinuierlich sinkenden Inflationsraten und stabile Reallohnzuwächse von zuletzt +5,5 %, was die Konsumlaune und das Wachstum in der Hauptstadt stabilisieren sollte. Dies dürfte sich positiv auf den Berliner Arbeitsmarkt auswirken, der zuletzt mit einem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten um 0,6 % nur leicht über dem deutschen Durchschnitt von 0,5 % lag. Daher könnte im Jahr 2024 ein Wachstum von etwa 2 % erzielt werden. Die unternehmensnahen Dienstleistungsbereiche sind mit 52,8 Milliarden EUR und nahezu 30 % der Bruttowertschöpfung eine bedeutende Säule der Wirtschaft in der deutschen Hauptstadt. Nach dem drastischen Rückgang aufgrund der Corona-Pandemie im Jahr 2020 hat dieser Sektor erheblich zur Stabilisierung der Berliner Wirtschaft beigetragen. Auch in Berlin ist das Baugewerbe durch gestiegene Kosten unter Druck geraten und die Auftragseingänge für das Bauhauptgewerbe waren in der ersten Jahreshälfte rückläufig. Damit setzt sich die Zurückhaltung der Bauherren aufgrund der Verunsicherung über die mittelfristige Immobilienpreisentwicklung fort. Zudem sind die Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohnungsbau in den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 35,9 % auf 4.656 gesunken. Noch profitieren die Fertigstellungen von den angesammelten Bauüberhängen der Vorjahre. Im Jahr 2023 wurden 15.965 Wohnungen fertiggestellt. Um den Bedarf zu decken, wären jedoch jährlich mindestens 20.000 neue Wohnungen erforderlich, wobei insbesondere eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren, mittelgroßen Wohnungen besteht.²

Im Jahr 2025 wird das zentrale Thema Demografie weiterhin maßgeblichen Einfluss auf die Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in Deutschland haben. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Zuwanderung im Jahr 2025 erneut über dem langfristigen Durchschnitt liegen wird, was zusätzlichen, insbesondere kurzfristigen Nachfragedruck erzeugt. Dies steht im Kontrast zu einer voraussichtlich sinkenden Neubauaktivität. Daher wird mit einem weiteren Rückgang des Angebots an Mietwohnungen gerechnet, zumal aus dem kurzfristig verfügbaren Leerstand, der in den Metropolen nur bei etwa 1 % liegt, kein angemessenes zusätzliches Angebot mobilisiert werden kann. Das signifikante Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat auch zu einem starken Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten geführt, wodurch auch erhebliche Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen realistisch sind. Auf dieser Basis wird von Colliers eine Erholung am Transaktionsmarkt erwartet und davon ausgegangen, dass die Preiskorrekturen größtenteils abgeschlossen sind.

Dabei wird die Marktdynamik im Jahr 2025 entscheidend von den weiteren Zinsschritten der EZB sowie der Entwicklung der Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Immobilienbesitzer abhän-

² IBB, Berlin Konjunktur, August 2024.

gen. Gleichzeitig wird von diesen Akteuren eine neue Nachfragedynamik erwartet, die sich aus Allokationen und einer Positionierung in anderen Segmenten und Risikoklassen ergibt.³

Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird sich die angespannte Situation in Bezug auf Angebot und Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich fortsetzen. Die aktuellen demografischen Entwicklungen für Berlin sind in der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen berücksichtigt. Der mittlere Prognosewert zeigt, dass die Bevölkerung Berlins bis 2030 voraussichtlich auf etwa 3,91 Millionen Einwohner ansteigen wird und bis 2040 nahezu die Vier-Millionen-Marke mit 3,96 Millionen erreichen könnte. Zu diesem Zeitpunkt wird geschätzt, dass in der Stadt über 2,23 Millionen Haushalte leben werden.

Am 03.09.2024 hat der Berliner Senat den neuen Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2040) beschlossen. Demnach besteht bis Ende 2040 ein Bedarf von 222.000 zusätzlichen Wohnungen in Berlin. Bis Ende 2026 sollen daher 100.000 neue Wohneinheiten entstehen (ca. 33.000 pro Jahr), gefolgt von weiteren 50.000 bis Ende 2031 (ca. 10.000 pro Jahr) und nochmals 72.000 Wohnungen bis Ende 2040 (ca. 8.000 pro Jahr). In den vergangenen Jahren lagen die Fertigstellungszahlen deutlich unter den angestrebten mehr als 30.000 Wohnungen pro Jahr für die Jahre 2024 bis 2026.

Im Jahr 2023 kam es aufgrund der weiterhin hohen Baukosten und Zinsen sowie der stagnierenden wirtschaftlichen Lage erneut zu einem Rückgang der Baugenehmigungszahlen in Berlin. Daher wird für 2024 ein weiterer Rückgang der fertiggestellten Wohnungen erwartet. Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots steigen seit 2006 sowohl die Angebotspreise für Eigentumswohnungen als auch die Nettokaltmieten nahezu kontinuierlich an. Im Jahr 2020 kam es aufgrund eines höheren Neubauvolumens, eines geringen Bevölkerungswachstums und des im Februar 2020 eingeführten Mietendeckels zu einem leichten Rückgang der Mieten um 2 %. Seit 2021 sind die mittleren Angebotsmieten jedoch wieder gestiegen und dieser Anstieg hat sich seit 2022 beschleunigt, da weniger neue Wohnungen gebaut wurden und die Bauzinsen stark anstiegen. Dies führte zu einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen von Haushalten, die unter den aktuellen Bedingungen kein Eigentum erwerben können.

Im Jahr 2023 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen im Neubau in Berlin zu einem Nettokaltpreis von mindestens etwa 20 EUR/m² angeboten, während die mittleren 75 % zwischen 16,2 und 24,5 EUR/m² lagen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Median-Angebotsmiete im Neubau um etwa 17,5 %. Der Median-Angebots-Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen lag in diesem Zeitraum bei etwa 8.070 EUR/m², mit einer Preisspanne von 6.650 bis etwa 9.300 EUR/m² Wohnfläche.⁴

³ Colliers, Ausblick 2025, Dezember 2025.

⁴ Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2024.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2024 umfasste 77.113 Wohneinheiten, 1.158 Gewerbeeinheiten sowie 18.103 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. Die aktuelle KoopV 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 Erstvermietungs-mieten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Die Nettokaltmiete im Neubau soll im Durchschnitt einen Betrag von 15,00 EUR/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mieterhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % pro Jahr 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 KoopV 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. 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 2024 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,6 %. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt.

Zum Stichtag 31.12.2024 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 6,77 EUR/m² (31.12.2023: 6,46 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 1,5 % (31.12.2023: 1,5 %). Im Jahresdurchschnitt 2024 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 6,69 EUR/m² (Vorjahresdurchschnitt: 6,42 EUR/m²). Die Mieterfluktuation lag im Geschäftsjahr 2024 bei 4,1 % (2023: 4,3 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2024:

Stichtag	Einheiten¹⁾	Fläche	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete	Leerstand
31.12.2024	Anzahl	m ²	Mio. EUR p.a.	EUR/m ²	%
Wohnen	77.113	4.752.340	386,0	6,77	1,5
Gewerbe	1.158	179.118	20,0	9,31	6,1
Zwischensumme	78.271	4.931.458	406,0	6,86	1,7
Parken und sonstige	18.103	304.190	19,4		
Gesamt	96.374	5.235.648	425,4		

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 721 Wohneinheiten gewachsen, was zum Großteil auf den Neubau zurückzuführen ist.

Im April 2024 wurden Kaufverträge für einen Paket-Ankauf zu einem Kaufpreis von 700 Mio. EUR unterzeichnet. Somit erwirbt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit 4.492 Wohnungen in Berlin, deren Wohnungsbestände sich hauptsächlich in Berlin Lichtenberg befinden und das HOWOGE Portfolio sehr gut ergänzen. Zusätzlich erwirbt die HOWOGE gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch (SEG Buch) und übernimmt dabei einen Anteil von 74 %. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften ist zum 02.01.2025 erfolgt und lässt den Bestand der HOWOGE auf mehr als 81.600 Wohnungen anwachsen.

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 107,7 Mio. EUR (2023: 86,3 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 70,7 Mio. EUR (2023: 60,5 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

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 2024 hat die HOWOGE 667 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben Eichenring in Panketal mit 221 Wohnungen, in der Wittenberger Straße mit 133 Wohnungen und in der Sven-Hedin-Straße mit 130 Wohnungen, zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2024 in die Vermietung gehen konnten. Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Fertigstellung von rund 900 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 27 Schulen (davon 7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als fünf Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

Aktuell befinden sich sieben Schulen im Bau. Für 2025 ist der erste Baubeginn einer Sanierungsschule vorgesehen. Im Frühjahr 2024 wurden zwei Schulen am Standort Allee der Kosmonauten erfolgreich fertiggestellt und an den Bezirk übergeben. Für das Jahr 2025 ist die Fertigstellung und Übergabe von zwei weiteren Schulen (ISS Am Breiten Luch und Gymnasium Erich-Kästner-Str.) geplant.

2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2024	31.12.2023
Arbeitnehmer:innen ¹⁾	1.380	1.084
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	2
zur Ausbildung Beschäftigte ²⁾	34	35
	1.416	1.121

¹⁾ Die Kategorie "Arbeitnehmer:innen" enthält die Vorjahreskategorien "Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)" und "Gewerbliche Arbeitnehmer:innen".

²⁾ Die Kategorie "zur Ausbildung Beschäftigte" enthält die beiden Vorjahreskategorien "Auszubildende" und "Studierende".

Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2023
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	740	704
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	290	273
HOWOGE Reinigung GmbH	146	70
HOWOGE Wärme GmbH	49	47
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	29	27
ATOZ Facility Solutions GmbH	162	-
	1.416	1.121

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2024 um 295 Mitarbeiter:innen erhöht. Die Erhöhung des Personalbestands ist in erster Linie auf den Ankauf der ATOZ Facility Solutions GmbH zurückzuführen. Die HOWOGE Reinigung GmbH hat einen weiteren Aufbau zu verzeichnen, da weitere Bestände nun in Eigenleistung gereinigt werden. Außerdem hat die HOWOGE die ATOZ Facility Solutions GmbH erworben und somit die Mitarbeitenden in den Konzern aufgenommen.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH beschäftigte zum 31.12.2024 705 Arbeitnehmer:innen (Vorjahr: 667), 33 (Vorjahr: 35) zur Ausbildung Beschäftigte, sowie zwei Geschäftsführende (Vorjahr: 2).

2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung⁵

Die HOWOGE ist verpflichtet, eine Erklärung zur Unternehmensführung i. S. d. § 289f Abs. 4 HGB abzugeben. Die Veröffentlichung erfolgt im Lagebericht 2024 der HOWOGE. Zudem wird die Erklärung zur Unternehmensführung freiwillig im Konzernabschluss angegeben.

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. Mit Gesellschafterbeschluss vom 17.09.2015 wurde für die vom Gesellschafter zu berufenden Aufsichtsratsmitglieder mit sofortiger Wirkung eine Zielgröße von 50% Frauenanteil für die HOWOGE festgelegt.

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

⁵ ungeprüfte Angabe

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 31.12.2024 aus drei Frauen und sechs Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 33,3 %. Der Frauenanteil der vom Gesellschafter berufenen Mitglieder betrug 50%.

Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % für den gesamten Aufsichtsrat ist auf die Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafter, der Arbeitnehmervertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

Der Gesellschafter hatte sich im Jahr 2023 entschieden, die drei vakanten Positionen im Aufsichtsrat mit zwei weiblichen und einer männlichen Person zu besetzen. Ferner wurde im Jahr 2022, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmervertretung das Mandat krankheitsbedingt niedergelegt hatte, der bereits gewählte Ersatzkandidat in den Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus hatte 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 und 40% Männer je Führungsebene mit sofortiger Gültigkeit festgelegt. Für die verbleibenden 20% wurde bewusst keine geschlechtsspezifische Festlegung getroffen.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag zum Stichtag 31.12.2024 bei 56 %.

In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

Führungsebene	Frauen		Männer	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	1	50	1	50
Zweite Leitungsebene (Geschäftsführung Tochtergesellschaften, Stabsstellen- und Bereichsleitung)	11	58	8	42
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung)	17	55	14	45
	29	56	23	44

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 6.04.2016 korrespondierend mit den Regelungen des LGG, eine Zielgröße von 50% für den Frauenanteil in der Geschäftsführung mit sofortiger Wirksamkeit festgelegt.

Die oberste Führungsebene ist zum 31.12.2024 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

TEUR	2024 gesamt	davon Schulbau	2023 gesamt	davon Schulbau
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	605.715	6.374	557.654	0
Übrige Umsatzerlöse	7.074	0	3.115	0
Bestandsveränderung	11.001	0	32.764	0
Eigenleistungen	11.645	8.560	3.765	1.523
Sonstige betriebliche Erträge	29.839	49	34.232	37
Zwischensumme betriebliche Erträge	665.274	14.983	631.530	1.560
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-249.956	-339	-255.625	-28
Personalaufwand	-76.935	-3.923	-64.624	-3.160
Abschreibungen	-161.776	-2.627	-116.890	-7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.990	-1.896	-38.120	-1.174
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	0	5.287	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.715	4.005	6.866	1.385
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-68.652	-12.186	-44.210	-408
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-21.507	-891	-28.362	545
Sonstige Steuern	-16.640	-12	-16.551	0
Konzern-Jahresüberschuss	35.533	-2.886	79.301	-1.287

Die Umsatzerlöse des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt 605,7 Mio. EUR (Vorjahr: 557,7 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Sollmieten um 6,57 % (25,6 Mio. EUR) sowie erhöhten Betriebskostenabrechnungen (24,6 Mio. EUR). Die für das Geschäftsjahr prognostizierten Mieterträge wurden erreicht. Die absoluten leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit 8,8 Mio. EUR aufgrund des Bestandswachstums über dem Niveau des Vorjahres (8,4 Mio. EUR). Zum 31.12.2024 lag die Leerstandsquote bei 1,5 % auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 1,5 %).

Die Bestandsveränderung liegt etwa auf einem Drittel des Vorjahresniveaus. Dies führt, im Gegensatz zum Vorjahr, zu einem Bestandsabbau in Höhe von 21,8 Mio. EUR. Zurückzuführen ist dieser Bestandsabbau auf deutlich niedrigere Aufwendungen für umlagefähige Heiz- und Betriebskosten. Die Minderung bei den Betriebskosten ergibt sich aus 10,4 Mio. EUR (-55,5%) gesunkene Heizkosten sowie 6,6 Mio. EUR gesunkene sonstige Betriebskosten (-60,11%), wovon 1,2 Mio. EUR auf Instandhaltung entfallen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich wesentlich aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 10,0 Mio. EUR (Vorjahr 0 EUR), Teilschulderlassen in Höhe von 5,1 Mio. EUR (Vorjahr 13,4 Mio. EUR) sowie aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 11,8 Mio. EUR (Vorjahr 11,0 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 49 (Vorjahr TEUR 37). Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 6.373 (Vorjahr TEUR 0) resultieren aus der Vermietung der Allee der Kosmonauten. Die aktivierten Eigenleistungen bestehen zum überwiegenden Teil aus aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 6.796 (Vorjahr TEUR 0), sowie sonstige aktivierte Eigenleistungen TEUR 1.763 (Vorjahr TEUR 1.523).

Der Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen liegt etwa auf dem Vorjahresniveau und beruht insbesondere auf den gesunkenen Aufwendungen für Heiz- und Betriebskosten (-6,7 Mio. EUR) und höheren Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (+7,2 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 (+295 Mitarbeiter) und einer Tariferhöhung im Geschäftsjahr 2024 gestiegen (+12,3 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 Abschreibungen in Höhe von 161,8 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2024 folgen dem Anstieg des Anlagevermögens durch Neubaumaßnahmen sowie umfangreiche aktivierungsfähige Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen, als auch der außerplanmäßigen Abschreibung (41,9 Mio. EUR) aufgrund von dauerhaften Wertminderungen bei Objekten im Bestand.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 16,8 Mio. EUR gestiegen. Ein Grund ist der Verkauf von Versicherungen/Tilgungspolicen aus dem ein Verlust in Höhe von TEUR 500 resultiert, sowie gestiegene Beratungskosten in Höhe von 2,8 Mio. EUR, IT-Kosten in Höhe von 3,1 Mio. EUR, sowie aus der Einstellung einer Drohverlustrückstellung in Höhe von 6,2 Mio. EUR. Im Segment Schulbau war der sonstige betriebliche Aufwand durch Aufwand für Rechtsberatung, verrechnete Sachkosten aus anderen Bereichen und für das Multiprojektmanagement geprägt.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund höherer Liquidität und dadurch höherer Guthabenverzinsung um 13,8 Mio. EUR angestiegen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem durch den Social Bond und die 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 6,9 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Abnahme ist auf ein insgesamt geringeres zu versteuerndes Ergebnis zurückzuführen.

Bereinigt um den Sondereffekt aus der Konsolidierung (+54,4 Mio. EUR Korrektur der außerplanmäßigen Abschreibung auf die Beteiligung im Einzelabschluss der Muttergesellschaft) liegt das Konzernergebnis um 43,7 Mio. EUR unter dem Vorjahresergebnis.

Das Periodenergebnis im Segment Schulbau liegt aufgrund der nicht geplanten Aktivierung von Bauzeitzinsen über dem prognostizierten Wert. Die Entscheidung zur Aktivierung von Bauzeitzinsen im Segment Schulbau erfolgte nach Finalisierung der Prognose und dient der adäquateren Abbildung des Schulbau-Modells in der Gewinn- und Verlustrechnung. Positive Jahresergebnisse sind erst nach Fertigstellung und Vermietung der Schulen zu erwarten.

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

TEUR	2024	2023
Summe Erlöse	612.789	560.769
Bestandserhöhungen	11.001	32.764
Andere aktivierte Eigenleistungen	4.849	3.765
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-249.956	-255.625
Personalaufwand	-76.935	-64.624
Sonstige betriebliche Erträge	29.839	34.232
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.990	-38.120
Erträge aus Finanzvermögen	0	5.287
Sonstige Steuern	-16.640	-16.551
EBITDA	259.957	261.897
Bereinigung Sondereffekte	-7.872	-13.101
Bereinigtes EBITDA	252.085	248.796
latente Steuern	8.612	0
Ertragsteueraufwand	-21.833	-28.362
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-68.652	-44.210
Aktivierung Schulbauzinsen	6.796	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.715	6.866
Abzinsung BilMoG	19	70
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	625	1.208
Tilgungspolizen	1.666	-2.901
Verkauf Anlagevermögen (+Gewinn/-Verlust)	-9.688	13
Bereinigung Sondereffekte	3.735	0
FFO	184.728	181.479

Im Geschäftsjahr 2024 wird das bereinigte EBITDA ausgewiesen, dabei wird das EBITDA um buchhalterische Sondereffekte und Aufwand für Reorganisationsprojekte und Transaktionen korrigiert. In 2024 sind in den Sondereffekten darüber hinaus noch der Verkauf der ehemaligen Unternehmenszentrale, Bewertungseffekte sowie Erträge aus Teilschulderlassen und Effekte aus dem Verkauf von Versicherungen/Tilgungspolizen enthalten.

Der Posten Tilgungspolizen zeigt die Zunahme der Aktivwerte der unter den Finanzanlagen gehaltenen Lebensversicherungen abzüglich der im Geschäftsjahr dafür gezahlten Beiträge. Die Bauzeitzinsen/Fremdkapitalzinsen sind Bestandteil der aktivierten Eigenleistungen, diese beeinflussen nicht das EBITDA und werden entsprechend herausgerechnet. Die latenten Steuern werden in der Überleitung korrigiert, da es sich hierbei um einen nicht zahlungswirksamen Steuerertrag handelt

Das EBITDA übertrifft mit 260 Mio. EUR den Planwert von 220-240 Mio. EUR. Der FFO liegt mit 185 Mio. EUR über den Erwartungen von 155-175 Mio. EUR. Das Überschreiten der Prognose resultiert im Wesentlichen aus geringeren Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, Verwaltung und laufende Instandhaltung. Insgesamt erzielte der Konzern mit 35,5 Mio. EUR einen Konzernjahresüberschuss, der unterhalb der Prognose von 50-70 Mio. EUR liegt.

Vermögens- und Finanzlage

Aktiva TEUR	2024 gesamt	%	davon Schulbau	2023 gesamt	%	davon Schulbau
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.301	0,7	0	47.829	0,7	0
Sachanlagen	6.374.768	89,5	510.107	5.994.285	92,8	277.353
Sonstige Finanzanlagen	0	0,0	0	95.013	1,5	0
Summe Anlagevermögen	6.427.069	90,2	510.107	6.137.128	95,0	277.353
Umlaufvermögen						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	23.493	0,3	23.493	23.436	0,4	23.436
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	13.608	0,2	2.866	11.799	0,2	2.684
Flüssige Mittel	645.741	9,1	176.985	274.442	4,3	85.447
Rechnungsabgrenzungsposten	4.256	0,2	57	3.849	0,1	0
Summe Umlaufvermögen inkl. RAP	687.098	9,8	203.401	313.526	5,0	111.567
Gesamtvermögen	7.114.167	100,0	713.508	6.450.653	100,0	388.920

Passiva TEUR	2024 gesamt	%	davon Schulbau	2023 gesamt	%	davon Schulbau
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.966.806	27,6	0	1.862.567	28,9	0
Bilanzgewinn	22.468	0,3	-10.752	79.223	1,2	-7.865
Summe Eigenkapital	1.989.274	27,9	-10.752	1.941.791	30,1	-7.865
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkon- solidierung	18.444	0,3	0	15.173	0,2	0
Fremdkapital						
Langfristiges Fremdkapital (>5 Jahre)						
Andere langfristige Rückstellungen	370	0,0	0	1.011	0,0	0
Langfristige Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten und Gesellschaftern und Rechnungsabgrenzungsposten	2.520.761	35,4	0	1.971.266	30,6	0
Anleihen	1.000.000	14,1	0	700.000	10,9	0
Passive latente Steuern	76.380	1,1	0	84.900	1,3	0
Summe langfristiges Fremdkapital	3.597.511	50,6	0	2.757.178	42,8	0
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital (1-4 Jahre)						
Übrige Rückstellungen	35.687	0,5	550	37.621	0,6	76
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinsti- tuten	867.535	12,3	721.885	625.245	9,7	394.392
Anleihen	508.490	7,1	0	1.001.833	15,5	0
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	22.510	0,3	0	13.401	0,2	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.910	0,3	1.503	18.929	0,3	1.623
Übrige Verbindlichkeiten	29.730	0,4	322	23.739	0,4	691
Rechnungsabgrenzungsposten	14.916	0,2	0	9.584	0,1	4
Passive latente Steuern	6.160	0,1	0	6.160	0,1	0
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	1.508.938	21,2	724.260	1.736.511	26,9	396.786
Summe Fremdkapital inkl. RAP	5.106.449	71,8	724.260	4.493.689	69,7	396.786
Gesamtkapital	7.114.167	100,0	713.508	6.450.653	100,0	388.920

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 568,4 Mio. EUR sowie durch die Erhöhung der liquiden Mittel auf 371,1 Mio. EUR geprägt.

Die Zugänge des Sachanlagevermögens von 568,1 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen daraus, dass im Berichtsjahr Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 544,9 Mio. EUR, Grundstückskäufe in Höhe von 21,4 Mio. EUR sowie Anschaffungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR für Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung getätigt wurden. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von 159,6 Mio. EUR sowie Abgänge von 35,7 Mio. EUR.

Die immateriellen Vermögensgegenstände liegen, bedingt durch die jährliche Abschreibung auf den Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 2,1 Mio. EUR, sowie den Ankauf neuer Gesellschaften, über dem Vorjahreswert. Der Firmenwert lag zum Bilanzstichtag 31.12.2024 bei 48,8 Mio. EUR, nachdem er zum Vorjahresstichtag 46,6 Mio. EUR betragen hatte.

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

Das Sachanlagevermögen im Segment Schulbau ergibt sich aus tatsächlichen Baukosten und bauvorbereitenden Investitionen für Schulneubau und Schulsanierung inkl. aktivierte Fremdkapitalzinsen. Im Geschäftsjahr wurden hier 234,6 Mio. EUR investiert.

Die Forderungen aus Vermietung werden bei Fälligkeit pauschal zu 60 % wertberichtigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Forderungen aus Vermietung um 0,3 Mio. EUR gestiegen.

Das wirtschaftliche Eigenkapital (inkl. Unterschiedsbetrag aus Kapitalkonsolidierung) verringerte sich auf 27,5 % (Vorjahr: 30,1 %), hat damit aber immer noch ein sehr solides Niveau.

Die Inanspruchnahme bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 464,3 Mio. EUR auf 2.666,4 Mio. EUR. Darlehensaufnahmen in Höhe von 538,2 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 63,3 Mio. EUR sowie Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 10,6 Mio. EUR gegenüber.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin in Höhe von 193,3 Mio. EUR (Vorjahr 134,8 Mio. EUR) und sieben durch Landesgarantie gesicherten Darlehen in Höhe von 517,0 Mio. EUR (Vorjahr 257,1 Mio. EUR). Die Darlehen werden endfällig gewährt. Darüber hinaus besteht eine Verbindlichkeit aus der ersten Endfinanzierung für den fertig gestellten Schulneubau in der Allee der Kosmonauten mit einer Restschuld zum Bilanzstichtag 31.12.2024 in Höhe von 157,6 Mio. EUR, mit der die entsprechende Zwischenfinanzierung im Geschäftsjahr 2024 abgelöst wurde.

Die Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2024 war ausgeglichen. Die Gesellschaften kamen ihren Zahlungsverpflichtungen stets fristgerecht nach. Auch künftig werden sie in der Lage sein, ihre Zahlungen fristgemäß zu leisten.

Für die HOWOGE Herbststraße GmbH (Mio. EUR 12), HOWOGE Roedernallee GmbH (Mio. EUR 13,5), HOWOGE Landsberger Allee GmbH (Mio. EUR 22,6) und die HOWOGE Klingsorstraße GmbH (Mio. EUR 3,5) wurden Rangrücktrittserklärungen für Verbindlichkeiten in jeweiliger Höhe mit der HOWOGE ver-
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

einbart. Für die HOWOGE Soldinerstraße GmbH (Mio. EUR 20) und die ATOZ Facility Solutions GmbH (Mio. EUR 10) wurden durch die HOWOGE Patronatserklärungen abgegeben.

Die HOWOGE hat zugunsten der WBL eine Patronatserklärung im Zusammenhang mit einem Grundstückskauf (Kaufpreis Mio. EUR 52) abgegeben.

Finanzierung

Zur Sicherung der finanziellen Unabhängigkeit und des defensiven Risikoprofils verfügt die HOWOGE über eine langfristige und diversifizierte Finanzierungsstruktur. Zur Risikobegrenzung werden unter anderem längerfristige Zinsfestschreibungen, eine Diversifizierung der Kreditgeber und ein ausgewogenes Prolongationsprofil angestrebt. Zudem streben wir an, Refinanzierungsprozesse für größere Kreditfälligkeiten frühzeitig zu beginnen, um Anschlussfinanzierungen auch in schwankenden Märkten jederzeit sicherzustellen. 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 gewährleistet, 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 2024 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag aus dinglich gesicherten und unbesicherten langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen (nominal 3.546,8 Mio. EUR), ungesicherten Unternehmensanleihen (1.508,0 Mio. EUR) sowie Kreditlinien (202,5 Mio. EUR), die zum Teil auch für Bankbürgschaften genutzt werden, und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten. Zum Bilanzstichtag waren Bankbürgschaften in Höhe von 959,4 TEUR ausgestellt. Die frei verfügbaren Linien beliefen sich zum Stichtag auf 201,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zahlreiche Finanzierungen und Refinanzierungen erfolgreich umgesetzt. Zur Finanzierung des Portfolioankaufs mit Kaufpreisfälligkeit am 02.01.2025 wurde im Jahr 2024 eine soziale Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 300 Mio. EUR und einer Laufzeit von sechs Jahren begeben. Der restliche Kaufpreisanteil wurde mit dinglich besicherten Darlehen und be-

stehender Liquidität finanziert. Zudem erfolgte im vierten Quartal 2024 die Refinanzierung und Rückführung der fälligen Unternehmensanleihe zu einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR. Zur Refinanzierung wurden größtenteils grundbuchlich besicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren eingesetzt. Darüber hinaus gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Neben Förderdarlehen in Höhe von 79,1 Mio. EUR wurden eine erste Tranche in Höhe von 50,0 Mio. EUR aus dem Rahmenkredit mit der Council of Europe Development Bank gezogen. Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag stieg auf rund 1,7 % und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten im Segment Wohnen betrug zum Bilanzstichtag rund acht Jahre.

Für das Segment Schulbau wurden im Geschäftsjahr 2024 drei weitere Darlehen für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von 345,8 Mio. EUR abgeschlossen, von denen im Jahr 2024 entsprechend des Baufortschritts 84,9 Mio. EUR valuiert worden sind. Im zweiten Quartal 2024 wurde das erste Schulbauprojekt der HOWOGE fertig gestellt. Im Zuge der Übergabe und Inbetriebnahme erfolgte der Abschluss der ersten Endfinanzierung mit einem Nominalvolumen in Höhe von 160,0 Mio. EUR und die Ablösung der entsprechenden Zwischenfinanzierungen.

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 sind zum Bilanzstichtag drei Anleihen mit einem gesamten Nominalbetrag von 1,5 Mrd. EUR begeben.

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	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	208,2	240,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-378,8	-452,0
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	540,9	327,5
Veränderung des Finanzmittelbestandes	370,3	115,5
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	273,8	158,4
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1,0	0,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	645,1	273,9

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 560, Vorjahr TEUR 581).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 273,8 Mio. EUR im Jahr 2024 auf 645,1 Mio. EUR erhöht hat. Der Effekt stammt insbesondere aus der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der Schulbauoffensive und der Erhöhung der Mieten.

Im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen in den Immobilienbestand für Neubau und Sanierung.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit setzt sich zum überwiegenden Teil aus der Abschreibung des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 161.776, Saldo aus Zinsaufwendungen und Zinserträgen TEUR 47.937 sowie Ertragsteueraufwendungen TEUR 21.50 zusammen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von TEUR 1.019.030 und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von TEUR 410.051 sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von TEUR 68.008 zusammen.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Ermittlung Netto-LTV (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Anleihen	1.508.490	1.701.833
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	2.666.411	2.202.119
Summe der Finanzverbindlichkeiten	4.174.901	3.903.953
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	468.757	188.996
abzüglich Guthaben auf Treuhandkonten/Sperrkonten	560	581
Nettofinanzverbindlichkeiten	3.706.704	3.715.538
Marktwert der Immobilien	12.632.859	12.352.088
Netto-LTV (Loan to Value) nach Marktwerten in Prozent	29,3%	30,1%

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2024 konnten mit einem FFO von 197,9 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen liegt bei 29,3 %. In den Vorjahren wurde der Verschuldungsgrad nach Buchwerten der Immobilien ausgewiesen. Ab dem Geschäftsjahr 2024 erfolgt der Ausweis des Verschuldungsgrades auf Basis der Marktwerte der Immobilien. Der HOWOGE Konzern verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

Ermittlung Zinsdeckungsgrad (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Bereinigtes EBITDA	250.070	251.598
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-39.756	-38.320
Zinsdeckungsgrad in X-fache	6,3x	6,6x

Der Zinsdeckungsgrad hat sich mit 6,3x im Vergleich zum Vorjahr 6,6x leicht verschlechtert. Um dem veränderten Zinsniveau Rechnung zu tragen, wurde die Ermittlung dieser Kennzahl im Jahr 2024 angepasst, indem das Zinsergebnis berücksichtigt wird. In den Vorjahren wurde zur Ermittlung des Zinsdeckungsgrades lediglich die Zinsaufwendungen mit dem bereinigten EBITDA ins Verhältnis gesetzt, während nunmehr auch Zinserträge berücksichtigt werden.

2.3 Nichtfinanzieller Bericht⁶

Unsere nichtfinanzielle Erklärung gemäß § 289b HGB ist im Abschnitt 3 „Nachhaltigkeitserklärung“ des verpflichtenden Konzernlageberichts zum Konzernabschluss nach den IFRS Accounting Standards enthalten und ist originärer Bestandteil dieses zusammengefassten Lageberichts.

⁶ ungeprüfte Angabe

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 seit 2021 angestiegene Zinsniveau und gesunkene 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. Im Bereich 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 Ausbau 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).

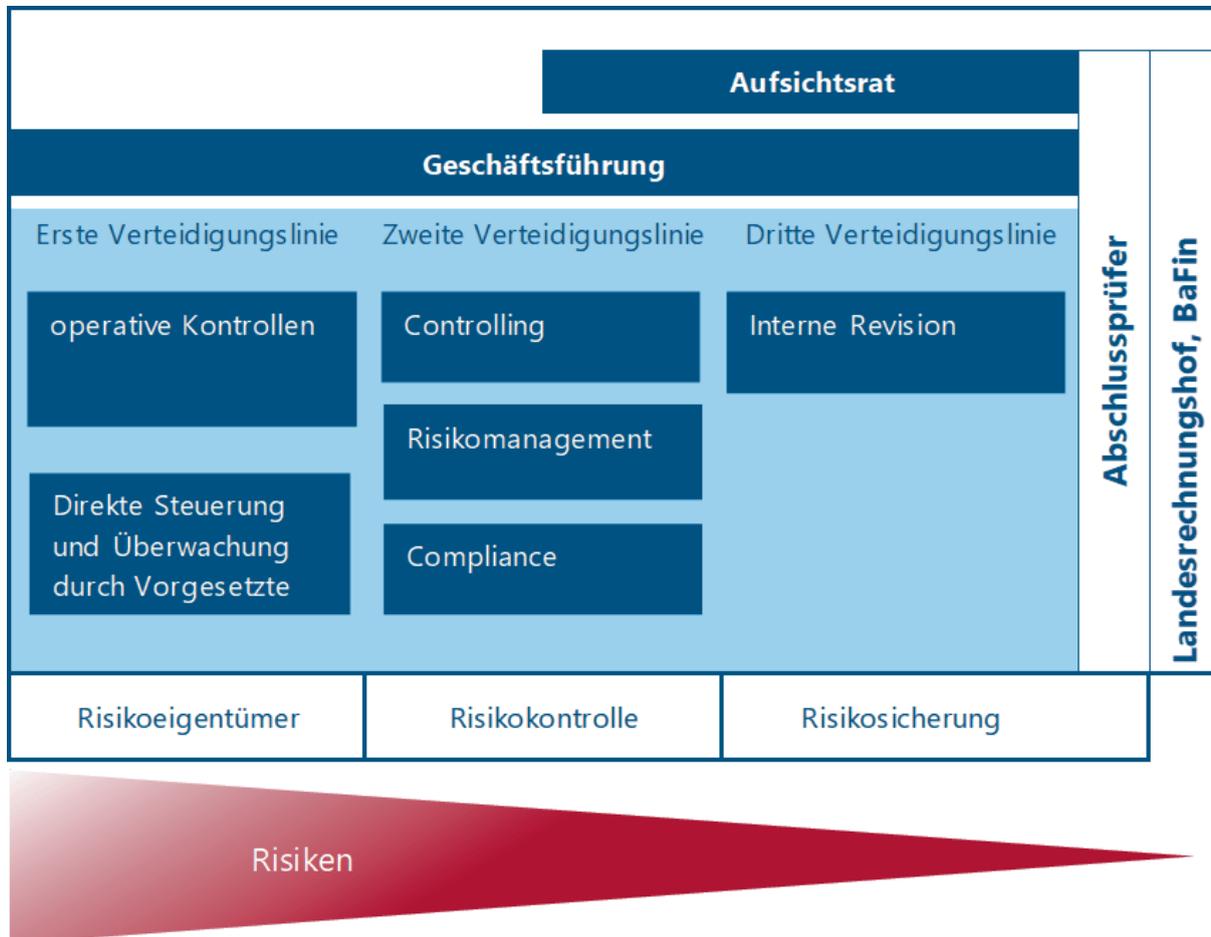
Die HOWOGE versteht Risiken grundsätzlich als eine mögliche negative Abweichung von definierten Unternehmenszielen, die insbesondere den wirtschaftlichen Erfolg bzw. die Umsetzung der Unternehmensplanung, die positive Reputation oder die Einhaltung aller relevanten Gesetze und Vereinbarungen gefährdet.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

Die Einbindung der Tochter ATOZ in den Rechnungslegungsprozess erfolgt sukzessive im Rahmen der Integration in den Konzern.

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.

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 und/oder 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 sieben 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. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden bei der HOWOGE die Risiken sowohl hinsichtlich ihrer Bruttoauswirkung als auch, nach Beschreibung der bestehenden risikominimierenden Gegenmaßnahmen, hinsichtlich der Nettoauswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als wesentliche Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung der potenziellen Auswirkungen dient der Effekt auf Liquidität und Wirtschaftlichkeit in einem Betrachtungshorizont von fünf Jahren. Die einzelne Risikobewertung bezieht sich immer auf die entsprechende Liquiditätsveränderung sowie der vom Aufsichtsrat zugestimmten 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 in Mio. EUR					Risikoklassen/ Gefährdungspotential
		gering 0<0,5	mittel 0,5<2,5	hoch 2,5<5	sehr hoch ≥5	extrem hoch ≥15	
Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent	sehr wahrscheinlich > 75						sehr hoch
	wahrscheinlich 50-75						hoch
	möglich 25-50						mittelhoch
	unwahrscheinlich bis 25						mittelgering
							gering

Als kommunales Wohnungsunternehmen zeigt die HOWOGE eine geringe bis mittlere Risikobereitschaft. Risiken, die mit einem hohen oder sehr hohen Gefährdungspotenzial verbunden sind, sollten vermieden werden. Im Einzelfall sind diese einer Chancen- und Risikoabwägung zu unterziehen. Als besonders relevant gelten Risiken, die im Betrachtungszeitraum von fünf Jahren hohe bis sehr hohe Gefährdungspotenziale aufweisen.

3.2.2 Risikoberichterstattung

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

Makroökonomische Risiken

Der deutsche Immobilienmarkt wird durch makroökonomische Faktoren mitbestimmt, die von der HOWOGE nicht beeinflusst werden können. Aus der Entwicklung der Binnen- und Außenwirtschaft sowie an den Finanzmärkten können somit Risikofaktoren für das Geschäftsmodell der HOWOGE entstehen. Die Energiekosten in Deutschland sind nach wie vor von großer Unsicherheit geprägt und könnten in Zukunft weiter ansteigen, was zu höheren Baukosten führen kann. Ursache hierfür sind unter anderem geopolitische Spannungen, steigende Rohstoffpreise und die zunehmende Abhängigkeit von Energieimporten. Die starken Preissteigerungen der letzten 24 Monate belasten die Kaufkraft der Privathaushalte weiterhin, wenngleich die Inflationsraten rückläufig sind und die Reallöhne wieder steigen.

Insbesondere das seit Dezember 2021 stark gestiegene Zinsumfeld stellt eine Belastung für kapitalintensive Unternehmen dar und belasten somit die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in den Wohnungsbau. Auch wenn die Zinsen im Jahr 2024 rückläufig waren, besteht weiterhin das Risiko für steigende Kosten und Volatilität in den Konditionen.

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 soll sichergestellt werden, 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 Projekt Management Office 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 bestehen-

de 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 wird dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 - 20 Jahren abge-

geschlossen. 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 Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Die im vierten Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig gewordene Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR wurde vollständig refinanziert. Die Refinanzierung erfolgte im Wesentlichen über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren.

Refinanzierungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Um potenzielle Refinanzierungsrisiken grundsätzlich zu minimieren, verfolgt die HOWOGE eine diversifizierte Finanzierungsstrategie und kann verschiedene Finanzierungsinstrumente verwenden. Bei Fälligkeit großer Finanzierungstranchen nimmt die HOWOGE frühzeitig Finanzierungsgespräche mit Kapitalgebern auf und prüft Finanzierungsalternativen. Hierfür ist auch eine monatliche Berichterstattung an die Geschäftsführung in Bezug auf die laufenden Kreditverträge etabliert. Ferner findet ein regelmäßiger Austausch mit Banken und Fremdkapitalgebern statt. Die HOWOGE hat zudem zwei externe Ratings, welche mindestens jährlich durch die Ratingagenturen aktualisiert werden und den Zugang zu Finanzierungen verbessern.

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 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: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Vor den Hintergrund der zunehmenden Verschuldung besteht mittelfristig das Risiko der Verschlechterung ratingrelevanter Kennzahlen. 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 daher 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

Die HOWOGE hat ein Compliance Management System (CMS) etabliert, in welchem die Grundsätze und Maßnahmen der HOWOGE abgebildet sind, die auf die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der HOWOGE und einer Mitarbeitenden sowie ggf. Dritten abzielen, d.h. auf die Einhaltung der Regeln und damit auf die Verhinderung von wesentlichen Verstößen gegen diese Regeln. Das CMS der HOWOGE wurde Anfang 2024 gemäß IDW Prüfungsstandart PS 980 durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Angemessenheit und Wirksamkeit wurde uneingeschränkt bestätigt.

Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Es zeichnet sich ein politischer Rahmen ab, der das Spannungsfeld zwischen klimapolitischen Anforderungen und der Bereitstellung sozialverträglichem Wohnraum spiegelt. Die Herausforderungen der Klima- und weiteren Nachhaltigkeits-Regulatorik sind weiterhin komplex und die Entwicklungen dynamisch. Im Einklang mit dem Klimaziel des Landes Berlin hat sich die HOWOGE verpflichtet, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen. Die HOWOGE hat drei Hebel für die Erreichung des klimaneutralen Bestandes identifiziert, wobei die Grünerwerdung der Fernwärme ein wichtiger Hebel ist. Sollte dies nicht eintreten, ist die Erreichung eines klimaneutralen Bestandes erschwert. Handlungsoptionen zur Erreichung der Klimaneutralität ohne Grünerwerdung der Fernwärme könnten mit signifikanten Investitionserfordernissen einhergehen. Mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2024 unterliegt die HOWOGE zwar weiterhin der Nonfinancial Reporting Directive, wendet jedoch die europäischen Berichtsstandards ESRS der CSRD an. Die Berichterstattungsstandards werden mit der CSRD/ESRS deutlich umfangreicher und zugleich granularer, zudem werden die methodischen Vorgaben zur Erfüllung der Berichtspflicht detaillierter. Das deutsche Umsetzungsgesetz der CSRD ist noch ausstehend und die politischen Entwicklungen sind nicht absehbar.

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 Praktiken 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 mit Hilfe einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

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 ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Zyklische Marktschwankungen sind darüber hinaus für die Immobilienbewertung nicht ungewöhnlich. 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, 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 Starkregeneignisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Das Versickern von Regenwasser fördern wir beispielsweise durch die Integration von Versickerungsmulden in die Außenanlagengestaltung. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen, wo möglich, begrünen.

Markt- und Standort

Baukostenrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Bezogen auf den Neubau und die Zielvorgaben des Gesellschafters ergeben sich 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 Baurechtssiche-

rung 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 Ankaufpreise 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 langfris-

tigen 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 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 trotz rückläufiger Inflation und Energiekosten auf hohem Niveau die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden weiterhin beeinträchtigt ist, insbesondere da die Inflation nicht immer über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann. Die Entwicklung der Mietrückstände wird 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 zur bedarfsgerechten Mittelverteilung wurde etabliert und wird weiter ausgebaut.

Hier arbeitet man eng mit der Abteilung „Neubau im Quartier“ zusammen. Diese ist im Bereich Neubau für die vorbereitende, steuernde und begleitende Projektentwicklung neuer Wohnungsneubauprojekte in den großen Bestandsquartieren der HOWOGE zuständig und ergänzt den Bereich Neubau im Hinblick auf städtebauliche und soziale Aspekte. Ziel ist es, die Neubaufvorhaben 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)

Rückfall von Erschließungsverpflichtungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch (rund 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.

Im Geschäftsjahr konnten drei Einzelrisiken abgemeldet werden:

Kosten- und Prozessrisiken durch geplante Novelle der Gefahrstoff-VO

Am 13.11.2024 hat das Bundeskabinett die Änderung der Gefahrstoffverordnung beschlossen. Ein ursprünglich geplanter Generalverdacht auf Asbest für alle Gebäude, die bis 1993 fertiggestellt wurden, sowie die Einführung von umfassenden Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer wurden nicht aufgenommen. Das Risiko konnte damit abgemeldet werden.

Umlagefähigkeit Grundsteuer

Das Risiko wurde aufgrund fehlender Initiativen zur Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer nunmehr abgemeldet.

Projektspezifisches Einzelrisiko

Ein projektspezifisches Einzelrisiko wurde abgemeldet, nachdem das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg die Klage des verbleibenden Klägers unwiderruflich abgelehnt hat.

3.2.3 Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2024 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. 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 2025 und 2026

keine bestandsgefährdenden Risiken. Chancen und Risiken werden insgesamt als ausgeglichen angesehen.

4 Prognosebericht

4.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2024

Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2024 trotz des schwierigen Marktumfeldes sehr erfolgreich und die HOWOGE konnte die gesetzten Ziele weitgehend erreichen.

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2024 mit 77.113 Wohneinheiten, leicht unter dem prognostizierten Wert von rund 77.300. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen mit 1,5 % beziehungsweise 4,1 % innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,69 EUR/m² (Prognose 2024: 6,65 EUR/m²) und die WBS Wiedervermietungsquote lag mit 64,6 % über dem Zielwert von mindestens 63 %. Die Baubeginne lagen im Jahr 2024 mit rund 500 Wohnungen über der Prognose von rund 300 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 667 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose unterschritten. Ursache waren zeitliche Verschiebungen ins Folgejahr.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2024 mit 401 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von rund 400 Mio. EUR. Der Zinsdeckungsgrad bezogen auf den Zinsaufwand lag zum Jahresende beim 4,4 x (Prognose 2024: 4,6 x). Der Zinsdeckungsgrad bezogen auf das Zinsergebnis belief sich auf 6,3 x (Prognose 2024: 4,8 x). Ursache waren ein verbessertes bereinigtes EBITDA und höhere Zinserträge aufgrund zeitlicher Verschiebungen bei Bauvorhaben und daraus resultierender höherer Liquidität.

Für das Segment Schulbau wurde die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von rund 400 Mio. EUR prognostiziert. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr 327 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen. Das Investitionsvolumen im Segment Schulbau blieb in 2024 mit 229 Mio. EUR unter der Prognose von rund 320 Mio. EUR. Der FFO-Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -0,3 Mio. EUR über der Prognose von -5 bis -10 Mio. EUR. Hauptgrund für die Überschreitung ist die nicht geplante Aktivierung von Bauzeitinsen.

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein bereinigtes EBITDA von 252,1 Mio. EUR (Prognose 2024: 220-240 Mio. EUR) und ein FFO von 181 Mio. EUR (Prognose 2024: 155-175 Mio. EUR) erreicht. Das Überschreiten der Prognose resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Plan geringeren Ausgaben für Instandhaltung und verschobenen Instandsetzungsmaßnahmen sowie geringeren Verwaltungsaufwendungen. Das Jahresergebnis vor Bewertungseffekten von 84 Mio. EUR lag über dem Prognosewert von 50-70 Mio. EUR. Dies resultierte im Wesentlichen neben den bereits genannten

Effekten aus einem Sondereffekt aus dem Verkauf der ehemaligen Unternehmenszentrale, Rückstellungsaufösungen sowie einem bessern Zinsergebnis aufgrund geringerer Kreditaufnahmen und einer höheren Guthabenverzinsung als im Ursprungsplan vorgesehen waren.

Der Verschuldungsgrad (Netto-LTV) nach Buchwerten lag mit 62,6% zum 31.12.2024 unterhalb der Prognose von 64 %. Der LTV nach Marktwerten lag zum Jahresende 2024 bei 29,3% (Prognose 2024: 32,0 %). Ursachen waren leicht verbesserte Immobilienwerte sowie eine geringere Nettoverschuldung.

4.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2025

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025 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 HGB Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten für 2025 eine konstante Marktentwicklung in Bezug auf Zinsniveau und Inflation bei anhaltend hoher Unsicherheit. 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.

Aufgrund des volatilen Marktumfelds ist die Prognose der Immobilienwertermittlung mit einer hohen Unsicherheit verbunden, weshalb eine Steuerung anhand des Jahresergebnisses vor Bewertungseffekten erfolgt. Das Konzernjahresergebnis vor Bewertungseffekten des Konzerns für 2025 wird in einer Größenordnung von 25-45 Mio. EUR prognostiziert. Hauptgründe für den Rückgang gegenüber 2024 sind der Wegfall von Sondereffekten, höhere Zinsaufwendungen sowie höhere reguläre Abschreibungen.

Wir erwarten leicht sinkenden FFO von 181 Mio. EUR in 2024 auf eine Größenordnung von 165-185 Mio. EUR in 2025. Hauptgrund für den erwarteten Rückgang des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2024 nach 2025 sowie höhere Zinsaufwendungen. Aufgrund steigender Zinsaufwendungen wird für das Segment Wohnen ein Rückgang der Zinsdeckungsquote bezogen auf das Zinsergebnis aufgrund von Refinanzierungen und höherer Verschuldung auf 2,8 x prognostiziert. Im Segment Wohnen erwarten wir in 2025 ein Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten zum bereinigten EBITDA von 18,7 x . Der Anstieg gegenüber dem Berichtsjahr (14,7 x) resultiert aus der Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten für den Ankauf der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) und der Entwicklungsgesellschaft SEG-Buch.

Im geplanten FFO in Höhe von 165-185 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Istmiete im Jahr 2025 um 46 Mio. EUR auf rund 450 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2024 enthalten. Aufgrund des Ankaufs der PRIMA mit 4.492 Wohnungen und auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.2025 mit einem Wohnungsbestand von rund 82.700 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,69 EUR/m² auf 6,99 EUR/m². Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen aus Ankauf und Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand. Diese richten sich nach den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2024. 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 2025 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von 1,7 %, welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2025 planen wir mit Baubeginnen von rund 500 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 900 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Netto-LTV nach Marktwerten (Verschuldungsquote) im Segment Wohnen in Höhe von 36 % sowie mit einem bereinigten EBITDA im Konzern in Höhe von 270-290 Mio. EUR.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von 0 bis 5 Mio. EUR. Es wird mit Gesamtinvestitionen von rund 350 Mio. EUR in 2025 gerechnet.

Die tatsächliche Entwicklung kann auch wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen, wenn sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als nichtzutreffend erweisen sollten.

5 Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

5.1 Ertragslage

TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	254.618	231.461
Übrige Umsatzerlöse	57.411	46.351
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	4.878	15.493
Andere aktivierte Eigenleistungen	9.092	2.329
Sonstige betriebliche Erträge	21.698	14.226
Zwischensumme betriebliche Erträge	347.697	309.860
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-135.272	-111.219
Personalaufwand	-52.540	-48.278
Abschreibungen	-88.114	-50.031
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	70.020	1.520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.053	-34.250
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36	5.721
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.339	9.919
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapieren	-54.439	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-52.750	-26.849
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-22.909	-15.129
Sonstige Steuern	-7.428	-7.188
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	-588	-869
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-20.002	33.207

Die Umsatzerlöse der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH betragen insgesamt TEUR 312.029 (Vorjahr: TEUR 277.812). Der Anstieg begründet sich vor allem durch höhere Einnahmen aus Vermietung (+ TEUR 15.813) aufgrund des zusätzlichen Wohnungsbestandes sowie Anpassung der Mieten und der abgerechneten Nebenkosten (+ TEUR 10.535), sowie TEUR 7.869 gestiegenen Erlösen aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Tochterunternehmen (hier enthalten in den übrigen Umsatzerlösen).

Die Bestandveränderung in Höhe von TEUR 4.878 führte zum Aufbau der unfertigen Leistungen. Diese fielen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund weniger stark gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten um TEUR 10.615 niedriger aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf der ehemaligen Unternehmenszentrale in der Ferdinand Schulze Straße in Höhe von Mio. EUR 11,1 sowie Erträgen aus Teilschulderlassen in Höhe von Mio. EUR 3,8 (Vorjahr Mio. EUR 10,9) und aus Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen von Mio. EUR 5,6 (Vorjahr Mio. EUR 2,7).

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 (+43 Mitarbeiter) im Geschäftsjahr 2024 um TEUR 4.262 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14.803 gestiegen. Der Anstieg begründet sich vor allem durch gestiegenen Beratungskosten (+ TEUR 4.849) und der Bildung einer Drohverlustrückstellung für die zum 01.01.2025 erworbene Gesellschaft Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (+TEUR 6.188).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund vorhandener Liquidität und des gestiegenen Zinsniveaus um TEUR 15.420 angestiegen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 25.901 gestiegen, diese enthalten im Wesentlichen Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten in Höhe von TEUR 51.869, sowie Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 865.

Der Anstieg in Höhe von TEUR 7.779 in den „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ resultiert aus dem ertragsteuerlichen Organkreis der WBL, sowie passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR – 4.113.

Der Jahresfehlbetrag liegt mit TEUR –20.002 deutlich unter dem Prognosewert von TEUR 2.582. Dies resultiert aus der Sonderabschreibung im Anlagevermögen.

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

TEUR	2024	2023
Summe Erlöse	312.029	277.812
Bestandserhöhungen	4.878	15.493
andere aktivierte Eigenleistungen	2.295	2.329
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-135.272	-111.219
Personalaufwand	-52.540	-48.278
sonstige betriebliche Erträge	21.698	14.226
sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.052	-34.250
Erträge aus Finanzvermögen	69.467	10.144
sonstige Steuern	-7.428	-7.188
EBITDA	166.075	119.069
Bereinigung Sondereffekte	-400	-11.551
Bereinigtes EBITDA	165.675	107.518
Ertragsteueraufwand	-22.909	-15.129
Korrektur lat. Steuer	-4.113	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-52.750	-26.849
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.339	6.147
Aktivierung Schulbauzinsen	6.796	0
Abzinsung BilMoG	16	56
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	615	1.198
Tilgungspolicen	1.666	-2.901
Verkauf Anlagevermögen (+Gewinn/-Verlust)	-10.058	0
Bereinigung Sondereffekte	11.074	0
FFO	121.751	70.040

Die Tilgungspolice wurden 2024 verkauft. Die Finanzanlagen der Lebensversicherungen wurden über Abgang im Aufwand gebucht.

Der Anstieg sowohl des EBITDA als auch des FFO resultiert aus dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Muttergesellschaft HOWOGE und der Besitzgesellschaft WBL in 2024.

Für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Berichtsjahr ein unbereinigtes EBITDA von Mio. EUR 166,1 (Prognose 2024: 110,9 Mio. EUR) und ein FFO von Mio. EUR 121,8 (Prognose 2024: 67,3 Mio. EUR) erreicht. Für das bereinigte EBITDA werden dem EBITDA Sondereffekte des Geschäftsjahres abgezogen und hinzugerechnet, im Saldo Mio. EUR -0,4. Diese Sondereffekte waren in 2024 im Wesentlichen Bewertungseffekte, Erträge aus Rückstellungsaufösungen, Erträge aus Teilschulderlassen, Effekte im Zusammenhang mit der Veräußerung von Tilgungspolice sowie Kosten im Kontext von Transaktionen und Unternehmensprojekten. Das bereinigte EBITDA beträgt Mio. EUR 165,7 (Prognose 2024: 119,5 Mio. EUR). Die Bauzeitzinsen/ Fremdkapitalzinsen sind Bestandteil der aktivierten Eigenleistungen, diese beeinflussen nicht das EBITDA und werden entsprechend herausgerechnet. Die latenten Steuern werden in der Überleitung korrigiert, da es sich hierbei um einen nicht zahlungswirksamen Steuerertrag handelt. Für die deutlichen Planüberschreitung ist ebenfalls der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der Muttergesellschaft HOWOGE und der Besitzgesellschaft WBL in 2024 ursächlich.

5.2 Finanzlage

Die Finanzlage der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2024 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	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	132,9	67,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-363,2	-366,7
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	576,3	419,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	346,0	120,2
Stand Finanzmittelfonds am 31. Dezember Vorjahr	236,1	115,9
Finanzmittelfonds am 31. Dezember Geschäftsjahr	582,1	236,1

Die Verbesserung des verfügbaren Finanzmittelbestandes der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH am 31.12.2024 resultiert im Wesentlichen aus Erhöhung der Mieten und der zusätzlichen Aufnahme von Darlehen.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte für den planmäßigen Kapitaldienst mit planmäßigen Tilgungen von Mio. EUR 179,5 und außerordentlichen Tilgungen von Mio. EUR 0,2 aus. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit wurde durch den Finanzmittelfonds und zusätzliche Darlehen gedeckt. Es wurden Investitionen in Höhe von Mio. EUR 422,7 in begonnene Sanierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben getätigt. Die Verschuldung bei Kreditinstituten stieg von Mio. EUR 1.303,5 auf Mio. EUR 2.054,0. Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich Sperr- und Treuhandkonten von TEUR 56; Vorjahr: TEUR 56).

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 sind zum Bilanzstichtag drei Anleihen mit einem gesamten Nominalbetrag von 1,5 Mrd. EUR begeben.

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.

5.3 Vermögenslage

Aktiva TEUR	31.12.2024 gesamt	%	31.12.2023 gesamt	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.543	0,1	1.234	0,0
Sachanlagen	3.246.884	67,9	2.898.354	69,6
Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	690.654	14,4	743.529	17,9
Beteiligungen	9.950	0,2	9.950	0,2
sonstige Finanzanlagen	0	0,0	95.013	2,3
Summe Anlagevermögen	3.950.031	82,6	3.748.080	90,0
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	23.493	0,5	23.436	0,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	217.343	4,5	145.431	3,5
Flüssige Mittel	582.467	12,3	236.183	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	6.697	0,1	6.628	0,2
Summe Umlaufvermögen inkl. RAP	830.000	17,4	411.678	10,0
Gesamtvermögen	4.780.031	100,0	4.159.758	100,0

Passiva	31.12.2024	%	31.12.2023	%
TEUR	gesamt		gesamt	
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	944.661	19,8	899.503	21,6
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	-20.002	-0,4	33.207	0,8
Summe Eigenkapital	924.659	19,4	932.710	22,4
Fremdkapital				
Langfristig (> 5 Jahre)				
Rückstellungen	124	0,0	845	0,0
Anleihen	1.000.000	20,9	700.000	16,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.410.079	29,5	892.492	21,5
Gesellschafterdarlehen	193.300	4,0	134.804	3,2
Passive latente Steuern	0	0,0	4.113	0,1
Summe langfristiges Fremdkapital	2.603.503	54,4	1.732.254	41,6
Mittel- und kurzfristig (1 - 4 Jahre)				
Rückstellungen	18.643	0,4	20.339	0,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	643.960	13,5	410.987	9,9
Anleihen	508.490	10,6	1.001.833	24,1
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen	9.855	0,2	7.453	0,2
übrige Verbindlichkeiten	61.175	1,3	47.567	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	9.746	0,2	6.615	0,2
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	1.251.869	26,2	1.494.794	36,0
Summe Fremdkapital inkl. RAP	3.855.372	80,6	3.227.048	77,6
Gesamtkapital	4.780.031	100	4.159.758	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 202,0. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass den Zugängen in Höhe von Mio. EUR 453,2, Abschreibungen von Mio. EUR 142,6 sowie Abgänge von Mio. EUR 117,7 gegenüberstehen, die Abgänge betrafen im Wesentlichen den Verkauf der Policen in 2024. Wesentliche Zugänge betreffen mit einem Wert von Mio. EUR 422,7 Investitionen in Sanierungsmaßnahmen und Neubau.

Der Anteil des Eigenkapitals am o.g. Gesamtkapital sank auf 19,4 % (Vorjahr: 22,4 %). Insgesamt hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen um den Jahresfehlbetrag von TEUR –20.002 verringert.

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 750,6 auf Mio. EUR 2.054,0 aufgrund weiterer Darlehensaufnahmen für Neubauvorhaben, Bestandankäufe und Sanierungsmaßnahmen.

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 überwiegend positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in 2024 zu verzeichnen.

Für 2025 erwarten wir eine Steigerung der Istmieten von 167 Mio. EUR auf 175-180 Mio. EUR aufgrund von fertiggestellten Neubauten und Mieterhöhungen und daraus resultierend eine leichte Verbesserung des bereinigten EBITDA.

Berlin, den 25.03.2025

Geschäftsführung



Katharina Greis



Ulrich Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

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 28.04.2022 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15.12.2015 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 wurden vor ihrer Teilnahme an den Sitzungen 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 am 25.06.2024 eine neue Geschäftsordnung gegeben. Am 24.09.2024 hat der Aufsichtsrat eine neue Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erlassen.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht mit der gebotenen Regelmäßigkeit 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.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Un-

Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

ternehmensführung nachgekommen. Sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

Die abgeschlossenen Vermögensschadenhaftpflichtversicherung sind mit unterschiedlichem Selbstbehalt für die Geschäftsführung und für den Aufsichtsrat fortgeführt worden.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Gesellschaftszweckes und des Unternehmens sowie dessen nachhaltiger Wertsteigerung gehandelt. Das Unternehmen übte keine benachteiligenden Tätigkeiten aus. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über eine Stabsstelle Governance, Risk & Compliance.

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 entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens. Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Aufsichtsrat bzw. im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung festgelegt.

Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung hat ein regelmäßiger Kontakt stattgefunden. Es wurden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten.

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Der Aufsichtsrat bildet folgende Ausschüsse:

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

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche Prüfungsausschusssitzungen stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden.

Es haben vier ordentliche Bauausschusssitzungen stattgefunden.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden keine Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

Immobilienwirtschaftliche Bewertungsfragen wurden in der überwiegenden Zahl der Sitzungen des Prüfungs- und des Bauausschusses beraten.

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

Frau Elfriede Baumann war im Geschäftsjahr 2024 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten und Vorständen:

- Wiener Stadtwerke GmbH
- ÖBB Holding AG
- Rail Cargo Austria AG
- Vorsitzende des Stiftungsvorstandes TU Wien Foundation
- ÖBB Personenverkehr AG, Wien (seit Oktober 2024)

Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Frau Staatssekretärin Tanja Mildenerger war im Geschäftsjahr 2024 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

Herr Staatssekretär Alexander Slotty war im Geschäftsjahr 2024 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 Sebastian Lange hatte im Geschäftsjahr 2024 folgende Geschäftsführertätigkeit:

- Deutsche Bahn Stiftung gGmbH

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrates hatten im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren Aufsichtsrats-, Geschäftsführungs- oder Vorstandsfunktionen:

- Herr Hendrik Jellema
- Frau Daniela Riedel
- Herr Jörn Lorenz
- Herr Michael Schiller
- Herr Frank Sparmann

Die Vergütung der Aufsichtsräte besteht aus einem Fixum gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25.10.2019. 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

Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Geschäftsführung ist kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

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 2024 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Mitglied des Verbandsausschusses des BBW Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungswirtschaft e. V.
- Mitglied Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen e. V. im Arbeitskreis Betriebswirtschaft
- Mitglied Mitgliederversammlung Initiative Wohnen 2050
- Mitglied Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. in den Arbeitskreisen Finanzierung und Human Resources

Herr Ulrich Schiller war im Geschäftsjahr 2024 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

- Delegierter des GdW-Verbandstag
- Beiratsmitglied Smart Living & Health Center e. V.
- Beiratsmitglied der Techem GmbH
- Mitglied Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., in den Arbeitskreisen Bauen, Bestandshalter Wohnimmobilien, Wohnimmobilien, Wohnungswirtschaftliche Unternehmengespräche und Mitgliederversammlung
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur
- Mitglied im Verbandsausschuss und Technische Fachkommission 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 die Unternehmenswebsite (unternehmen.howoge.de) veröffentlicht.

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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.

Anlage zum Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Der Aufsichtsrat hat dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt. Die Honorare basieren auf dem Ergebnis einer im Geschäftsjahr 2022 durchgeführten Ausschreibung festgelegt worden. Gemäß Beschlussfassung im Prüfungsausschuss, beauftragte dieser den Abschlussprüfer mit Nichtprüfungsleistungen.

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

Berlin, den 22. Februar 2025



Hendrik Jellema
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Ulrich Schiller
Geschäftsführer



Katharina Greis
Geschäftsführerin

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

**Konzernabschluss (HGB) für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernbilanz

Zum 31. Dezember 2024

Aktiva

in EUR

31.12.2024**31.12.2023****A. Anlagevermögen**

I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.523.406,72	1.234.928,74
2. Geschäfts- oder Firmenwert	48.777.750,43	46.594.178,43
	52.301.157,15	47.829.107,17
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.097.831.243,66	5.029.590.958,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	228.332.781,59	89.718.467,09
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	220.012.324,49	250.081.903,91
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83
5. Technische Anlagen	31.476.780,21	28.619.152,76
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.888.246,49	4.077.541,26
7. Anlagen im Bau	615.942.004,69	418.540.789,70
8. Bauvorbereitungskosten	84.778.097,88	76.985.382,27
9. Geleistete Anzahlungen	92.332.238,68	96.496.785,07
	6.374.767.640,52	5.994.284.903,60
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	-	1,00
2. Andere Finanzanlagen	-	95.013.485,85
	-	95.013.486,85
	6.427.068.797,67	6.137.127.497,62

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	23.493.151,59	23.436.306,36
2. Unfertige Leistungen	200.386.894,77	190.279.174,47
	223.880.046,36	213.715.480,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.737.971,35	3.403.394,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.507,59	12.107,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.741.572,51	461.674,23
4. Sonstige Vermögensgegenstände	7.115.799,32	7.921.499,11
	13.607.850,77	11.798.675,16
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	645.741.573,85	274.442.281,72
<i>davon auf Treuhandkonten: EUR 559.555,73 (Vorjahr: EUR 580.762,89)</i>		
	883.229.470,98	499.956.437,71

C. Rechnungsabgrenzungsposten

1. Geldbeschaffungskosten	2.150.479,54	2.349.620,16
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.105.894,75	1.499.045,06
	4.256.374,29	3.848.665,22
Summe Aktiva	7.314.554.642,94	6.640.932.600,55

Passiva in EUR	31.12.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage	333.170.139,52	321.220.139,52
III. Gewinnrücklagen		
1. Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	371.321.778,20	371.321.778,20
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.500.000,00	12.500.000,00
3. Andere Gewinnrücklagen	1.224.814.029,08	1.132.525.736,45
	1.608.635.807,28	1.516.347.514,65
IV. Konzernbilanzgewinn	22.468.027,23	79.223.402,68
	1.989.273.974,03	1.941.791.056,85
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		
	18.443.708,61	15.172.674,64
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.834.971,00	-
2. Steuerrückstellungen	6.894.044,71	13.089.062,99
3. Sonstige Rückstellungen	27.328.181,03	25.543.417,71
	36.057.196,74	38.632.480,70
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.508.489.840,20	1.701.833.333,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.194.996.188,71	2.461.707.565,27
3. Erhaltene Anzahlungen	222.896.839,85	203.680.433,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.978.625,37	36.204.026,94
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.578.021,14	16.784.509,77
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.595,17	490.894,72
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.910.009,06	18.928.622,45
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	193.300.000,00	134.804.000,00
<i>davon aus Gesellschafterdarlehen: 193.300.000,00 EUR (Vorjahr: EUR 134.804.000,00)</i>		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.661.696,80	6.462.805,72
<i>davon aus Steuern: EUR 1.038.185,78 (Vorjahr: EUR 1.166.555,69)</i>		
	5.173.323.190,93	4.544.692.164,14
E. Rechnungsabgrenzungsposten		
	14.916.490,62	9.584.050,29
F. Passive latente Steuern		
	82.540.082,01	91.060.173,93
Summe Passiva	7.314.554.642,94	6.640.932.600,55

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

in EUR	2024	2023
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	605.715.540,40	557.654.402,77
b) aus Betreuungstätigkeit	223.788,49	217.980,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.849.800,86	2.896.587,72
	612.789.129,75	560.768.971,44
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	11.000.629,03	32.764.089,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	11.645.203,74	3.764.728,72
4. Sonstige betriebliche Erträge	29.839.446,16	34.232.091,56
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	242.211.741,13	248.901.116,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.886,69	2.280,38
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.734.395,71	6.721.820,88
	249.956.023,53	255.625.218,10
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	63.909.953,94	53.744.047,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	13.025.024,53	10.879.822,76
<i>davon für Altersversorgung:</i> <i>EUR 582.368,96 (Vorjahr: EUR 514.043,97)</i>		
	76.934.978,47	64.623.869,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	161.775.667,75	116.890.095,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	54.990.301,40	38.119.503,26
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	5.287.276,43
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.715.051,44	6.865.875,89
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	68.652.285,48	44.210.197,78
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.506.795,31	28.362.219,31
13. Ergebnis nach Steuern	52.173.408,18	95.851.929,43
14. Sonstige Steuern	16.640.017,74	16.551.409,32
15. Konzernjahresüberschuss	35.533.390,44	79.300.520,11
16. Gewinnvortrag	79.223.402,68	80.640.972,40
17. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	228.846,82	228.846,82
18. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-92.517.612,71	-80.946.936,65
19. Konzernbilanzgewinn	22.468.027,23	79.223.402,68

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

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 77.100 bewertungsrelevanten, eigenen Wohneinheiten, zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024, 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 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 traten die Regelungen der neuen KoopV für die landeseigenen Wohnungsunternehmen in Kraft, die unter anderem Mieterhöhungen von durchschnittlich bis zu 2,9 % pro Jahr 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 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 2024 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2024 neben dem Mutterunternehmen 20 Unternehmen. Alle Tochterunternehmen werden vollkonsolidiert, ausgenommen die Elisabeth-Aue GmbH, diese wird mit dem Verfahren der Quotenkonsolidierung im Konzernabschluss berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2024 gab es zwei Zugänge durch Ankauf.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz 2024	Anteilsbesitz 2023
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Reinigung GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Wärme GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH ³	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 GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
ATOZ Facility Solutions GmbH ²	Berlin, Deutschland	100%	0%
LEO II.-VV14 GmbH ^{1, 2}	München, Deutschland	100%	0%

¹ Befreiung gemäß § 264 (3) HGB

² wird im Geschäftsjahr 2024 erstmalig einbezogen

³ Quotenkonsolidierung

Am 1. August 2024 wurden durch die HOWOGE 100 % der Geschäftsanteile an der LEO II.-VV14 GmbH als alleinigem Anteilseigner der ATOZ Facility Solutions GmbH erworben. Die ATOZ agiert als Pauschaldienstleister im Facility Management in Berlin. Zu den Aufgaben zählen u.a. Reinigung, Hausmeisterdienste, Grünflächenpflege oder Kleinreparaturenmanagement. Der Erwerb der Gesellschaft durch die HOWOGE erfolgte im Rahmen der Umsetzung ihrer Eigenleistungsstrategie.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 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 2009 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.

Aus der Erstkonsolidierung im Geschäftsjahr 2022 der HOWOGE Goeckestraße GmbH resultierte ein weiterer passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 14.057. Dieser wurde in 2024 auf TEUR 17.015 angepasst.

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 2024 beträgt der Geschäfts- oder Firmenwert TEUR 48.778 (Vorjahr TEUR 46.594).

Die Zunahme vom Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31.12.2024 resultiert in Höhe von TEUR 3.446 aus der Erstkonsolidierung zum 1. August 2024 der beiden im Jahr 2024 neu erworbenen Gesellschaften ATOZ Facility Solutions GmbH und der LEO II.-VV14 GmbH.

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 238.210, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 44.271, sowie für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 282.482 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 162.887 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, in Höhe von TEUR 2.554 ausgewiesen.

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

4 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

4.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen

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 3.832 (Vorjahr TEUR 4.061) angepasst und anschließend in den zu konsolidierenden Abschluss übernommen.

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 nur beim Schulbau aktiviert.

Die Firmenwerte der LEO II.-VV14 GmbH (TEUR 1.196) sowie der ATOZ Facility Solutions GmbH (TEUR

2.250) werden über die Restnutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

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

Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgen außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert, wobei außerplanmäßige Abschreibungen auf Gebäude unter Anlehnung an den IDW RS IFA 2 nur dann vorgenommen werden, wenn und soweit der Buchwert des Gebäudes abzüglich der Abschreibungen für die nächsten fünf bzw. zehn Jahre größer als der entsprechende Verkehrswertanteil des Vermögensgegenstands ist.

Bei Objekten des Immobilienbestands, deren Ertragswert unter dem Buchwert liegt, wurden in der Vergangenheit außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Sofern die Gründe, die zu einer außerplanmäßigen Abschreibung geführt haben, nicht mehr 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 Grundstücke und vergebene Erbbaurechte
- Residualwertverfahren, im Wesentlichen für Entwicklungsgrundstücke und Neubauprojekte mit Fertigstellungsgrad unter 50%

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

Schulbauten werden unter den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen und gemäß der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von 33 Jahren planmäßig abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die anderen Finanzanlagen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten (Aktivwerte der Lebensversicherungen) angesetzt.

4.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke werden zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die Bewertungsgrundlage bildet auch hier 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%
- Residualwertverfahren, im Wesentlichen für Entwicklungsgrundstücke und Neubauprojekte mit Fertigstellungsgrad unter 50%
- Vergleichswertverfahren, im Wesentlichen für unbebaute Grundstücke und vergebene Erbbaurechte

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 auf Forderungen aus Vermietung (60%) Rechnung getragen.

4.5 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bewertet.

4.6 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben 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 von TEUR 18.444 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 für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt. Für die Abzinsung wird pauschal gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB der durchschnittliche Marktzinssatz bei einer restlichen Laufzeit von 10 Jahren von 1,89% (im Vorjahr: 1,82%) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen werden mit 2,50 % (im Vorjahr: 2,50%) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,00% (im Vorjahr: 2,00%) berücksichtigt.

Die Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, die Effekte aus der Änderung des Diskontierungszinssatzes werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Alle übrigen Komponenten der Pensionsaufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.

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 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.

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.

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 82.540, 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 2024 TEUR 1.535) und betragen zum Ende des Geschäftsjahres TEUR 82.540.

Weitere passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2.356 aus Differenzen von insgesamt TEUR 14.885 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. Die Differenzen betreffen ausschließlich Grundstücke mit Wohnbauten.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 11.729 aus Differenzen von insgesamt TEUR 38.869 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. Die Differenzen betreffen Anlagevermögen (TEUR 30.508) Rückstellungen (TEUR 8.145) sowie aktive Ausgleichsposten (TEUR 179).

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 2024 gab es außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 41.870 (Vorjahr: TEUR 1.055). Zum 31. Dezember 2024 werden Schulbauten in Höhe von Mio. EUR 144,2 unter den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen.

5.1.2 Finanzanlagen

Unter dem Posten „Andere Finanzanlagen“ wurden im Vorjahr Aktivwerte von Versicherungspolice in Höhe von TEUR 95.013 bilanziert, die als Sicherheit für eine Avalkreditlinie abgetreten waren. Im Geschäftsjahr 2024 wurden die Versicherungspolice mit einem Verlust in Höhe von TEUR 526 veräußert.

5.1.3 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Das Grundstück „Insel Gartenfeld“ im Buchwert von TEUR 23.493 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 Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 13.608 (Vorjahr: TEUR 11.799). Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 88) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

5.1.5 Flüssige Mittel

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 560, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen.

5.1.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 4.256 auf der Aktivseite werden Vorauszahlungen an Versicherungen ausgewiesen sowie Geldbeschaffungskosten (Disagio § 250 Absatz 3 HGB), die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen verteilt werden.

5.1.7 Eigenkapital

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 (2) DMBiG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernjahresüberschuss	Summe Eigenkapital
01.01.2024	25.000	321.220	371.322	1.145.025	79.224	1.941.791
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-	92.518	-92.518	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	11.950	-	-	-	11.950
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-229	229	-
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	35.533	35.533
31.12.2024	25.000	333.170	371.332	1.237.314	22.468	1.989.274

Zum 31. Dezember 2024 werden als Gesellschaftsvertragliche Rücklagen die Rücklagen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbh in Höhe von TEUR 12.500 ausgewiesen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2024 eine Korrektur der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 229 erforderlich. Korrespondierend hierzu wurde dieser Betrag aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

5.1.8 Verbindlichkeiten

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

5.1.9 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind Steuerrückstellungen (TEUR 6.894), Pensionsrückstellungen (TEUR 1.835) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

TEUR	01.01.2024	Zuführung durch Änderung des Konsolidierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Prozesskostenrückstellung	1.326	284	175	65	255	1.625
Drohverlustrückstellung	1.407	-	-	506	6.202	7.103
Instandhaltung	10.129	-	5.793	4.345	7.663	7.654
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.243	1	1.133	76	646	681
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	-	15	17	135
Rückstellung Werbefonds	73	-	3	-	5	75
Gewährleistungsrückstellung	52	-	-	-	-	52
Rückstellung für Beraterkosten	125	48	68	18	71	158
übrige sonstige Rückstellungen	7.088	982	2.500	5.008	6.280	6.842
sonstige Rückstellungen	21.576	1.315	9.672	10.033	21.139	24.325

TEUR	01.01.2024	Zuführung durch Änderung des Konsolidierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Jubiläumsrückstellung	1.217	40	63	1.157	361	398
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.079	90	1.686	394	1.999	2.088
Rückstellung für Urlaub	671	196	188	231	69	517
Pensionen u.ä. Verpflichtungen	-	1.857	24	8	10	1.835
Rückstellung für Mitarbeiter	3.967	2.183	1.961	1.790	2.439	4.838
Rückstellung für Körperschaftsteuer	10.199	-	9.184	259	3.395	4.151
Rückstellung für Gewerbesteuer	2.890	-	1.918	67	1.838	2.743
Summe Steuerrückstellung	13.089	-	11.102	326	5.233	6.894
Summe Rückstellungen	38.632	3.498	22.735	12.149	28.811	36.057

Die übrigen sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 6.842 enthalten im Wesentlichen TEUR 3.939 Rückstellung für Energielieferungen sowie TEUR 1.934 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen.

Aufgrund der aktuellen Fair Value Bewertung des Grundstücks der zum 02.01.2025 neu erworbenen Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin ergibt sich eine Drohverlustrückstellung von TEUR 6.188.

5.1.10 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Die passive Rechnungsabgrenzung ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 5.332 gestiegen. Grund dafür sind Teilschulderlasse aus Darlehen (TEUR 5.016) für geförderten Wohnraum, welche über 30 Jahre, die dem Zeitraum der Auflagen entsprechen, periodengerecht aufgelöst werden.

6 Gewinn- und Verlustrechnung

6.1 Umsatzerlöse

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

TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	605.715	557.654
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	224	218
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.850	2.897
Summe Umsatzerlöse	612.789	560.769

6.2 Andere Aktivierte Eigenleistungen

Die Anderen aktivierten Eigenleistungen TEUR 11.645 (Vorjahr TEUR 3.765) sind um TEUR 7.880 gestiegen und sind im Wesentlichen auf aktivierte Fremdkapitalzinsen (TEUR 6.796) zurückzuführen.

6.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen die folgenden Sachverhalte:

TEUR	2024	2023
Erträge Teilschulderlass	5.125	13.378
Auflösung von Rückstellungen	11.828	11.016
Erträge aus Verkäufen Anlagevermögen	9.767	-
Fördermittel KfW	-	8.225
sonstige periodenfremde Erträge	1.268	723
übrige sonstige Erträge	1.696	721
Erträge aus Umlagen	155	169
Summe sonstige betriebliche Erträge	29.839	34.232

Der Gesamtbetrag der periodenfremden Beträge beträgt TEUR 13.096, davon betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Energiekauf TEUR 5.008, für Instandhaltungskosten TEUR 4.345 und für Mitarbeiter TEUR 1.790. Die „sonstige periodenfremde Erträge“ betreffen im Wesentlichen Mieterträge aus Vorjahren.

6.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

TEUR	2024	2023
Prüfungs- und Beratungskosten	12.304	9.983
IT- und EDV-Kosten	12.914	9.780
Abschreibungen Forderungen	2.006	3.508
Aus- und Weiterbildungskosten/Personalbeschaffung	3.262	2.745
Tilgungspolizen	1.140	2.386
Kosten für Werbemaßnahmen	1.811	1.493
Porto	184	1.205
Sachkosten	1.802	1.151
Bewirtschaftung Objekte	1.955	1.041
Versicherungsbeiträge	940	711
periodenfremde Aufwendungen	4.590	693
Telekommunikation	617	530
Zuführung Drohverlustrückstellung	6.188	-
Medien	561	510
Werkzeuge	472	419
Spenden	648	350
Sponsoring	96	151
übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	3.500	1.464
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	54.990	38.120

6.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 68.652 (Vorjahr: TEUR 44.210) enthalten im Wesentlichen Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten TEUR 65.679 (Vorjahr: TEUR 40.648), Bereitstellungszinsen TEUR 1.626 (Vorjahr: TEUR 1.501), Auflösung Disagio TEUR 625 (Vorjahr TEUR 1.208) sowie Aufwendungen für Aufzinsungen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 70).

6.6 Steuern

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag TEUR 21.507 (Vorjahr: TEUR 28.362) entfallen TEUR 20.136 (Vorjahr: TEUR 15.237) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 9.077 (Vorjahr: TEUR 6.985) auf Gewerbesteuern sowie TEUR -8.612 (Vorjahr: TEUR 5.445) latente Steuern.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden sonstige Steuern in Höhe von TEUR 16.640 (Vorjahr: TEUR 16.551) ausgewiesen, diese betreffen im Wesentlichen die Grundsteuern.

7 Sonstige Angaben

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

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt TEUR 571.267 (Vorjahr: 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 543 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2024	2023
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	645.742	274.442
Treuhandkonten	-560	-581
Flüssige Mittel	645.182	273.861

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 20.000, bei der DKB Bank über insgesamt TEUR 32.500, bei der Sparkasse über insgesamt TEUR 50.000 sowie bei der BerlinHyp über insgesamt TEUR 100.000. Die Kreditlinien wurden, abgesehen von TEUR 959 verwendeten Bürgschaften, zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 28.028 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 19.837). Weiterhin wurden TEUR 68.008 (Vorjahr: TEUR 42.932) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 20.715 (Vorjahr: TEUR 6.866) Zinsen vereinnahmt.

7.3 Mietkautionen

Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 75.514 (Vorjahr TEUR 71.007), die nicht in der Bilanz enthalten sind.

7.4 Beschäftigte

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2024	Ø 2023
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	2
Arbeitnehmer: innen (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	1.354	1.018
Zur Ausbildung Beschäftigte	30	32
	1.386	1.052

Die Kategorie "Arbeitnehmer: innen" enthält die Vorjahreskategorien "Angestellte (inkl. GF der Tochtergesellschaften)" und "Gewerbliche Arbeitnehmer: innen".

Die Kategorie "zur Ausbildung Beschäftigte" enthält die beiden Vorjahreskategorien "Auszubildende" und "Studierende".

Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	Ø 2024	Ø 2023
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	729	686
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	279	268
HOWOGE Reinigung GmbH	130	27
HOWOGE Wärme GmbH	49	46
Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	28	25
ATOZ Facility Solutions GmbH	171	-
	1.386	1.052

Der Anstieg des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2024 ist im Wesentlichen auf den Erwerb der ATOZ Facility Solutions GmbH zurückzuführen. Der weitere Anstieg entfällt auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

7.5 Honorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2024 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Honorar
Abschlussprüfungsleistungen	779
andere Bestätigungsleistungen	455
sonstige Leistungen	80
Gesamt	1.314

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung und die Abschlussprüfungen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften und die Prüfung des Halbjahresreviews. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen die Prüfung des Konzernnachhaltigkeitsberichts für das Berichtsjahr, Prüferische Durchsichten, Leistungen in Bezug zur Aktualisierung des Wertpapierprospekts in 2024, sowie u.a. die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen.

7.6 **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
- Asset- und Portfoliomanagement
- Technisches Management
- Neubau
- Schulbau
- Unternehmenskommunikation und Marketing
- Zentraler Einkauf
- 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
- Finanz- und Rechnungswesen
- Personal
- HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Im Geschäftsjahr erhielt die Geschäftsführung folgende Gesamtbezüge:

TEUR	Ulrich Schiller	Katharina Greis
Grundvergütung	190	190
erfolgsabhängige Vergütung	80	60
Zulage/ Zusatzvergütung	35	-
geldwerte Vorteile (Kfz-Nutzung, Unfallversicherung)	10	7
Altersvorsorge	28	28
Gesamtbezüge	343	285

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 07.09.2022
Herr Jörn Lorenz	Schriftführer, Arbeitnehmervertreter, stellvertretender Betriebsratsvorsitzender der HOWOGE	seit 01.01.2005
Frau Tanja Mildemberger	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 Belieferungsmanagement der HOWOGE	seit 01.07.2022
Herr Frank Sparmann	Arbeitnehmervertreter, Leiter Kundenzentrum der HOWOGE	seit 21.04.2015

Gemäß Wohnraumversorgungsgesetz ist der Mieterrat berechtigt, zusätzlich zum stimmberechtigten Mieterratsmitglied einen Gastvertreter zu stellen, dies ist aktuell Herr Thomas Nietz.

Die Gesamtbezüge der stimmberechtigten Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 54 im Geschäftsjahr 2024 (Vorjahr: TEUR 53). 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		2024
Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Personalausschusses	9.758
Frau Elfriede Baumann	Vorsitzende des Prüfungsausschusses	6.900
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied	4.900
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied	4.900
Frau Tanja Mildenerger	AR-Mitglied	4.900
Herr Alexander Slotty	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Bauausschusses	6.900
Frau Daniela Riedel	AR-Mitglied	4.900
Herr Thomas Nietz	Gastvertreter des Mieterrates* (anwesend: 16.04., 23.04., 11.06., 25.06., 17.09, 10.12.)	768
Herr Sebastian Lange	AR-Mitglied	4.900
Herr Michael Schiller	AR-Mitglied	4.900

¹einschließlich Umsatzsteuer

²Aufwandsentschädigung in Höhe von 128,00 € je Sitzung gemäß AR-Beschluss vom 20.04.2017

9 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im April 2024 wurden Kaufverträge für einen Paket-Ankauf zu einem Kaufpreis von 700 Mio. EUR unterzeichnet. Somit erwirbt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH die PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit 4.492 Wohnungen in Berlin, deren Wohnungsbestände sich hauptsächlich in Berlin Lichtenberg befinden und das HOWOGE Portfolio sehr gut ergänzen. Zusätzlich erwirbt die HOWOGE gemeinsam mit der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG Buch) und übernimmt dabei einen Anteil von 74 %. Der Übergang der Geschäftsanteile der Gesellschaften wurde zum 02.01.2025 vollzogen und lässt den Bestand der HOWOGE auf mehr als 80.000 Wohnungen anwachsen.

Berlin, den 25.03.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung


Katharina Greis


Ulrich Schiller

**Entwicklung des Konzernanlagevermögens für
das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember 2024**

Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	AK/HK 01.01.2024 €	Veränderung des Konsolidier- ungs- kreises €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibun- gen €	AK/HK 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände	66.284.728,08	4.725.288,59	288.825,10	0,00	1.598.614,10	0,00	72.897.455,87
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.165.654,28	1.129.442,00	288.825,10	0,00	1.598.614,10		20.182.535,48
2. Geschäfts- oder Firmenwert	49.119.073,80	3.595.846,59					52.714.920,39
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.547.195.458,29		20.101.623,21	8.018.878,25	180.755.387,07	0,00	6.740.033.590,32
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	114.065.950,68		898.725,27	9.944.372,05	144.254.883,73		249.275.187,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	250.956.290,29		375.225,70	546,00	-5.783.589,55	0,00	245.547.380,44
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83		0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83
5. Technische Anlagen	45.929.501,12	2.633,00	672.131,82	704.861,46	6.081.432,18	0,00	51.980.836,66
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.115.779,19	116.645,00	1.038.554,08	9.778,50	0,00	0,00	19.261.199,77
7. Anlagen im Bau	418.540.789,70		408.039.920,35	16.101.486,91	-194.537.218,45	0,00	615.942.004,69
8. Bauvorbereitungskosten	76.985.382,27		66.470.956,15	87.289,57	-58.590.950,97	0,00	84.778.097,88
9. geleistete Anzahlungen	96.496.785,07		70.472.032,72	858.021,00	-73.778.558,11	0,00	92.332.238,68
Zwischensumme:	7.568.459.859,44	119.278,00	568.069.169,30	35.725.233,74	-1.598.614,10	0,00	8.099.324.458,90
III. Finanzanlagen							
1. Beteiligungen	1,00		0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	95.013.485,85		0,00	95.013.485,85	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme:	95.013.486,85	0,00	0,00	95.013.486,85	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt:	7.729.758.074,37	4.844.566,59	568.357.994,40	130.738.720,59	0,00	0,00	8.172.221.914,77

kum. Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibung en auf Abgänge €	kum. Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023
18.455.620,91	2.140.677,81	0,00	20.596.298,72	52.301.157,15	47.829.107,17
15.930.725,54	728.403,22	0,00	16.659.128,76	3.523.406,72	1.234.928,74
2.524.895,37	1.412.274,59	0,00	3.937.169,96	48.777.750,43	46.594.178,43
1.517.604.499,59	124.608.115,72	10.268,65	1.642.202.346,66	5.097.831.243,66	5.029.590.958,71
24.347.483,59	5.506.927,83	8.912.005,38	20.942.406,04	228.332.781,59	89.718.467,09
874.386,38	24.660.669,57	0,00	25.535.055,95	220.012.324,49	250.081.903,91
0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	173.922,83
17.310.348,36	3.515.288,96	321.580,87	20.504.056,45	31.476.780,21	28.619.152,76
14.038.237,93	1.343.987,85	9.272,50	15.372.953,28	3.888.246,49	4.077.541,26
0,00	0,00	0,00	0,00	615.942.004,69	418.540.789,70
0,00	0,00	0,00	0,00	84.778.097,88	76.985.382,27
0,00	0,00	0,00	0,00	92.332.238,68	96.496.785,07
1.574.174.955,85	159.634.989,93	9.253.127,40	1.724.556.818,38	6.374.767.640,52	5.994.284.903,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.013.485,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	95.013.486,85
1.592.630.576,76	161.775.667,74	9.253.127,40	1.745.153.117,10	6.427.068.797,67	6.137.127.497,62

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin
Konzern-Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2024 in EUR (V=Vorjahr)

Verbindlichkeiten	Insgesamt	dav. Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	dav. über 5 Jahre	davon gesichert
Anleihen	1.508.489.840,20	8.489.840,20	1.500.000.000,00	1.000.000.000,00	
	V 1.701.833.333,00	501.833.333,00	1.200.000.000,00	700.000.000,00	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.194.996.188,71	172.424.927,01	3.022.571.261,70	2.327.461.060,33	2.616.351.672,31 *
	V 2.461.707.565,27	198.406.896,39	2.263.300.668,88	1.836.461.618,43	567.123.269,88 **
Erhaltene Anzahlungen	222.896.839,85	222.896.839,85	0,00	0,00	
	V 203.680.433,21	203.680.433,21	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.978.625,37	32.314.098,44	14.664.526,93	12.944,05	
	V 36.204.026,94	26.618.295,09	9.585.731,85	22.750,39	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.578.021,14	22.578.021,14	0,00	0,00	
	V 16.784.509,77	16.784.509,77	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.595,17	490.595,17	0,00	0,00	
	V 490.894,72	490.894,72	0,00	0,00	
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.910.009,06	9.245.482,13	14.664.526,93	12.944,05	
	V 18.928.622,45	9.342.890,60	9.585.731,85	22.750,39	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	193.300.000,00	0,00	193.300.000,00	193.300.000,00	
	V 134.804.000,00	0,00	134.804.000,00	134.804.000,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	6.661.696,80	6.661.696,80	0,00	0,00	
	V 6.462.805,72	6.462.805,72	0,00	0,00	
Gesamt	5.173.323.190,93	442.787.402,30	4.730.535.788,63	3.520.774.004,38	
	V 4.544.692.164,14	937.001.763,41	3.607.690.400,73	2.671.288.368,82	
Art der Sicherung:	Grundpfandrecht *	2.616.351.672,31			
	Landesbürgschaften **	567.123.269,88			

Konzernsegmentberichterstattung 2024

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).

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. 20 Schulen sowie bis zu 7 Holzmodulbauschulen und die Sanierung von 11 Schulkomplexen übernehmen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 5,9 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 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:

Segmentergebnisse zum 31.12.2024

	Wohnen	Schulbau	Gesamt
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse mit externen Dritten	606.415.372,75	6.373.757,00	612.789.129,75
Segmentergebnis	25.354.859,93	-2.886.832,70	22.468.027,23
darin enthaltene Abschreibungen	159.148.639,75	2.627.028,00	161.775.667,75
andere wesentliche nicht zahlungswirksame Posten	3.085.559,05	8.559.644,69	11.645.203,74
Ertragsteueraufwand	20.615.712,38	891.082,93	21.506.795,31
Vermögen	5.864.660.452,63	510.107.187,89	6.374.767.640,52
Investitionen in das langfristige Vermögen	298.233.202,07	228.642.017,56	526.875.219,63
Schulden	4.449.611.923,84	723.710.793,83	5.173.322.717,67
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	1.340	46	1.386
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	207.361.561,25	821.453,66	208.183.014,91
EBITDA	257.940.771,87	2.015.934,75	259.956.706,62
Bereinigtes EBITDA	250.070.064,33	2.014.376,69	252.084.441,02

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2024

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis	35.533	79.301
Saldo Abschreibungen abzgl. Zuschreibungen auf Anlagevermögen	161.776	116.890
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	122	-5.062
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	1.916	-10.636
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.688	13
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-10.132	-41.614
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.761	47.973
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	47.937	37.344
Ertragsteueraufwendungen	21.507	26.822
Ertragsteuerzahlungen	-28.028	-11.058
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	208.183	239.974
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-499.998	-456.071
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11.100	-13
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.887	-431
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	95.013	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.140	-2.377
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-2.625	0
Erhaltene Zinsen	20.715	6.866
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-378.822	-452.027
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.019.030	502.960
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-246.588	-73.455
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-163.463	-59.079
Gezahlte Zinsen	-68.008	-42.932
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	540.971	327.494
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	370.332	115.441
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	273.862	158.421
Konsolidierungskreisbedingte Änderungen am Finanzmittelfonds	988	0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	645.182	273.862

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2024

	<u>Erwirtschaftetes Konzerneigenkapital</u>					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Stand am 01.01.2023	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 Gewinnrücklagen	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
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	92.517.612,71	-92.517.612,71	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	11.950.000,00	0,00	0,00	0,00	11.950.000,00
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	35.533.390,44	35.533.390,44
Stand am 31.12.2024	25.000.000,00	333.170.139,52	371.321.778,20	1.237.314.029,08	22.468.027,23	1.989.273.974,03

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG wird nicht als Teil des erwirtschafteten Konzerneigenkapitals erfasst, da es sich um eine Sonderrücklage im Rahmen der Neufestsetzung der Kapitalverhältnisse der Muttergesellschaft zum 1. Juli 1990 (d.h. vor dem Bestehen des Konzerns) handelt.

Die Sonderrücklage gemäß § 27 DMBilG darf grundsätzlich nur zum Ausgleich von Verlusten oder zur Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln verwendet werden. Eine nach § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG gebildete Sonderrücklage kann aufgelöst oder in freie Kapitalrücklagen umgegliedert werden, soweit diese Rücklage nicht zur Deckung des in der Bilanz, in der die Auflösung erfolgen soll, ausgewiesenen Anlagevermögens benötigt wird. In allen anderen Fällen ist die Auflösung oder Umgliederung in freie Kapitalrücklagen nur in entsprechender Anwendung der für Gesellschaften mit beschränkter Haftung maßgeblichen Vorschriften über die Kapitalherabsetzung zulässig.

Vom erwirtschafteten Konzerneigenkapital sind mit Ausnahme der gesellschaftsvertraglichen Rücklagen (TEUR 12.500) grundsätzlich alle restlichen Bestandteile ausschüttbar.