

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Zusammengefasster Konzernlagebericht für das Ge-
schäftsjahr 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen des Konzerns	3
1.1	Geschäftsgegenstand und Strategie	3
1.2	Konzernstruktur.....	4
1.3	Steuerungssystem.....	6
1.3.1	Steuerrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen	6
2	Wirtschaftsbericht.....	7
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
2.2	Geschäftsverlauf.....	10
2.2.1	Immobilienportfolio	10
2.2.2	Personal.....	14
2.2.4	Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
2.2.5	Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage.....	26
3	Nichtfinanzieller Bericht.....	27
4	Chancen- und Risikobericht	27
4.1	Chancen	27
4.2	Risiken.....	29
4.2.1	Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken	29
4.2.2	Risikoberichterstattung.....	34
4.3	Gesamteinschätzung zu Chancen und Risiken	45
5	Prognosebericht	45
5.1	Prognose für das Geschäftsjahr 2026.....	45
5.2	Gesamtaussage zur Prognose.....	47
6	Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	48
6.1	Ertragslage.....	48
6.2	Finanzlage.....	51
6.3	Vermögenslage	52

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 83.000 Wohnungen (Stand 31.12.2025) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.170 Gewerbeeinheiten, etwa 19.700 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von circa 14,9 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

Als eines der 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 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 soliden 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 Emittenten-Rating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen im Segment Wohnen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value – LTV) 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 werden Geschäftsbesorgungsverträge geschlossen.

Fünf Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Reinigung, Energiemanagement, Facilitymanagement 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 wurde im Jahr 2023 gegründet und ist für die Glas-, Unterhalts- und Grundreinigung in den HOWOGE Beständen verantwortlich. 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 hinaus erbringt die Wärme GmbH zum Teil Messdienstleistungen zur Energieabrechnung für die Bestände des HOWOGE-Konzerns und liefert Strom an Mieter:innen.

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH unterstützt die HOWOGE in der Abwicklung der zahlreichen Wohnungsneubauvorhaben sowie bei der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin. Zu den Aufgaben gehören zahlreiche Leistungen aus dem Bereich der Bausteuerung und dem Projektmanagement sowie Beratungsleistungen bei Bauvorhaben.

Die ATOZ agiert als Pauschaldienstleisterin im Facilitymanagement für die HOWOGE und andere Wohnungsunternehmen. Zu den Schwerpunkten im Kleinreparaturen-Management gehören die Gewerke Elektro, Sanitär, Tischler, Fliesenleger, Maler und Heizung sowie vereinzelte Facilitymanagement 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 41.600 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern.

Die HOWOGE war zum Bilanzstichtag an diversen Projektentwicklungsgesellschaften beteiligt, die über unbebaute Grundstücke verfügen und für die Planung und Bauvorbereitung sowie für die Realisierung der Bebauung zuständig sind.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (SEG-Buch) gehört mit einer Beteiligung von 100 % zum HOWOGE-Konzern und ist Kommanditistin der HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG, die zum Jahresende grundstückshaltende Gesellschaft der SEG-Buch Flächen ist. Diese Flächen ergänzen damit die bereits im Eigentum der HOWOGE befindlichen Flächen im B-Plan-Gebiet Am Sandhaus. Auf einer Gesamtfläche von rund 57 Hektar soll im Gebiet Am Sandhaus ein städtebaulich attraktives Quartier entwickelt werden.

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.

Für einen vollständigen Überblick aller Konzerngesellschaften wird auf die Anteilsbesitzliste im Konzernanhang verwiesen.

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 zehn Jahren erstellt, die jährlich überprüft und angepasst wird. Diese umfasst neben der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Planung 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.

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 Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und wird ermittelt, indem ausgehend vom bereinigten EBITDA die zahlungswirksamen Zins- und Steuerzahlungen abgezogen werden. Die detaillierte Berechnung ist in Abschnitt 2.2.4 *Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage* ersichtlich. 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 Konzernjahresergebnis nach HGB 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 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 17-fach für das Segment Wohnen 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 zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63 % WBS-Quote erreicht werden.

Im Segment Schulbau erfolgt die Steuerung nach dem Investitionsvolumen und dem operativen Ergebnis (FFO).

Für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH fokussiert sich die Steuerung auf die beiden Kennzahlen Istmieten des Segment Wohnen und das bereinigte EBITDA der Einzelgesellschaft.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft befand sich in den vergangenen zwei Jahren in der Rezession. Die jüngst stark revidierten volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen zeigen, dass die Krise deutlich ausgeprägter war als bislang ausgewiesen. Mit einer Stagnation in der ersten Jahreshälfte 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft jedoch die Talsohle erreicht haben. Eine breit angelegte Erholung ist allerdings aufgrund andauernder, grundlegender struktureller Schwächen nicht zu erwarten. Die im internationalen Vergleich hohen Lohnstück- und Energiekosten, der Fachkräftemangel und eine weiterhin abnehmende Wettbewerbsfähigkeit lasten auf den Wachstumsperspektiven. Die Konjunktur dürfte in den nächsten zwei Jahren durch expansive Finanzpolitik merklich an Fahrt gewinnen. Während die Dienstleistungsbereiche weiterhin kräftig zulegen werden, wird die Erholung im produzierenden Gewerbe voraussichtlich nur verhalten ausfallen.¹ Die geopolitischen Verwerfungen und die schwächere Dynamik der Weltwirtschaft beeinträchtigen die exportorientierte Industrie. Die realen Bauinvestitionen sind im Jahr 2024 um 3,4 % zurückgegangen und werden voraussichtlich auch 2025 um gut 1 % sinken. Dabei blieb der Wohnungsbau hinter den Zielsetzungen zurück, da er unter hohen Bau- und Finanzierungskosten leidet und auf politische Impulse angewiesen ist. Für 2026 ist wieder mit einem Anstieg der gesamten Bauinvestitionen zu rechnen, da die

¹ Gemeinschaftsdiagnose #2-2025, Dienstleistungsauftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie.

Bundesregierung unter anderem mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ verbesserte Rahmenbedingungen geschaffen hat. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) geht in seiner Konjunkturprognose von einer Zunahme des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,9 % im Jahr 2026 aus, nachdem 2025 noch eine Stagnation zu verzeichnen war. Eine wirkliche Aufschwungsqualität wird jedoch aufgrund volatiler Investitionsaussichten nicht erreicht. Zudem darf das erwartete Wachstum im Jahr 2026 nicht darüber hinwegtäuschen, dass die wirtschaftliche Dynamik ganz wesentlich durch die expansive Fiskalpolitik bestimmt wird. Die Arbeitslosenquote bleibt bis Ende 2026 weitgehend auf einem stabilen Niveau von 6,3 %, nachdem im Jahr 2025 noch ein leichter Anstieg zu verzeichnen war. Aufgrund des Investitionsprogramms der Bundesregierung ist zwar grundsätzlich eine positive Wirkung auf die Arbeitsnachfrage denkbar. Dennoch erwartet nicht einmal die Bauwirtschaft im kommenden Jahr zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, obwohl sie am ehesten davon profitieren könnte. Auch von Seiten der Inflationsrate sind keine zusätzlichen Impulse zu erwarten - im Jahr 2026 wird eine Teuerung von 2 % im Jahresdurchschnitt erwartet. Die EZB hat nach mehreren Leitzinssenkungen eine Pause eingelegt. Aktuell liegt der Einlagezins bei 2,0 %, der Hauptrefinanzierungszins bei 2,15 % und der Spitzenrefinanzierungszins bei 2,4 %. Es ist davon auszugehen, dass die anhaltende Entspannung des Inflationsumfeldes im Laufe des Jahres 2026 dazu führen wird, dass die Geldpolitik abwartend reagiert.²

Die Berliner Konjunktur ist 2024 mit einem BIP-Anstieg von 0,8 % erneut stärker gewachsen als der Bundesdurchschnitt. Auch im Jahr 2025 wird mit einem BIP-Zuwachs von knapp 1 % gerechnet, vor allem getrieben durch die Dienstleistungsbereiche. Damit tritt die Berliner Konjunktur auf der Stelle und mit einer spürbaren Beschleunigung des Wirtschaftswachstums wird auf Basis steigender Investitionen erst in den kommenden Jahren gerechnet. Der Berliner Arbeitsmarkt hat angesichts der konjunkturellen Abbremsphase deutlich an Dynamik verloren. Nach dem Beschäftigungsaufbau vergangener Jahre, kündigte sich bereits im Mai 2025 ein Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahresvergleich um 0,2 % an. Mittlerweile liegt die Arbeitslosenquote bei 10,3 % und somit 4 Prozentpunkte über der bundesdeutschen Quote. Dagegen gibt es Stabilisierungstendenzen bei Baugenehmigungen und der Auftragslage im Bauhauptgewerbe. Nachdem im Jahr 2024 mit 9.772 Baugenehmigungen noch das schwächste Jahr seit 2012 registriert wurde, konnte bis Mai 2025 mit 5.915 Genehmigungen eine spürbare Erholung ausgewiesen werden. Eine nachhaltige Trendwende könnte vom zuletzt günstigeren Zinsumfeld, der Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes sowie von weiteren politischen Maßnahmen zur Vereinfachung von Genehmigungsverfahren profitieren. Im Jahr 2024 wurden 15.362 Wohnungen fertiggestellt. Um den Bedarf zu decken, wären jedoch jährlich mindestens 20.000 neue Wohnungen

² IW-Konjunkturprognose Winter 2025, Dezember 2025.

erforderlich, wobei insbesondere eine hohe Nachfrage nach bezahlbaren, mittelgroßen Wohnungen besteht.³

Im Jahr 2026 werden die weitgehend unveränderten fundamentalen Treiber weiterhin maßgeblichen Einfluss auf die Rahmenbedingungen der Wohnungsmärkte in Deutschland haben. Es wird insbesondere in den Städten mit weiterhin steigenden Haushaltszahlen mit hoher Nachfrage gerechnet. Für die Top-7 Städte prognostiziert Colliers ein Haushaltswachstum von 0,8 % im Jahr 2026 – im Vergleich deutschlandweit nur 0,4 %. Eine spürbare Ausweitung des Neubaus ist im Jahr 2026 nicht zu erwarten, sodass die angespannte Angebotssituation auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin für steigende Mieten sorgt. In den Städten mit hoher Nachfrage wird ein Mietanstieg von über 5 % pro Jahr erwartet. Grund dafür ist unter anderem die Veröffentlichung neuer Mietspiegel, die die Mietentwicklung der vergangenen Jahre reflektieren. Bestandsobjekte jüngeren Baualters bilden die Basis für höhere Transaktionsvolumina im Jahr 2026. Insgesamt wird die Produktbreite am Markt zunehmen, was die Investitionstätigkeit steigert. Auch die Kapitalverfügbarkeit bei Banken und Finanzierungsinstituten für Wohnimmobilien im Vergleich zu anderen Nutzungsarten stützt die erwartete höhere Investmenttätigkeit. Die Stärke der Marktdynamik wird jedoch weiterhin davon abhängig sein, wie sich das Finanzierungsumfeld entwickelt. Aufgrund steigender Nachfrage und erhöhter Investitionsaktivitäten ist ein Anstieg der Kaufpreise realistisch.⁴

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 3,96 Millionen Einwohner ansteigen wird und bis 2040 die Vier-Millionen-Marke überschreiten könnte. Zu diesem Zeitpunkt wird geschätzt, dass in der Stadt zwischen 2,0 und 2,2 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. Zwischen 2024 bis Ende des laufenden Jahres sollen laut dem StEP Wohnen 2040 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 2025 und perspektivisch auch für 2026. Damit besteht weiterhin eine sehr

³ IBB, Berlin Konjunktur, August 2025.

⁴ Colliers, Ausblick 2026, Dezember 2025.

angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt. Im Jahr 2024 kam es aufgrund der hohen Baukosten, der weiterhin hohen Zinsen und der insgesamt stagnierenden gesamtwirtschaftlichen Lage zu einem signifikanten Rückgang der Baugenehmigungszahlen. Daher wird erwartet, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in den kommenden Jahren voraussichtlich niedriger sein wird als in den Jahren 2023 und 2024.

Angesichts der anhaltend hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots stiegen 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 2024 war der Anstieg wieder weniger stark.

Im Jahr 2024 wurde die Hälfte aller freifinanzierten Mietwohnungen im Neubau in Berlin zu einer Nettokaltmiete von mindestens etwa 21 EUR/m² angeboten, während die mittleren 50 % zwischen rund 17 und 25 EUR/m² lagen. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Median-Angebotsmiete im Neubau leicht um etwa 1,1 %. Der Median-Angebots-Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen lag in diesem Zeitraum bei knapp unter 8.000 EUR/m², mit einer Preisspanne von 6.700 bis etwa 9.500 EUR/m² Wohnfläche.⁵

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE umfasste zum 31.12.2025 82.791 Wohneinheiten, 1.176 Gewerbeeinheiten sowie 19.702 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 geschlossene 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 Mieterhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsrenten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Die Nettokaltmiete bei Erstvermietung im Neubau soll im

⁵ Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2025.

Durchschnitt einen Betrag von 15,43 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 an Haushalte mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220 %) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersmischung möglich wird. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Bezieher von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Im Jahr 2025 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,3 % (31.12.2024: 64,6 %). Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt.

Zum Stichtag 31.12.2025 belief sich die durchschnittliche Nettokaltmiete der Wohneinheiten auf 7,08 EUR/m² (31.12.2024: 6,77 EUR/m²) und der flächenbasierte Wohnungsleerstand betrug 2,2 % (31.12.2024: 1,5 %). Der Anstieg der Leerstandsquote gegenüber 2024 resultiert aus der sukzessiven Erstvermietung von im Jahr 2025 fertiggestellten Neubauvorhaben und aus Modernisierungen von Bestandsobjekten. Im Jahresdurchschnitt 2025 betrug die Nettokaltmiete der Wohneinheiten 7,02 EUR/m² (Vorjahresdurchschnitt: 6,69 EUR/m²). Die Mieterfluktuation lag im Geschäftsjahr 2025 bei 4,4 % (2024: 4,1 %).

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2025:

	Anzahl Einheiten	Fläche in m²	Nettokaltmiete in Mio. EUR p.a.	Nettokaltmiete in EUR/m²	Leerstand in %
Wohnen	82.791	5.109.238	434,0	7,08	2,2
Gewerbe	1,176	184.347	22,8	10,29	7,1
Zwischensumme	83.967	5.293.584	456,7	7,19	2,3
Parken und Sonstige	19.701		22,8	-	-
Gesamt	103.668		479,5	-	-

Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2025 ist der Wohnungsbestand insgesamt um rund 5.700 Wohneinheiten gewachsen, was auf den Übergang der Wohneinheiten aus dem Ankauf und auf den Neubau zurückzuführen ist.

Im Januar 2025 fand planmäßig der wirtschaftliche Übergang der Geschäftsanteile an der PRIMA Wohnbauten Privatisierungs-Management GmbH (PRIMA) mit rund 4.500 Wohnungen in Berlin statt. Darüber hinaus fand im Jahr 2025 der Nutzen-Lastenwechsel für die Beteiligung an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch GmbH für zunächst 74 % statt. Im weiteren Jahresverlauf wurden die restlichen 26 % erworben. Die SEG-Buch verfügt über unbebaute Grundstücke im Berliner Stadtbezirk Pankow (Ortsteil Buch), die für zukünftige Projektentwicklungen vorgesehen sind.

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 106,6 Mio. EUR (2024: 107,7 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 69,3 Mio. EUR (2024: 70,7 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende interne Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO₂ pro m² festgelegt.

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 2025 hat die HOWOGE 1.182 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben Anne-Frank-Straße mit 368 Wohnungen, das Haveluferquartier mit 231 Wohnungen, die Lückstraße mit 158 Wohnungen und in der Falkenberger Chaussee mit 139 Wohnungen, zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2025 fertig gestellt werden konnten. Für das Geschäftsjahr 2026 ist die Fertigstellung von rund 1.200 Wohnungen geplant.

Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell sind insgesamt der Neubau von 26 Schulen (davon 7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als 5 Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert. Aktuell befinden sich sieben Neubauprojekte und das erste Sanierungsprojekt im Bau. Seit 2024 wurden drei Schulgebäude mit vier Schulformen an die jeweiligen Stadtbezirke übergeben (ISS und Gymnasium in der Allee der Kosmonauten, Lichtenberg; Erich - Kästner-Gymnasium, Marzahn-Hellersdorf; ISS Am Breiten Luch, Lichtenberg). Für das Jahr 2026 ist die Fertigstellung und Übergabe von fünf weiteren Schulen (Gymnasium Schulstraße, Mitte; Heinrich-

Hertz-Gymnasium, Friedrichshain-Kreuzberg; ISS Eisenacher Straße, Tempelhof-Schöneberg, Gemeinschaftsschule Adlershof, Treptow-Köpenick; ISS Garzauer Straße; Marzahn-Hellersdorf) geplant.

2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich zum Stichtag wie folgt:

	31.12.2025	31.12.2024
Arbeitnehmer:innen ¹⁾	1.416	1.380
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	2
Zur Ausbildung Beschäftigte	39	34
Gesamt	1.457	1.416

¹⁾ Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH	771	740
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	312	290
HOWOGE Reinigung GmbH	200	146
HOWOGE Wärme GmbH	48	49
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	26	29
ATOZ Facility Solutions GmbH	100	162
Gesamt	1.457	1.416

Die Anzahl der im Konzern beschäftigten Mitarbeiter:innen hat sich im Jahr 2025 um 41 Mitarbeiter:innen erhöht. Die HOWOGE Reinigung GmbH hat einen weiteren Aufbau zu verzeichnen, da weitere Bestände nun in Eigenleistung gereinigt werden. In der ATOZ Facility Solutions GmbH haben Umstrukturierungen dazu geführt, dass der Mitarbeiterbestand geringer geworden ist. Außerdem wurden mit der Integration in den Gemeinschaftsbetrieb Stellen in die jeweilig zuständigen Gesellschaften überführt.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH beschäftigte zum 31.12.2025 730 Arbeitnehmer:innen (Vorjahr: 705), 39 (Vorjahr: 33) zur Ausbildung Beschäftigte sowie zwei Geschäftsführende (Vorjahr: 2).

2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung⁶

Die HOWOGE hat als Beteiligung des Landes Berlin die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes („LGG“) grundsätzlich anzuwenden. Die HOWOGE hat eine Frauenvertretung eingerichtet, welche die Einhaltung des LGG überwacht. Die Frauenvertreterin ist konzernweit an allen Besetzungsverfahren (unabhängig von Führungsebenen) beteiligt. Es besteht ein Frauenförderplan, der für den Zeitraum 2026 bis 2031 gültig ist.

⁶ Ungeprüfte Angabe

Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

Die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung werden nach § 52 GmbHG von der Gesellschafterversammlung der HOWOGE festgelegt. Daneben sind durch die Geschäftsführung der HOWOGE gemäß § 36 GmbHG die Zielgrößen für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb der Geschäftsführung festzulegen.

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der HOWOGE setzt sich gemäß § 8 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der HOWOGE aus neun Mitgliedern zusammen. Sechs Mitglieder werden von der Gesellschafterversammlung gewählt, wovon ein Mitglied gemäß dem Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) vom Mierrrat vorgeschlagen wird. Drei Mitglieder werden von den Arbeitnehmer:innen der HOWOGE entsprechend den geltenden Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes gewählt.

Der Gesellschafter hat im September 2015 für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 50 % festgelegt. Zum Stichtag 31.12.2025 bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern. Seitens des Gesellschafters wurden drei Frauen und drei Männer bestellt. Bei der Wahl der Arbeitnehmervertretenden wurden zwei Männer und eine Frau in den Aufsichtsrat gewählt. Der Frauenanteil lag damit bei 44,4 %. Die festgelegte Zielgröße wurde somit nicht erfüllt. Das Unterschreiten ist auf die freie Wahl der Arbeitnehmervertretenden zurückzuführen.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 26.02.2026 hat der Gesellschafter für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 33,33 % festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31.12.2030 erfolgen.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in der Geschäftsführung

Für den Frauenanteil in der Geschäftsführung wurde im April 2016 eine Zielgröße von 50 % festgelegt. Die Geschäftsführung bestand zum 31.12.2025 aus zwei Männern. Der Frauenanteil lag damit bei null Prozent. Die vorgegebene Zielgröße konnte unter enger Einbindung der Frauenvertretung im Besetzungsverfahren nicht erfüllt werden, da in der finalen Auswahl die objektiv bestgeeignete Person unabhängig vom Geschlecht gewählt wurde.

Mit Wirkung zum 01.04.2026 wurde Frau Inga Stein-Barthelmes, als Nachfolgerin von Herrn Ulrich Schiller, zur Geschäftsführerin der HOWOGE bestellt. Ab diesem Zeitpunkt ist die Zielquote in der Geschäftsführung erfüllt.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 26.02.2026 hat der Gesellschafter für den Frauenanteil in der Geschäftsführung eine Zielgröße von 50 % Frauenanteil festgelegt. Die Umsetzung soll bis zum 31.12.2030 erfolgen.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Die Geschäftsführung hat im September 2022 die Zielgröße von jeweils mindestens 40 % für den Frauenanteil sowie für den Männeranteil in der ersten und zweiten Führungsebene (zweite und dritte Leitungsebene) unterhalb der Geschäftsführung beschlossen. Zur ersten Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung (zweite Leitungsebene) gehören bei der HOWOGE derzeit Bereichsleitungen, GF-Stabsstellenleitungen sowie Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften. Zur zweiten Führungsebene (dritte Leitungsebene) gehören derzeit Abteilungsleitungen, Kundenzentren-Leitungen sowie kaufmännische Leitungen und Bereichsleitungen in den Tochtergesellschaften.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungsebenen lag zum Stichtag 31.12.2025 bei 60 %. Damit ist die Zielgröße für den Frauenanteil erfüllt. In Bezug auf die jeweiligen Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

Führungsebene	Frauen		Männer	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
Erste Leitungsebene (Geschäftsführung)	0	0	2	100
Zweite Leitungsebene (Geschäftsführung Tochtergesellschaften, GF-Stabsstellen- und Bereichsleitung)	18	61	10	36
Dritte Leitungsebene (Abteilungsleitung, Kundenzentren-Leitungen sowie kaufmännische Leitungen und Bereichsleitungen in den Tochtergesellschaften)	22	59	15	41
Gesamt	40	60	27	40

Die Geschäftsführung hat mit neuem Beschluss vom 09.03.2026 die Zielgröße von 40 % für den Frauenanteil in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung beschlossen. Die Umsetzung soll bis zum 31.12.2030 erfolgen

2.2.4 Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Ertragslage

TEUR	2025 gesamt	davon Schulbau	2024 gesamt	davon Schulbau
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	687.049	17.843	605.715	6.374
Übrige Umsatzerlöse	7.827	-	7.074	0
Bestandsveränderung	-2.513	-	11.001	0
Eigenleistungen	16.810	14.071	11.645	8.560
Sonstige betriebliche Erträge	32.441	1.032	29.839	49
Zwischensumme betriebliche Erträge	741.614	32.946	665.274	14.983
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-256.516	-1.739	-249.956	-339
Personalaufwand	-87.926	-4.835	-76.935	-3.923
Abschreibungen	-213.940	-8.339	-161.776	-2.627
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.602	-2.485	-54.990	-1.896
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.038	3.184	20.715	4.005
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-3	-	-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113.065	-24.142	-68.652	-12.186
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	45.779	585	-21.507	-891
Sonstige Steuern	-12.710	-148	-16.640	-12
Konzern-Jahresüberschuss	67.669	-4.973	35.533	-2.886

Die Umsatzerlöse des Konzerns aus der Hausbewirtschaftung betragen insgesamt 687,0 Mio. EUR (Vorjahr: 605,7 Mio. EUR).

Die Steigerung der Erlöse resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Sollmieten um 14,36 % (59,7 Mio. EUR). Dies ist mehrheitlich der Steigerung der vermieteten Fläche durch Ankauf und Neubau zuzuschreiben. Die absoluten leerstandbedingten Erlösausfälle lagen mit 11,9 Mio. EUR aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und Fertigstellungen von Neubauvorhaben über dem Niveau des Vorjahres (8,8 Mio. EUR). Zum 31.12.2025 lag die Leerstandsquote mit 2,3 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr 1,7 %). Die Erlöse und Erlösschmälerungen aus abgerechneten Betriebskosten lagen in 2025 bei 215,7 Mio. EUR und damit ca. 23,1 Mio. EUR über den Vorjahreswerten. Die Steigerung resultiert unter anderem aus den gestiegenen umlagefähigen Betriebskosten im Vorjahr, im Wesentlichen jedoch aus den Bestandszugängen aus dem PRIMA-Ankauf zum 01.01.2025.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich insbesondere aus Zuschreibungen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 8,8 Mio. EUR, aus Erträgen von Teilschulderlassen in Höhe von 1,1 Mio. EUR. Des

Weiteren gab es Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 8 Mio. EUR sowie Erträge aus Zuschüssen für das Erdgas- Wärme- Preisbremsengesetz in Höhe vom 4,8 Mio. EUR.

Die Bestandsveränderungen der Betriebskosten betragen -2,5 Mio. EUR, was einer Reduzierung im Vergleich zum Vorjahr von ca. 13,5 Mio. EUR entspricht. Dies stammt im Wesentlichen aus der Erstabrechnung der Bestände des PRIMA-Ankaufs.

Die Umsatzerlöse im Segment Schulbau in Höhe von TEUR 17.843 (Vorjahr TEUR 6.373) resultieren aus der Vermietung der Schulen Allee der Kosmonauten, Erich-Kästner-Straße und Am Breiten Luch. Die aktivierten Eigenleistungen bestehen zum überwiegenden Teil aus aktivierten Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 12.192 (Vorjahr TEUR 6.796) sowie sonstigen aktivierten Eigenleistungen TEUR 1.879 (Vorjahr TEUR 1.763).

Die externen Aufwendungen für Betriebskosten und Grundsteuern beliefen sich Im Jahr 2025 im HOWOGE-Konzern auf 194,4 Mio. EUR, was einer Steigerung von 6,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Steigerung kommt im Wesentlichen aus den Bestandszugängen wie dem PRIMA-Ankauf. Dabei ist zu beachten, dass der HOWOGE-Konzern von der Grundsteuerreform profitieren konnte. Die Grundsteuerbelastung hat sich von 16,9 Mio. EUR in 2024 auf 12,7 Mio. EUR in 2025 reduziert. Darüber hinaus generiert der HOWOGE-Konzern mit seinen operativen Tochtergesellschaften Betriebskosten anteilig selbst, welche im Zuge der Konsolidierung nicht als Teil der Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen gezeigt werden.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung übersteigen leicht den Wert des Vorjahres (+1,7 Mio. EUR). Diese resultieren hauptsächlich aus Kostensteigerungen und aus dem Zuwachs der Bestände.

Der Aufwand für bezogene Leistungen im Segment 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. Darüber hinaus werden hier die Instandhaltungskosten der bereits vermieteten Schulen abgebildet.

Der Personalaufwand ist aufgrund des Personalzuwachses (+41 Mitarbeiter) und einer Tarifierhöhung im Geschäftsjahr 2025 gestiegen (+10,9 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 insgesamt 213,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2025 resultieren aus dem Anstieg des Anlagevermögens durch Neubaumaßnahmen sowie umfangreiche aktivierungsfähige

Modernisierungs- und Sanierungsaufwendungen, als auch der außerplanmäßigen Abschreibung (47,3 Mio. EUR) aufgrund von dauerhaften Wertminderungen bei Objekten im Bestand und Geschäfts- oder Firmenwert, sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens in Höhe von 10,1 Mio. EUR. Zuschreibungen wurden ins Sachanlagenvermögen in Höhe von 8,8 Mio. EUR vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Geschäftsjahr um 11,4 Mio. EUR. Der Rückgang ist im Wesentlichen zurückzuführen auf geringere Beratungskosten in Höhe von 4,8 Mio. EUR, sowie dem Wegfall der in 2024 gebildeten Drohverlustrückstellung in Höhe von 6,2 Mio. EUR. Im Segment Schulbau war der sonstige betriebliche Aufwand vor allem durch verrechnete Sachkosten aus anderen Bereichen des Konzerns wie z.B. IT-Kosten geprägt.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr um 12,7 Mio. EUR auf das übliche Niveau gesunken. Im Vorjahr war aufgrund eines Portfolio-Ankaufs vorübergehend hohe Liquidität vorhanden, was zu hohen Zinserträgen geführt hat.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund von zusätzlicher Verschuldung für Investitionen in Modernisierungen und Neubau sowie aufgrund von Refinanzierungen zu einem höheren Zinsniveau gestiegen.

Im Berichtsjahr ergab sich ein Ertrag aus Steuern. Gegenüber dem Vorjahr verbesserte sich die Position um 67,3 Mio. EUR. Maßgebliche Ursache hierfür ist die im Jahr 2025 beschlossene stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von der derzeit 15 % auf 10 % ab dem Jahr 2032, die eine Neubewertung der Steuerpositionen erforderlich machte. Dies hat unter anderem zu hohen Erträgen aus der Auflösung der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2025 geführt (58,3 Mio. EUR).

Das Konzernjahresergebnis belief sich im Geschäftsjahr auf 67,7 Mio. EUR und liegt damit um 32,1 Mio. EUR über dem Vorjahresergebnis.

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

TEUR	2025	2024
Summe Erlöse	694.876	612.789
Bestandserhöhungen	-2.513	11.001
Andere aktivierte Eigenleistungen (ohne aktivierte Schulbauzinsen)	4.618	4.849
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-256.516	-249.956
Personalaufwand	-87.926	-76.935
Sonstige betriebliche Erträge	23.648	29.839
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.602	-54.990
Sonstige Steuern	-12.710	-16.640
EBITDA	319.875	259.957
Bereinigung Sondereffekte	-15.269	-7.872
Bereinigtes EBITDA	304.606	252.085
latente Steuern	-58.313	-8.612
Ertragsteueraufwand	45.779	-21.833
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113.065	-68.652
Aktivierung Schulbauzinsen	12.192	6.796
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.038	20.715
Abzinsung BilMoG	21	19
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	355	625
Tilgungspolicen	0	1.666
Verkauf Anlage- und Umlaufvermögen (+Gewinn/-Verlust)	-5.133	-9.688
Bereinigung Sondereffekte	-10.497	3.735
FFO	199.253	184.728

Im Geschäftsjahr 2025 wird das bereinigte EBITDA ausgewiesen, dabei wird das EBITDA um buchhalterische Sondereffekte den Verkauf von Grundstücken an das Land Berlin und Effekte aus Rückstellungsaufösungen korrigiert.

Der Posten Tilgungspolicen 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 der Überleitung korrigiert, da es sich hierbei um einen nicht zahlungswirksamen Steuerertrag handelt.

Das bereinigte EBITDA übertrifft mit 305 Mio. EUR den Plankorridor von 270-290 Mio. EUR. Die bereinigten FFO liegt mit 199 Mio. EUR über den Erwartungen von 165-185 Mio. EUR. Das Überschreiten der Prognose resultiert im Wesentlichen aus geringeren Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen, laufende Instandhaltung und Verwaltung. Insgesamt erzielte der Konzern mit 67,7 Mio. EUR einen Konzernjahresüberschuss, der über der Prognose von 25-45 Mio. EUR liegt.

Vermögens- und Finanzlage

Aktiva TEUR	2025		davon Schulbau		2024		davon Schulbau	
	gesamt	%			gesamt	%		
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	73.653	0,9	0		52.301	0,7	0	
Sachanlagen	7.688.521	94,3	817.177		6.374.768	89,5	510.107	
Sonstige Finanzanlagen	0	0,0	0		0	0,0	0	
Summe Anlagevermögen	7.762.174	95,2	817.177		6.427.069	90,2	510.107	
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	9.699	0,3	0		23.493	0,3	23.493	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32.858	0,4	3.947		13.608	0,2	2.866	
Flüssige Mittel	320.458	3,9	143.882		645.741	9,1	176.985	
Rechnungsabgrenzungsposten	3.664	0,2	123		4.256	0,2	57	
Summe Umlaufvermögen inkl. RAP	366.679	4,8	147.952		687.098	9,8	203.401	
Gesamtvermögen	8.128.853	100,0	965.129		7.114.167	100,0	713.508	
Passiva								
Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	1.973.156	24,3	0		1.966.806	27,6	0	
Bilanzgewinn	83.381	1,0	-15.724		22.468	0,3	-10.752	
Summe Eigenkapital	2.056.537	25,3	-15.724		1.989.274	27,9	-10.752	
Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	18.171	0,2	0		18.444	0,3	0	
Fremdkapital								
Langfristiges Fremdkapital (> 5 Jahre)								
Andere langfristige Rückstellungen	2.251	0,0	0		370	0,0	0	
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern und Rechnungsabgrenzungsposten	2.574.686	31,7	0		2.520.761	35,4	0	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.015	0,1	0		0	0,0	0	
Anleihen	700.000	8,6	0		1.000.000	14,1	0	
Passive latente Steuern	104.583	1,3	0		76.380	1,1	0	
Summe langfristiges Fremdkapital	3.390.535	41,7	0		3.597.511	50,6	0	
Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital (1-4 Jahre)								
Übrige Rückstellungen	32.074	0,4	1.005		35.687	0,5	550	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	1.471.320	18,1	977.881		867.535	12,3	721.885	
Anleihen	1.012.928	12,5	0		508.490	7,1	0	
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertige Leistungen	35.001	0,4	0		22.510	0,3	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.678	0,7	1.119		23.910	0,3	1.503	
Übrige Verbindlichkeiten	6.630	0,1	848		29.730	0,4	322	
Rechnungsabgrenzungsposten	28.340	0,3	0		14.916	0,2	0	
Passive latente Steuern	23.639	0,3	0		6.160	0,1	0	
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	2.663.610	32,8	980.853		1.508.938	21,2	724.260	
Summe Fremdkapital inkl. RAP	6.054.145	74,5	980.853		5.106.449	71,8	724.260	
Gesamtkapital	8.128.853	100,0	965.129		7.114.167	100,0	713.508	

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 Zugänge des Sachanlagevermögens von 1.516,4 Mio. EUR resultieren im Wesentlichen daraus, dass im Berichtsjahr Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 714,6 Mio. EUR, Grundstückskäufe in Höhe von 796,4 Mio. EUR sowie Anschaffungen in Höhe von 5,4 Mio. EUR für Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung getätigt wurden. Demgegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von 190,6 Mio. EUR sowie Zuschreibungen von 8,8 Mio. EUR und Abgänge von 21,2 Mio. EUR.

Die immateriellen Vermögensgegenstände liegen, bedingt durch die jährliche Abschreibung auf den Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 2,6 Mio. EUR und einer außerplanmäßigen Abschreibung in Höhe von 15,1 Mio. EUR, sowie den Ankauf neuer Gesellschaften, über dem Vorjahreswert. Der Firmenwert lag zum Bilanzstichtag 31.12.2025 bei 70,9 Mio. EUR, nachdem er zum Vorjahresstichtag 48,8 Mio. EUR betrug.

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 313,1 Mio. EUR investiert.

Die Forderungen aus Vermietung werden bei Fälligkeit pauschal zu 60 % wertberichtigt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Forderungen aus Vermietung um 0,6 Mio. EUR gestiegen.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 25,3 % (Vorjahr: 27,9 %), hat damit aber immer noch ein im Branchenvergleich sehr solides Niveau.

Die Inanspruchnahme bei Kreditgebern im Segment Wohnen erhöhte sich um 401,5 Mio. EUR auf 3.067,9 Mio. EUR. Darlehensaufnahmen in Höhe von 512,7 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 100,8 Mio. EUR sowie Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 10,4 Mio. EUR gegenüber.

Im Segment Schulbau resultieren die Verbindlichkeiten aus der Inanspruchnahme eines Gesellschafterdarlehens des Landes Berlin in Höhe von 151,8 Mio. EUR (Vorjahr 193,3 Mio. EUR) und acht durch Landesgarantie gesicherten Darlehen in Höhe von 459,1 Mio. EUR (Vorjahr 359,6 Mio. EUR). Die Darlehen wurden endfällig gewährt. Für das Gesellschafterdarlehen wurden im Geschäftsjahr 2025 Teilschulderlasse in Höhe von 41,5 Mio. EUR gewährt. Darüber hinaus bestehen Verbindlichkeiten aus drei

Endfinanzierungen für fertig gestellte Schulneubauten mit einer Restschuld zum Bilanzstichtag 31.12.2025 in Höhe von 348,5 Mio. EUR.

Die Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2025 war vor dem Hintergrund der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen 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 (12 Mio. EUR), HOWOGE Roedernallee GmbH (13,5 Mio. EUR), HOWOGE Landsberger Allee GmbH (22,6 Mio. EUR) und die HOWOGE Klingsorstraße GmbH (3,5 Mio. EUR) wurden Rangrücktrittserklärungen für Verbindlichkeiten in jeweiliger Höhe mit der HOWOGE vereinbart. Für die HOWOGE Soldinerstraße GmbH (20 Mio. EUR) und die ATOZ Facility Solutions GmbH (10 Mio. EUR) 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 anvisiert. Zudem wird angestrebt, 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 ein aktives Beleihungsmanagement werden 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 getrennt vom Segment Wohnen der HOWOGE. Hierbei wird gewährleistet, dass eine Besicherung der Schulbaufinanzierungen über Bestandsobjekte der HOWOGE ausgeschlossen ist.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein Emittenten-Rating 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 2025 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 3.597,2 Mio. EUR), ungesicherten Unternehmensanleihen (1.700,0 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 1,3 Mio. EUR ausgestellt. Die frei verfügbaren Linien beliefen sich zum Stichtag auf 201,2 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zahlreiche Finanzierungen und Refinanzierungen erfolgreich umgesetzt. Im Segment Wohnen wurde eine bestehende Unternehmensanleihe mit Fälligkeit im Jahr 2030 um 200 Mio. EUR aufgestockt. Zudem wurden Förderdarlehen mit einem Nominalvolumen von 106,7 Mio. EUR aufgenommen. Durch Ziehung einer zweiten Tranche in Höhe von 50 Mio. EUR wurde der bestehende Rahmen bei der Council of Europe Development Bank (CEB) ausgeschöpft. Mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) wurde ein langfristiger Kreditrahmen über 350 Mio. EUR abgeschlossen, der die Finanzierung der Neubauinvestitionen in den nächsten fünf Jahren sichert.

Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag stieg auf rund 1,9 % 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 2025 drei weitere Darlehen für die Bauzwischenfinanzierung in Höhe von 218,9 Mio. EUR abgeschlossen, von denen im Jahr 2025 entsprechend dem Baufortschritt 22,2 Mio. EUR valuiert worden sind. Im zweiten Quartal 2025 wurden zwei weitere Schulbauprojekte der HOWOGE fertiggestellt. Im Zuge der Übergabe und Inbetriebnahme erfolgte der Abschluss der Endfinanzierungen mit einem Nominalvolumen in Höhe von 200,6 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 1,7 Mrd. EUR begeben. Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) und die Emission der Unternehmensanleihen hat sich die HOWOGE verpflichtet, die folgenden ereignisbezogenen Covenants einzuhalten:

- Verhältnis konsolidierte Finanzverbindlichkeiten zu Bilanzsumme (jeweils ohne Schulbau):
max. 60 %
- Verhältnis besicherte Finanzverbindlichkeiten zu Bilanzsumme (jeweils ohne Schulbau):
max. 45 %

- Verhältnis konsolidiertes bereinigtes EBITDA zu zahlungswirksamem Zinsergebnis (jeweils ohne Schulbau): mind. 180 %
- Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherten Finanzverbindlichkeiten (jeweils ohne Schulbau): min. 125 %

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

Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2024 auf rund 33,1 % und liegt somit deutlich unterhalb der selbst gesetzten Obergrenze von 50 %. Der Anstieg der Nettofinanzverbindlichkeiten im Vorjahresvergleich ist hauptsächlich auf die Ankäufe von PRIMA und SEG-Buch zurückzuführen, die weitgehend mit Fremdkapital finanziert wurden. Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten (Wohnen) zum bereinigten EBITDA beträgt 15,7-fach und unterliegt somit der Obergrenze von 17-fach.

Cashflow-Rechnung

Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (verkürzte Darstellung):

Mio. EUR	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	317,0	208,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.452,8	-378,8
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	802,1	540,9
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-333,7	370,3
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	645,1	273,8
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	8,5	1,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	319,9	645,1

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 549, Vorjahr TEUR 560).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 645,1 Mio. EUR im Jahr 2025 auf 319,9 Mio. EUR gesunken ist. Der Effekt stammt insbesondere aus der Kaufpreiszahlung für ein Immobilienportfolio Anfang des Jahres.

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen in den Immobilienbestand für Neubau, Sanierung und Portfolioankauf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit spiegelt mit 317,0 Mio. EUR die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit der HOWOGE wider. Die Erhöhung von 108,8 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den zusätzlichen Mieterträgen aus dem Portfolioankauf.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von Mio. EUR 1.012,9 und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von Mio. EUR 111,9, sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von Mio. EUR 98,9 zusammen.

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

2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Ermittlung Netto-LTV (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Anleihen	1.712.928	1.508.490
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern	3.068.124	2.666.411
Summe der Finanzverbindlichkeiten	4.781.052	4.174.901
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	176.576	468.757
abzüglich Guthaben auf Treuhandkonten/Sperrkonten	549	560
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.605.025	3.706.704
Marktwert der Immobilien	13.925.389	12.632.859
Netto-LTV (Loan to Value) nach Marktwerten in Prozent	33,1%	29,3%

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE-Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2025 konnten mit einem FFO von 198 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen liegt bei 33,1 %. Der HOWOGE-Konzern verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

Ermittlung Zinsdeckungsgrad (Segment Wohnen) in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Bereinigtes EBITDA	293.058	250.070
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-84.069	-39.756
Zinsdeckungsgrad in X-fache	3,5 x	6,3x

Der Zinsdeckungsgrad hat sich mit 3,5x im Vergleich zum Vorjahr (6,3x) verschlechtert.

3 Nichtfinanzieller Bericht⁷

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.

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 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.

Bestandsinvestitionen und Ankauf

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.

Aktive Gestaltung Berlins

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.

Soziales Management

Herausforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungen ergeben, wird in Form eines aktiven Kiezmanagements begegnet. Hier besteht die Chance, den Zusammenhalt und die Lebensqualität in den Wohnquartieren zu verbessern und somit die Mieterzufriedenheit zu steigern.

⁷ ungeprüfte Angabe

Klimastrategie

Durch die Einhaltung der Klimastrategie und der angestrebten Erreichung des Ziels der Klimaneutralität im Wohnungsbestand bis 2045 ergeben sich für die HOWOGE künftig Chancen. Mit Hilfe von Investitionen in den Ausbau der eigenen PV-Anlagen und innovative Anlagentechnik kann die HOWOGE zusätzliche Erträge generieren und gleichzeitig die Abhängigkeit von fossilen Energiequellen reduzieren.

Rating und Finanzierungsmöglichkeiten

Mit den beiden Ratings, A von Standard & Poor's und AA- von Fitch, aktuell jeweils mit stabilem Ausblick, gehört die HOWOGE zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Deutschland. Durch das Anleihenrahmenprogramm und den Zugang zum Kapitalmarkt bieten sich zusätzliche Chancen zur Finanzierung zukünftigen Wachstums. Ein anhaltend hohes Zinsniveau wirkt sich negativ auf die Profitabilität und Investitionsfähigkeit des Unternehmens aus. Sinkende Marktzinsen könnten allerdings mittelfristig die Chance für die HOWOGE bieten, Zinsaufwendungen zu reduzieren und die Profitabilität von Investitionen zu verbessern.

Regulatorisches Umfeld

Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und von Maßnahmen zum Klimaschutz verbessern. Durch das kürzlich in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo) soll der Wohnungsbau vereinfacht und beschleunigt werden. Die HOWOGE könnte als aktive Bauherrin entsprechend von dem Bau-Turbo profitieren. Darüber hinaus bieten Förderprogramme mit zinsgünstigen Darlehen oder Baukostenzuschüssen weitere Chancen für Investitionen in den sozialen Wohnungsbau.

Digitalisierung und Automatisierung

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 trägt neben einem effektiven ERP-System u. a. eine nachhaltige Personalentwicklung durch ein Learning-Management-System maßgeblich bei. Die Digitalisierung und Automatisierung der Bewirtschaftungsprozesse während der Laufzeit der Mietverhältnisse u. a. durch die Programmierung und Nutzung einer Mieter-App stehen in den nächsten Jahren im Vordergrund. Im Bereich Zentraler Einkauf besteht durch Digitalisierung mittel- bis langfristig das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Eigenleistungsstrategie

Darüber hinaus ergeben sich Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Der verstärkte Einsatz von gewerblichen und technischen Kapazitäten erhöht die Wertschöpfungstiefe und reduziert die Abhängigkeiten von Nachunternehmern. Dadurch können insbesondere Termin-, Qualitäts- und Kostensicherheit in einem zunehmend anspruchsvollen bauwirtschaftlichen Umfeld sichergestellt werden. Ergänzend eröffnet die fortschreitende Digitalisierung zusätzliche Effizienz- und Transparenzpotenziale. Durch den Ausbau der Eigenleistungen im Facilitymanagement und die Digitalisierung in der Immobilienbewirtschaftung sollen Effizienz und Kundenzufriedenheit gesteigert werden. Projekte wie z. B. die Gründung einer eigenen Reinigungsgesellschaft oder sukzessive Übernahme der Bestände in ein eigenes Kleinreparaturmanagement wurden bereits in den vergangenen Jahren gestartet.

4.2 Risiken

4.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des Risikomanagementsystems 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.

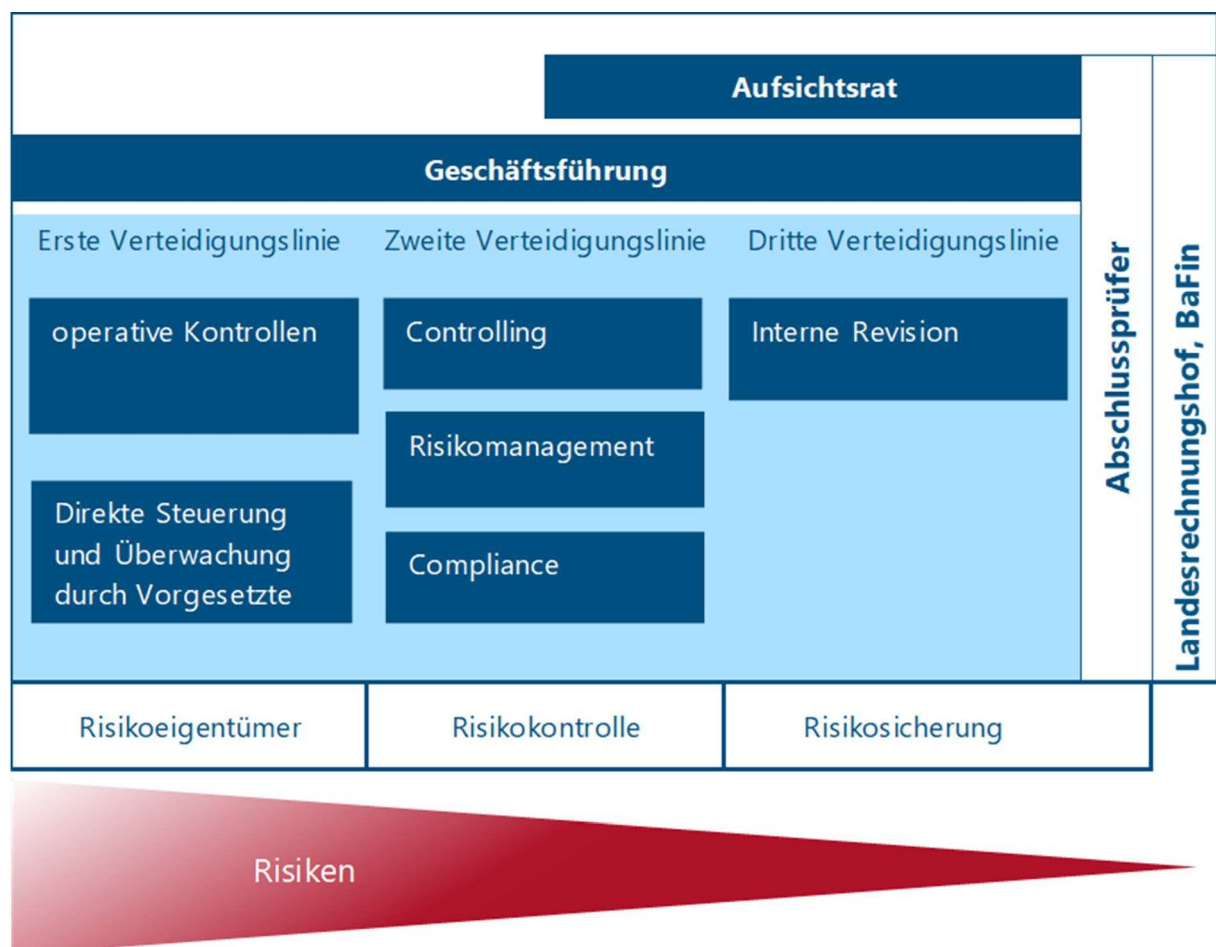
Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess

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 Rechnungslegung umfasst.

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

Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



Im 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 sowohl richtig als auch vollständig zu erfassen, darzustellen, zu überprüfen und laufend zu aktualisieren.

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 festgelegte Befugnisse abbilden, gewährleisten die systemseitige Kontrolle.
- Es besteht eine integrierte zentrale Buchführung sowie ein zentrales Controlling der Konzerngesellschaften.
- Die konzerneinheitlichen Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig geprüft und aktualisiert.

Risikomanagement

Die HOWOGE verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Das RMS umfasst alle Maßnahmen, die die frühzeitige Identifikation, Bewertung sowie die gezielte Steuerung, Überwachung und Dokumentation aller für den Konzern relevanten Risiken sicherstellen. Es ist zentraler Bestandteil der Unternehmenssteuerung und stellt sicher, dass die wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken abgedeckt sind. Im Geschäftsjahr erfolgte erstmalig eine externe Prüfung der Angemessenheit und Wirksamkeit des RMS nach dem IDW Prüfungsstandard PS 981. Die Prüfung bestätigte uneingeschränkt sowohl die Angemessenheit als auch die Wirksamkeit unseres RMS.

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

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

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 werden die bestehenden Risiken im Rahmen von jährlich stattfindenden Risikoworkshops mit Risikoverantwortlichen, dem zentralen 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: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt bei 75 % und höher
- Wahrscheinlich : Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 50 % und 75 %
- Möglich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 25 % und 50 %
- Unwahrscheinlich: Die Eintrittswahrscheinlichkeit liegt zwischen 0 % und 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.

4.2.2 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 die makroökonomischen Risiken sowie die wesentlichen Standardrisiken, die das Risikoinventar der HOWOGE abbilden, erläutert und in ihrer Nettoauswirkung und -eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

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. Das aktuelle Zinsumfeld stellt einen wesentlichen makroökonomischen Risikofaktor für die Geschäftsentwicklung dar. Steigende Finanzierungskosten infolge restriktiver Geldpolitik wirken sich unmittelbar auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionsprojekten aus und können die Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben verzögern. In Verbindung mit inflationsbedingten Kostensteigerungen erhöht sich die Unsicherheit in der mittel- und langfristigen Planung.

Geopolitische Spannungen fungieren als zusätzliche Belastungsfaktoren für die wirtschaftliche Stabilität. Insbesondere die kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten lassen steigende Energie- und Rohstoffpreise sowie Beeinträchtigungen globaler Lieferketten erwarten. Zwar erweist sich das lokal verankerte Geschäftsmodell der HOWOGE gegenüber weltweiten Krisen kurzfristig als sehr robust, doch birgt die Eskalation des Konflikts im Iran das Risiko einer forcierten Inflation und weiter anziehender Zinssätze.

Die HOWOGE begegnet diesen Risiken durch eine vorausschauende Finanzierungsplanung, den verstärkten Einsatz langfristiger Zinsbindungen sowie eine laufende Überprüfung der Investitionsprioritäten.

Wesentliche Standardrisiken

Im Risikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken in den sieben Risikokategorien, Organisation und Prozesse, Personal und Führung, Finanzen, Recht und Compliance, Immobilien, Markt und Standort 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.

Cyberangriffe

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Ein Ausfall der im HOWOGE-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Aktuelle Marktstudien und Branchenanalysen weisen auf eine deutliche Zunahme der potenziellen Schadensdimension von Cybervorfällen hin. So kommen Erhebungen von Branchenverbänden zu dem Ergebnis, dass Unternehmen die möglichen finanziellen Auswirkungen von Cyber-Angriffen zunehmend im zweistelligen Millionenbereich verorten.

Diese Entwicklung ist insbesondere auf die Professionalisierung der Cyberkriminalität, steigende Kosten für Wiederstellungsmaßnahmen sowie verschärfte regulatorische Anforderungen im Bereich des Datenschutzes zurückzuführen. Zudem nimmt die Abhängigkeit zentraler Geschäftsprozesse von IT-gestützten Systemen weiter zu, wodurch sich im Schadensfall die Auswirkungen auf den operativen Betrieb erheblich verstärken.

Die HOWOGE hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen zur Verringerung des Cyberrisikos getroffen. Neben einem permanenten Schwachstellenmonitoring werden regelmäßig Penetrationstests durchgeführt. Die Implementierung aktiver Sicherheitsüberwachungsmaßnahmen wie KI-basierte Network-Detection-and-Response-Systeme (NDR) sowie die Implementierung eines Security-Information-and-Event-Managementsystems (SIEM) stellen eine echtzeitbasierte Überwachung sicher. Durch die Anbindung an ein externes Security Operations Center (SOC) im Geschäftsjahr können daneben potenzielle Bedrohungen früher erkannt und abgewehrt werden.

IT-Risiken durch unbefugte Handlungen von Mitarbeitenden

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Diebstahl, Manipulation oder Verlust von Daten und vertraulichen Informationen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt durch Mitarbeitende verursacht werden. Unberechtigte interne Zugriffe aufgrund unzureichender organisatorischer, technischer und/oder physischer Maßnahmen können sowohl zu Beeinträchtigungen und Schäden technischer Art als auch einem Abfluss personenbezogener Daten und somit einem Verstoß gegen datenschutzrechtliche Vorgaben führen.

Den identifizierten Risiken wird durch ein strukturiertes und wirksames Berechtigungskonzept begegnet. Im Rahmen der Härtung unserer Infrastruktur wird schrittweise die Berechtigungsvergabe nach dem Ansatz eines Privileged-Identity-Management (PIM) eingeführt. Durch regelmäßige Abstimmungen mit der internen Informationssicherheitsbeauftragten werden potenzielle interne Schwachstellen frühzeitig erkannt und geeignete Gegenmaßnahmen zeitnah eingeleitet. So gewährleisten wir eine kontinuierliche Verbesserung unseres Sicherheitsniveaus.

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 Projektmanagement-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 demografischen Wandels sowie der damit verbundenen Veränderung der Alterszusammensetzung, durch die es mehr ältere und weniger jüngere Menschen gibt, wird in Zukunft einen sich verstärkenden Fachkräftemangel nach sich ziehen.

Engpass-/Austrittsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist unverändert eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang von langjährigen Mitarbeitenden ein. Das Risiko aus der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten ergeben sich Nachbesetzungen aufgrund vorzeitiger Renteneintritte, bei denen die Herausforderung besteht, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidat:innen zu finden. Zur Reduzierung der Risiken wird stetig an einer qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung gearbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfteentwicklung sowie dem Talentmanagement weiter professionalisiert. Zur Mitarbeiterbindung werden regelmäßige Mitarbeiterbefragungen durchgeführt, um die Mitarbeiterzufriedenheit zu ermitteln und Verbesserungspotenziale 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 die Geschäftsentwicklung und Zielerreichung der HOWOGE. Als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum ist zudem auch der Zugang zu Fördermitteln maßgeblich zur Sicherstellung der Neubauziele.

Zinsänderungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, 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 langfristige Unternehmensplanung (LUP) wird dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 bis 20 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der deutlich gestiegenen Zinskurve werden aktuell auch wieder Kreditverträge mit kürzeren Laufzeiten (< 10 Jahre) abgeschlossen. Zudem ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (> 10 Jahre) zu vereinbaren, zurückgegangen ist. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der LUP, um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt.

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.

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.

Rating-Downgrade/ Verschuldungsrisiko

(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 dem Hintergrund der zunehmenden Verschuldung besteht mittelfristig das Risiko der Verschlechterung ratingrelevanter Kennzahlen. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie von S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich seiner Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird daher nicht erwartet.

Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Änderungen bzw. die Nichteinhaltung der Steuergesetzgebung können 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 bzw. Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden.

Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischer Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Es zeichnet sich ein politischer Rahmen ab, der das Spannungsfeld zwischen regulatorischen Anforderungen und der Bereitstellung sozialverträglichen Wohnraums spiegelt. Die Herausforderungen der Klima- und weiteren Nachhaltigkeitsregulatorik sind weiterhin komplex und die Entwicklungen dynamisch.

Realisierungsrisiken bei geplanten Bauprojekten bestehen insbesondere aufgrund verschärfter artenschutzrechtlicher Vorgaben sowie städtebaulicher Verpflichtungen.

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) und Pressemitteilungen werden fortlaufend berücksichtigt.

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

Risiken im Immobilienbestand stellen eine wesentliche Einflussgröße für die langfristige Projekt- und Wertstabilität dar, da sie unmittelbar auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit und die rechtliche Sicherheit von Gebäuden wirken. Maßgeblich für die Beherrschung dieser Risiken ist eine frühzeitige Identifikation von wertbeeinflussenden Faktoren, um die finanziellen und zeitlichen Unwägbarkeiten baulicher Eingriffe proaktiv steuern zu können.

Wertänderungsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Unter dem Wertänderungsrisiko werden mögliche Abwertungen 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 Starkregenereignisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Das Versickern von Regenwasser fördern wir beispielsweise durch die Integration von Versickerungsmulden in die Außenanlagengestaltung. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen, wo möglich, begrünen.

Schädliche Substanzen in Bauteilen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Bei Baumaßnahmen im Bestand ist aufgrund der historischen Verwendung schadstoffhaltiger Materialien sowie früherer Gebäudenutzungen grundsätzlich von einem latenten Schadstoffpotenzial auszugehen. Die Entfernung dieser Substanzen im Zuge von Rückbau- oder Modernisierungsarbeiten kann zu ungeplanten Beseitigungskosten und Bauverzögerungen führen sowie bei unkontrollierter Freisetzung unmittelbar zu Gefahren für Mensch und Umwelt.

Markt und Standort

Veränderungen im Marktumfeld, insbesondere steigende Baukosten und verschärfte energetische Anforderungen, können die Rentabilität von Neubauprojekten beeinflussen. Durch kontinuierliches Projektmonitoring und eine vorausschauende Planung steuern wir diesen Volatilitäten aktiv entgegen.

Baukostenrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Bezogen auf den Neubau und die Zielvorgaben des Gesellschafters ergeben sich Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Ebenso bestehen bei Instandhaltungsmaßnahmen Kostenrisiken aufgrund gestiegener Materialpreise und Energiekosten. Um die Investitions- und Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE neben einem engmaschigen Investitions- und Projektcontrolling auf eine frühe Planungs- und Baurechtssicherung sowie durch frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen auf eine bessere Preis- und Ressourcensicherung.

Insolvenz-, Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken von Vertragspartnern

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

Vor dem Hintergrund der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin sind Leerstands- und Ertragsrisiken an den Standorten der HOWOGE weiterhin gering.

Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

Es bestehen Risiken, die aus einem stärker als geplanten Anstieg der Marktpreise resultieren, wie bspw. höhere Ankaufspreise für Bestandsimmobilien. Preissteigerungen können zu geringerem Wachstum (Verfügbarkeit) oder höheren Kosten als geplant führen. Durch die permanente Beobachtung der Immobilien- und Kapitalmärkte sollen die kurz-, mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der HOWOGE, die sich aus dem Zyklus ergeben, abgeschätzt bzw. genutzt werden.

Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

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

Es besteht das Risiko, dass abgesehen von Fehleinschätzungen im Rahmen des Ankaufs Informationen bzw. Kenntnis von Mängeln erst nach dem Abschluss des Ankaufs ersichtlich werden. Diese Informationen könnten 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 Leistungen

Die kontinuierliche Steuerung der operativen Leistungen bildet die Grundlage für eine stabile Ertragslage und den langfristigen Werterhalt des Portfolios. Ein proaktiver Ansatz in der Mieterbetreuung sowie eine zielgerichtete Objektverwaltung tragen dazu bei, die Fluktuation gering zu halten und die Attraktivität der Standorte nachhaltig zu festigen. Versäumnisse in der operativen Umsetzung können zu wirtschaftlichen Einbußen führen und die Zielerreichung der Unternehmensstrategie gefährden.

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. Trotz stabiler Inflationsraten befinden sich insbesondere die Energiekosten weiterhin auf hohem Niveau, was die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden beeinträchtigen 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. Ein soziales Scoring-Modell zur bedarfsgerechten Mittelverteilung wurde etabliert und wird weiter ausgebaut.

4.3 Gesamteinschätzung zu den Chancen und Risiken

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2025 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. Aus heutiger Sicht überwiegen die identifizierten Chancen die bestehenden Risiken. Die identifizierten Risiken werden durch ein konzernweit implementiertes Risikomanagementsystem sowie eine laufende Überwachung der Projekt- und Bestandsentwicklung begrenzt. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen wird die zukünftige Entwicklung des Konzerns insgesamt stabil bis positiv eingeschätzt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2026 und 2027 keine bestandsgefährdenden Risiken.

5 Prognosebericht

5.1 Prognose für das Geschäftsjahr 2026

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2026 basiert auf der für den HOWOGE-Konzern erstellten Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung, wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Faktoren und der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Die Planung wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten für 2026 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. Wir rechnen für 2026 mit konstanten Immobilienwerten.

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem bereinigten EBITDA über den Plan abgeschlossen werden. Dies resultiert insbesondere aus zeitlichen Verschiebungen in der Instandsetzung sowie geringeren Personal- und Sachkosten. Höhere Zinserträge und geringere Zinsaufwendungen, insbesondere durch höheren Bankbestand aus verschobenen Investitionen führen zu positiven Zinseffekten. Dementsprechend konnte im Geschäftsjahr 2025 auch die Prognose für den FFO übertroffen werden. Das Jahresergebnis nach HGB lag zum Jahresende deutlich über dem Planwert, da neben den bereits genannten Effekten buchhalterische Sondereffekten aus latenten Steuern, Zuschreibungen und Sonderabschreibungen bzw. Abschreibungen auf Beteiligungen das Jahresergebnis in Summe deutlich positiv beeinflusst haben.

Das Segment Wohnen war im Geschäftsjahr 2025 insbesondere durch die unterjährige Verschiebung von Neubaufertigstellungen geprägt, wobei die Fertigstellung eines Bauabschnitts von 2026 in das Jahr 2025 vorgezogen werden konnte. Der Leerstand lag zum Stichtag aufgrund von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und Neubauprojekten in der Erstvermietung über der Planannahme. Alle anderen Kennzahlen lagen auf dem Niveau des angestrebten Planwertes.

Im Segment Schulbau blieben die Investitionen aufgrund von Verzögerungen unter dem Plan. Das Ergebnis im Schulbau lag im Zielkorridor.

Die dargestellte Tabelle gibt einen Überblick über die für 2025 von uns prognostizierten Steuerungskennzahlen, deren im Jahr 2025 sowie die Prognose für das Geschäftsjahr 2026.

		Ist 2024	Prognose 2025	Ist 2025	Prognose 2026
Konzern	Jahresergebnis in Mio. EUR	35,5	25-45	67,7	20-40
	bereinigtes EBITDA in Mio. EUR	252,1	270-290	304,6	295-315
	bereinigter FFO in Mio. EUR	181,3	165-185	199,3	180-200
Wohnen	Wohnungsbestand in Anzahl Wohnungen	77.113	82.700	82.791	84.000
	Neubau Baubeginne in Anzahl Wohnungen	500	500	567	1.800
	Neubau Fertigstellungen in Anzahl Wohnungen	667	900	1.182	1.200
	Ist-Mieten in Mio. EUR	400,9	450	447,3	460
	Jahresdurchschnitt Nettokaltmiete in EUR pro m ²	6,69	6,99	7,02	7,18
	Leerstandsquote in %	1,5	1,7	2,2	2,4
	Fluktuationsquote in % ¹	4,1	5,0	4,4	-
	WBS-Wiedervermietungsquote in %	64,6	63,0	64,3	63,0
	Verschuldungsgrad LTV in %	29,3	36,0	33,1	35,1
	Zinsdeckungsgrad ICR in x-fach	6,3	2,8	3,5	2,9
	Nettofinanzverbindlichkeiten/ bereinigtes EBITDA in x-fach	14,7	18,7	16,2	18,1
Schulbau	FFO in Mio. EUR	-0,3	0-5	3,1	5-10
	Investitionsvolumen in Mio. EUR	228,6	350	309,2	320

¹ Es wird für 2026 keine Prognose für die Fluktuationsquote Wohnen ausgewiesen, da diese aufgrund der geringen monetären Auswirkungen keine wesentliche Steuerungskennzahl darstellt.

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.

5.2 Gesamtaussage zur Prognose

Auf Basis der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Planannahmen lässt sich für den Prognosezeitraum ein moderates Umsatzwachstum aus Mieten erwarten. Gleichzeitig wird für das Jahr 2026 mit geringfügig steigenden Aufwendungen für Instandhaltung, Verwaltung sowie einer Erhöhung des Instandsetzungsvolumens gerechnet, sodass im Saldo ein bereinigtes EBITDA auf dem Niveau von 2025 prognostiziert wird. Aufgrund der steigenden Zinsaufwendungen wird für den Konzern mit einem FFO auf bzw. leicht unter dem Vorjahresniveau geplant.

Im Segment Wohnen wird 2026 eine Fortsetzung der Wachstumsstrategie durch Neubau und eine moderate Entwicklung der Durchschnittsmieten abgebildet. Dies spiegelt sich auch in der Prognose der Verschuldungskennzahlen wider.

Im Segment Schulbau übersteigen die zusätzlichen Mieteinnahmen die Kostensteigerungen aufgrund weiterer fertiggestellter Schulen, weshalb für das Segment Schulbau ein leicht steigender FFO prognostiziert wird.

6 Geschäftsverlauf der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

6.1 Ertragslage

TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	283.353	254.618
Übrige Umsatzerlöse	65.089	57.411
Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-925	4.878
Andere aktivierte Eigenleistungen	14.558	9.092
Sonstige betriebliche Erträge	36.867	21.698
Zwischensumme betriebliche Erträge	398.942	347.697
Aufwand für bezogene Lieferungen und Leistungen	-133.784	-135.272
Personalaufwand	-57.191	-52.540
Abschreibungen	-67.543	-88.114
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	85.463	70.020
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.962	-49.053
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32	36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.913	25.339
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapieren	-13.342	-54.439
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96.442	-52.750
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-9.082	-22.909
Sonstige Steuern	-5.474	-7.428
Aufwendungen aus Gewinnabführungsvertrag	0	-588
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	79.530	-20.001

Die Umsatzerlöse der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH betragen insgesamt TEUR 348.442 (Vorjahr: TEUR 312.029). Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung von TEUR 29.256 begründet sich vor allem durch höhere Einnahmen aus Vermietung (+ TEUR 23.416) aufgrund des zusätzlichen Wohnungsbestandes sowie Anpassung der Mieten und der abgerechneten Nebenkosten (+ TEUR 5.840). Die übrigen Umsatzerlöse sind um TEUR 7.678 gestiegen und betreffen Erlöse aus den Geschäftsbesorgungsverträgen mit den Tochterunternehmen (hier enthalten in den übrigen Umsatzerlösen).

Die Bestandveränderung in Höhe von TEUR 925 führte zum Abbau der unfertigen Leistungen. Diese fielen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund weniger stark gestiegenen Aufwendungen für Betriebskosten um TEUR 5.803 niedriger aus.

Die sonstigen betrieblichen Erträge ergeben sich größtenteils aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von Mio. EUR 2,5 (Vorjahr Mio. EUR 5,6) sowie Zuschreibungen des Anlagevermögens von Mio. EUR 27,2.

Der Personalaufwand ist aufgrund von Tarifierpassung und Personalzuwachs (+31 Mitarbeiter) im Geschäftsjahr 2025 um TEUR 4.651 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11.091 gesunken. Dies ist auf gesunkene Beratungskosten um TEUR 4.859, sowie auf die im Vorjahr gebildete Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 6.188 zurückzuführen.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um TEUR 9.426 gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus geringeren Zinserträgen aus Guthaben und kurzfristigen Geldanlagen bei Kreditinstituten bedingt durch geringere liquide Mittel.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 43.692 gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten (+ TEUR 43.715).

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 13.881 gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus Aktivierung einer Steuerforderung in Höhe von TEUR -15.257.

Der Jahresüberschuss in Höhe TEUR 79.530 liegt deutlich über dem Prognosewert von TEUR -5.859. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Zuschreibung im Anlagevermögen sowie deutlich geringeren Verwaltungskosten.

Die Ermittlung von EBITDA und FFO zeigt die nachfolgende Tabelle.

TEUR	2025	2024
Summe Erlöse	349.212	312.029
Bestandsminderungen	-925	4.878
andere aktivierte Eigenleistungen	2.366	2.295
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-133.784	-135.272
Personalaufwand	-57.191	-52.540
sonstige betriebliche Erträge	8.908	21.698
sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.130	-49.052
Erträge aus Finanzvermögen	85.463	69.467
sonstige Steuern	-5.474	-7.428
EBITDA	219.444	166.075
Bereinigung Sondereffekte	-2.944	-400
Bereinigtes EBITDA	216.500	165.675
Ertragssteueraufwand	-9.082	-22.909
Korrektur lat. Steuer	0	-4.113
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-95.992	-52.750
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.663	25.339
Aktivierung Schulbauzinsen	12.192	6.796
Abzinsung BilMoG	14	16
Abschreibung Geldbeschaffungskosten	345	615
Tilgungspolizen	0	1.666
Verkauf Anlage- und Umlaufvermögen (+Gewinn/-Verlust)	-3.479	-10.058
Bereinigung Sondereffekte	286	11.074
FFO	130.391	121.751

Für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH wurde im Berichtsjahr ein unbereinigtes EBITDA von Mio. EUR 219,4 (Prognose 2025: 175,7 Mio. EUR) und ein FFO von Mio. EUR 130,4 (Prognose 2025: 95,1 Mio. EUR) erreicht. Für das bereinigte EBITDA werden dem EBITDA Sondereffekte des Geschäftsjahres abgezogen und hinzugerechnet, im Saldo Mio. EUR -2,9. Diese Sondereffekte waren in 2025 im Wesentlichen Bewertungseffekte, Erträge aus Rückstellungsaufösungen sowie Erlös aus dem Verkauf einer Grundstücksteilfläche. Das bereinigte EBITDA beträgt Mio. EUR 216,5 (Prognose 2025: 183,8 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.

6.2 Finanzlage

Die Finanzlage der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2025 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	2025	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	161,3	132,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.283,5	-363,2
Cashflow als Finanzierungstätigkeit	802,3	576,3
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-319,9	346,0
Stand Finanzmittelfonds am 31. Dezember Vorjahr	582,1	236,1
Veränderung durch Verschmelzung 01.01.2025	0,3	0,0
Finanzmittelfonds am 31. Dezember Geschäftsjahr	262,5	582,1

Der Finanzmittelfonds besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln (flüssige Mittel abzüglich der darin enthaltenen nicht frei verfügbaren Treuhand- und Sperrkonten von TEUR 56, Vorjahr TEUR 56).

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der verfügbare Finanzmittelbestand in der Howoge von 582,1 Mio. EUR im Jahr 2025 auf 262,5 Mio. EUR gesunken ist. Der Effekt stammt insbesondere aus der Kaufpreiszahlung für ein Immobilienportfolio Anfang des Jahres.

Im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit. Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen in den Immobilienbestand für Neubau, Sanierung und Portfolioankauf.

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit spiegelt mit 161,3 Mio. EUR die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit der HOWOGE wider. Die Erhöhung von 28,4 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Mieterträgen sowie dem Neubau von Wohn- und Schulbaueinheiten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von Mio. EUR 751,9 sowie aus der Aufnahme von Anleihen in Höhe von Mio. EUR 200 und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von Mio. EUR 66,5, sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von Mio. EUR 83,1 zusammen.

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 1,7 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.

6.3 Vermögenslage

Aktiva TEUR	31.12.2025 gesamt	%	31.12.2024 gesamt	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.158	0,0	2.543	0,1
Sachanlagen	3.758.738	65,4	3.246.884	67,9
Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.274.996	22,2	690.654	14,4
Beteiligungen	10.650	0,2	9.950	0,2
Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.000	0,0	0	0,0
sonstige Finanzanlagen	0	0,0	0	0,0
Summe Anlagevermögen	5.047.542	87,8	3.950.031	82,6
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0	0,0	23.493	0,5
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	428.029	7,4	217.343	4,5
Flüssige Mittel	262.519	4,7	582.467	12,3
Rechnungsabgrenzungsposten	5.796	0,1	6.697	0,1
Summe Umlaufvermögen inkl. RAP	696.344	12,2	830.000	17,4
Gesamtvermögen	5.743.886	100,0	4.780.031	100,0

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
TEUR	gesamt	%	gesamt	%
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital und Rücklagen	946.078	16,5	944.661	19,8
Verlustvortrag	-20.002	-0,3	0	0,0
Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	79.530	1,4	-20.002	-0,4
Summe Eigenkapital	1.005.606	17,6	924.659	19,4
Fremdkapital				
Langfristig (> 5 Jahre)				
Rückstellungen	129	0,0	124	0,0
Anleihen	700.000	12,2	1.000.000	20,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.747.293	30,4	1.410.079	29,5
Gesellschafterdarlehen	0	0,0	193.300	4,0
Summe langfristiges Fremdkapital	2.447.422	42,6	2.603.503	54,4
Mittel- und kurzfristig (1 - 4 Jahre)				
Rückstellungen	13.800	0,2	18.643	0,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	989.713	17,2	643.960	13,5
Gesellschafterdarlehen	151.796	2,6	0	0,0
Anleihen	1.012.928	17,6	508.490	10,6
Erhaltene Anzahlungen abzüglich unfertiger Leistungen	14.765	0,3	9.855	0,2
übrige Verbindlichkeiten	84.107	1,5	61.175	1,3
Rechnungsabgrenzungsposten	23.749	0,4	9.746	0,2
Summe mittel- und kurzfristiges Fremdkapital	2.290.858	39,8	1.251.869	26,2
Summe Fremdkapital inkl. RAP	4.738.280	82,4	3.855.372	80,6
Gesamtkapital	5.743.886	100,0	4.780.031	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 1.098. Dies resultiert im Wesentlichen aus Zugängen in Höhe von Mio. EUR 1.171, denen Abschreibungen von Mio. EUR 87,1 sowie Zuschreibungen in Höhe von Mio. EUR 27,2, sowie Abgänge von Mio. EUR 13,8 gegenüberstehen. Von den Zugängen entfielen Mio. EUR 435,7 auf Investitionen in Sanierungsmaßnahmen und Neubau, sowie Mio. EUR 585,5 auf Zugänge im Finanzlagevermögen im Zusammenhang mit dem Portfolioankauf im Geschäftsjahr 2025. Die Abgänge betragen im Wesentlichen die Übertragung der Grundstücke Grafenauer Weg in Höhe von Mio. EUR 6,0 und der Waldowallee Mio. EUR 2,2 an das Land Berlin, sowie Abgänge im Finanzanlagevermögen infolge einer Verschmelzung in Höhe von Mio. EUR 2,6.

Der Anteil des Eigenkapitals am o.g. Gesamtkapital sank auf 17,6 % (Vorjahr: 19,4 %).

Die Verschuldung bei Kreditgebern erhöhte sich um Mio. EUR 683 auf Mio. EUR 2.737,0 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 2025 zu verzeichnen.

Für 2026 erwarten wir eine Steigerung der Istmieten im Segment Wohnen von 176 Mio. EUR auf 180-190 Mio. EUR aufgrund von fertiggestellten Neubauten und Mieterhöhungen. Diesen steht ein Anstieg der Verwaltungskosten gegenüber. Daraus resultierend wird ein bereinigtes EBITDA auf Vorjahresniveau prognostiziert.

Berlin, den 24. März. 2026

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung
Geschäftsführung

Jörg Kotzenbauer

Ulrich Schiller

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Bilanz (HGB) zum 31. Dezember 2025

AKTIVSEITE

	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögenswerte		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.789.301,45	3.523.406,72
2. Geschäfts- oder Firmenwert	70.863.679,36	48.777.750,43
	73.652.980,81	52.301.157,15
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.013.672.288,91	5.097.831.243,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	404.286.213,48	228.332.781,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	236.106.069,43	220.012.324,49
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	173.922,83
5. Technische Anlagen	34.235.415,83	31.476.780,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.210.572,04	3.888.246,49
7. Anlagen im Bau	628.444.238,48	615.942.004,69
8. Bauvorbereitungskosten	100.740.498,02	84.778.097,88
9. Geleistete Anzahlungen	266.651.370,42	92.332.238,68
	7.688.520.589,44	6.374.767.640,52
	7.762.173.570,25	6.427.068.797,67
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	9.698.559,97	23.493.151,59
2. Unfertige Leistungen	207.003.536,61	200.386.894,77
	216.702.096,58	223.880.046,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	4.354.317,13	3.737.971,35
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	5.400.000,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.707,59	12.507,59
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.889.346,12	2.741.572,51
5. Sonstige Vermögensgegenstände	21.197.177,94	7.115.799,32
	32.857.548,78	13.607.850,77
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten <i>davon auf Treuhandkonten: EUR 548.846,74 (Vorjahr: EUR 559.555,73)</i>	320.457.647,06	645.741.573,85
	570.017.292,42	883.229.470,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.795.265,86	2.150.479,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.868.638,09	2.105.894,75
	3.663.903,95	4.256.374,29
Summe Aktiva	8.335.854.766,62	7.314.554.642,94

PASSIVSEITE

	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00	25.000.000,00
II. Kapitalrücklage	334.587.439,52	333.170.139,52
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	1.229.746.187,49	1.224.814.029,08
	1.613.567.965,69	1.608.635.807,28
IV. Konzernbilanzgewinn	83.381.135,47	22.468.027,23
	2.056.536.540,68	1.989.273.974,03
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	18.170.583,13	18.443.708,61
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.676.774,00	1.834.971,00
2. Steuerrückstellungen	7.644.352,18	6.894.044,71
3. Sonstige Rückstellungen	25.004.151,68	27.328.181,03
	34.325.277,86	36.057.196,74
D. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.712.927.511,47	1.508.489.840,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.894.209.710,97	3.194.996.188,71
3. Erhaltene Anzahlungen	242.005.113,64	222.896.839,85
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.692.782,09	46.978.625,37
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.057.711,57	22.578.021,14
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	490.616,54	490.595,17
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.144.453,98	23.910.009,06
5. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter	151.796.000,00	193.300.000,00
<i>davon aus Gesellschafterdarlehen: 151.796.000,00 EUR</i>		
<i>(Vorjahr: EUR 193.300.000,00)</i>		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	6.630.423,01	6.661.696,80
<i>davon aus Steuern: EUR 1.345.905,93 (Vorjahr: EUR 1.038.185,78)</i>		
	6.070.261.541,18	5.173.323.190,93
E. Rechnungsabgrenzungsposten	28.338.612,15	14.916.490,62
F. Passive latente Steuern	128.222.211,62	82.540.082,01
Summe Passiva	8.335.854.766,62	7.314.554.642,94

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	687.049.024,05	605.715.540,40
b) aus Betreuungstätigkeit	286.940,75	223.788,49
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.540.478,73	6.849.800,86
	694.876.443,53	612.789.129,75
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen	2.512.692,99	11.000.629,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	16.810.110,37	11.645.203,74
4. Sonstige betriebliche Erträge	32.441.297,12	29.839.446,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-251.384.038,78	-242.211.741,13
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-862.153,02	-9.886,69
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-4.269.820,43	-7.734.395,71
	-256.516.012,23	-249.956.023,53
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-72.277.891,39	-63.909.953,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung <i>davon für Altersversorgung:</i> <i>EUR 546.210,17 (Vorjahr: EUR 582.368,96)</i>	-15.648.452,70	-13.025.024,53
	-87.926.344,09	-76.934.978,47
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-203.840.072,29	-161.775.667,75
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens	-10.100.000,00	0,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-43.605.540,13	-54.990.301,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.038.049,03	20.715.051,44
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-113.064.812,88	-68.652.285,48
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	45.779.201,86	-21.506.795,31
12. Ergebnis nach Steuern	80.379.627,30	52.173.408,18
13. Sonstige Steuern	-12.710.398,31	-16.640.017,74
14. Konzernjahresüberschuss	67.669.228,99	35.533.390,44
15. Konzerngewinnvortrag	22.468.027,23	79.223.402,68
16. Entnahme aus anderen Gewinnrücklagen	228.846,82	228.846,82
17. Einstellung in andere Gewinnrücklagen	-6.984.967,57	-92.517.612,71
18. Konzernbilanzgewinn	83.381.135,47	22.468.027,23

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Zusammengefasster Anhang für das Geschäftsjahr 2025

1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

Vorbemerkung:

Der nachfolgende Anhang wurde gemäß § 298 Abs. 2 Satz 1 HGB als zusammengefasster Anhang für den Einzel- und Konzernabschluss nach den handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Er vereint die Pflichtangaben beider Abschlüsse in einer einheitlichen Darstellung und dient damit der strukturierten und konsistenten Vermittlung der relevanten Informationen.

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, 10365 Berlin. Die HOWOGE zählt zum Bilanzstichtag 31.12.2025 mit rund 83.000 eigenen Wohneinheiten 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.

Ab dem 01. Januar 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 2025 ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches, den weiteren rechtsformspezifischen Vorschriften (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.

1.3 Sonstige Angaben

Der Konzernabschluss wird durch das zuständige Organ gebilligt und auf neue Rechnung vorgetragen. Für den Jahresabschluss der Muttergesellschaft ist vorgesehen, den Jahresüberschuss vollständig in die Gewinnrücklagen einzustellen.

Der HGB Konzernabschluss umfasst zugleich den größten und den kleinsten Konsolidierungskreis.

2 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer wesentlichen Tochtergesellschaften sowie eines Gemeinschaftsunternehmens (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31. Dezember 2025 neben dem Mutterunternehmen 23 Unternehmen. Die Tochterunternehmen werden vollkonsolidiert. Das Gemeinschaftsunternehmen, die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wird mit dem Verfahren der Quotenkonsolidierung im Konzernabschluss berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2025 gab es drei Zugänge durch Ankauf der PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs-Management GmbH, Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH sowie der aptus 2484. GmbH, die nun unter HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH firmiert. Ein weiterer Zugang ergab sich aus der Neugründung der HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG, unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH mit Sitz in Berlin.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz 2025	Anteilsbesitz 2024
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 ⁴	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 ¹	Berlin, Deutschland	100%	100%
LEO II.-VV14 GmbH ⁵	München, Deutschland	0%	100%
PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs Management GmbH ^{1,3}	Berlin, Deutschland	100%	0%
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH ^{1,3}	Berlin, Deutschland	100%	0%
HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG ^{2,3}	Berlin, Deutschland	100%	0%
HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH ^{1,3}	Berlin, Deutschland	100%	0%

¹ Befreiung gemäß § 264 (3) HGB

² Befreiung gemäß § 264b HGB

³ wird im Geschäftsjahr 2025 erstmalig einbezogen

⁴ Quotenkonsolidierung

⁵ Verschmolzen

Folgende Gesamtsummen aus Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen wurden in den Konzernabschluss einbezogen:

	nach Konsolidierung TEUR
Kurzfristiges Vermögen	9.704
Kurzfristige Schulden	291
Erträge	22
Zinserträge	5
Aufwendungen	332
Finanzmittelfonds	1.336

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. Mit Verschmelzungsvertrag vom 14. Juli 2025 und Eintragung im Handelsregister vom 21. Juli 2025 ist die LEO II.-VV14 GmbH zum 01. Januar 2025 auf die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH verschmolzen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die Befreiungsvorschriften des § 264 HGB angewendet. Gesellschaften, welche die Befreiungsvorschrift gemäß § 264 Abs. 3 HGB und § 264b 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.

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

Aus der Erstkonsolidierung im Geschäftsjahr 2022 der HOWOGE Goeckestraße GmbH resultierte ein weiterer passivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 17.015. Dieser wird über die Nutzungsdauer der Vermögenswerte aufgelöst.

Im Rahmen des Erwerbs von elf Share Deal 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 31.12.2025 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von TEUR 1.390 vorgenommen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert aus der Erstkonsolidierung der zum 1. August 2024 erworbenen Gesellschaften ATOZ Facility Solutions GmbH und der LEO II.-VV14 GmbH wird über 10 Jahre abgeschrieben.

Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Geschäfts- oder Firmenwert TEUR 70.864 (Vorjahr TEUR 48.778). Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwertes zum 31.12.2025 in Höhe von TEUR 22.086 resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung der PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs-Management GmbH und Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH. Die Vermögenswerte der neuen Gesellschaften zum Übertragungszeitpunkt der Nutzen und Lasten am 2. Januar 2025 wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein sich hieraus ergebender Unterschiedsbetrag wurde als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Die PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs-Management GmbH wurde zu 100 % erworben. Der entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 26.108 sowie die passiven latenten Steuern auf stille Reserven (sekundäre latente Steuern) in Höhe von TEUR 77.592 werden über die Nutzungsdauer der Vermögenswerte abgeschrieben bzw. aufgelöst.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH wurde zunächst mit Stichtag 2. Januar 2025 zu 74 % erworben und vollkonsolidiert. Der Erwerb der verbleibenden 26 % Anteile erfolgte zum 1. Oktober 2025. Der für die zusätzlich erworbenen Anteile gezahlte Kaufpreis wurde mit dem Buchwert der nicht beherrschenden Anteile verrechnet. Der hieraus resultierende Unterschiedsbetrag wurde erfolgsneutral im Konzerneigenkapital erfasst. Der aus der Erstkonsolidierung resultierenden Geschäfts – oder Firmenwert in Höhe von TEUR 13.598 wurde zum 31. Dezember 2025 vollständig abgeschrieben.

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 453.633, für Ausleihungen in Höhe von TEUR 43.169 sowie für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 497.549 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 173.521 eliminiert. Entsprechend § 305 Abs. 1 Nr. 2 HGB werden konzerninterne Erträge, soweit sie aktivierte Eigenleistungen betreffen, in Höhe von TEUR 2.252 ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Zwischenergebnisse aus konzerninterner Grundstücksübertragung gemäß § 304 HGB eliminiert. Weitere 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 übernommen und 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 Geschäfts- oder Firmenwerte (10 bis 50 Jahre) entsprechend der Restnutzungsdauer der jeweiligen Immobilien abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen werden nur beim Schulbau aktiviert.

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 drei bzw. fünf Jahre größer als der entsprechende Verkehrswertanteil des Vermögensgegenstands ist.

Bei Objekten des Immobilienbestands, deren Verkehrswert 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

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

4.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Die zum Verkauf bestimmen 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 bei Gesellschaften, deren neubewertetes Eigenkapital höher war als die Beteiligung, beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 18.171. Er wird auf der Passivseite ausgewiesen und über die Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 273 ertragswirksam aufgelöst. Die im Rahmen der Neubewertung entstehenden technischen Unterschiedsbeträge weisen Eigenkapitalcharakter auf, da diese als günstiger Gelegenheitskauf klassifiziert werden.

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 2,06 % (im Vorjahr: 1,89 %) verwendet. Erwartete Gehaltssteigerungen werden mit 2,50 % (im Vorjahr: 2,50 %) und erwartete Rentensteigerungen mit 2,00 % (im Vorjahr: 2,00 %) berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der letzten sieben (TEUR 1.645) Jahre und der letzten zehn Jahre (TEUR 1.677) beträgt TEUR 32. Dieser Betrag ist potenziell ausschüttungsgesperrt.

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.

Für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr erfolgt die Abzinsung mit den von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten fristenkongruenten Durchschnittszinssätze der letzten sieben Jahre.

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.

Darüber hinaus werden im passiven Rechnungsabgrenzungsposten Vorteilsbeträge aus Teilschulderlassen von Darlehen erfasst, soweit diese zukünftigen Perioden betreffen. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der betreffenden Darlehen.

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. Die Verrechnung und der Ausweis der latenten Steuern erfolgen nach der steuerjurisdiktionsbezogenen vertikalen Aufrechnung. Gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird der sich nach Verrechnung ergebende Passivüberhang der latenten Steuern ausgewiesen.

Zum 01. Januar 2025 bestanden latente Steuern in Höhe von TEUR 82.540.

Für die Erstkonsolidierung im Jahr 2022 entfallen passive latente Steuern in Höhe von TEUR 85.615 sowie TEUR 85.739 auf die Erstkonsolidierung im Jahr 2025. Diese werden über die Restnutzungsdauer der Immobilien der Gesellschaften aufgelöst. Darüber hinaus ergaben sich in 2025 weitere Erträge aus der Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von TEUR 6.479 aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen der Grundstückswerte. Zum 31. Dezember 2025 belief sich der Saldo der latenten Steuern auf TEUR 157.852.

Weitere passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 6.419 aus Differenzen von insgesamt TEUR 56.457 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. Die Differenzen betreffen ausschließlich Grundstücke mit Wohnbauten.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von insgesamt TEUR 2.683 aus Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 23.599.

Aus weiteren Konzerngesellschaften ergeben sich auf Einzelgesellschaftsebene aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 12.278, welche aus Verlustvorträgen in Höhe von 26.805 bestehen, sowie aus Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz in Höhe von TEUR 31.590 resultieren. Diese wurden auf Einzelgesellschaftsebene in Ausübung des Wahlrechts nicht angesetzt und daher für die Saldierung nicht herangezogen. Die Verrechnung und der Ausweis der latenten Steuern erfolgen nach der steuerjurisdiktionsbezogenen vertikalen Aufrechnung.

Der Berechnung liegt eine Körperschaftsteuerbelastung von 15,0 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie grundsätzlich eine Gewerbesteuermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410,0 % zugrunde, sofern bei einzelnen Konzerngesellschaften nicht die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer angewendet wird. Die vom Bundesrat am 11. Juli 2025 beschlossene schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % ab dem Geschäftsjahr 2028 wird entsprechend bei der Ermittlung berücksichtigt. Dies hat zu Erträgen aus Auflösung der passiven latenten Steuern im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 33.361 geführt. Die latenten Steuern wurden mit einem unternehmensindividuellen Steuersatz von 11,270 % (HOWOGE Konzern) bzw. 11,369 % (PRIMA) und 11,301 % (High Deck) bewertet.

Es ergeben sich zum Ende des Geschäftsjahres passive latente Steuern in Höhe von TEUR 128.222.

5 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Konzernbilanz

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 gab es außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 47.380 (Vorjahr: TEUR 41.870) und Zuschreibungen in Höhe von TEUR 8.793 (Vorjahr: TEUR 0). Zum 31. Dezember 2025 werden fertiggestellte Schulbauten in Höhe von Mio. EUR 328.203 unter den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen.

5.1.2 Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Zum 31. Dezember 2025 werden zum Verkauf bestimmte Grundstücke in Berlin – Pankow mit TEUR 9.699 ausgewiesen, der Betrag resultiert anteilig aus einer quotenkonsolidierten Gesellschaft.

5.1.3 Unfertige Leistungen

Unter den unfertigen Leistungen betreffen die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von TEUR 207.004.

5.1.4 Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 32.857 (Vorjahr: TEUR 13.608). Der Anstieg betrifft im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Körperschaft- und Gewerbesteuer Guthaben für 2025. Davon haben Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 86) 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

Die flüssigen Mittel in 2025 betragen TEUR 320.458 (Vorjahr: TEUR 645.742). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Bereitstellung des Kapitals zum Vorjahresstichtag für den Portfolioankauf zum 2. Januar 2025 der PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs-Management GmbH und der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH. Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung bestehen Treuhandkonten in Höhe von TEUR 549, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung bzw. aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen. Darüber hinaus besteht ein verpfändetes Tagesgeldkonto zugunsten der Investitionsbank des Landes Brandenburg in Höhe von TEUR 35.430.

5.1.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 3.664 auf der Aktivseite werden Vorauszahlungen an Versicherungen ausgewiesen sowie Geldbeschaffungskosten (Disagio § 250 Absatz 3 HGB) in Höhe von TEUR 1.795 (Vorjahr: TEUR 2.150), die über die Laufzeit der zugrunde liegenden Darlehen verteilt werden.

5.1.7 Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025 weist der Konzern folgendes Eigenkapital aus:

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage gemäß § 27 2) DMBiG	Gesellschaftsvertragliche Rücklage u.a. Gewinnrücklagen	Konzernbilanzgewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2024	25.000	321.220	371.322	1.145.025	79.224	1.941.791
Dotierung der Konzerngewinnrücklage 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
01.01.2025	25.000	333.170	371.322	1.237.314	22.468	1.989.274
Dotierung der Konzerngewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-	6.985	-6.985	-
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	-	1.417	-	-	-	1.417
Entnahme aus der Gewinnrücklage	-	-	-	-229	229	-
sonstige Veränderungen	-	-	-	-1.824	-	-1.824
Konzernjahresergebnis	-	-	-	-	67.669	67.669
31.12.2025	25.000	334.587	371.322	1.242.246	83.381	2.056.536

Zum 31. Dezember 2025 werden als Gesellschaftsvertragliche Rücklagen die Rücklagen in Höhe von TEUR 12.500 ausgewiesen.

Die Rücknahme der Sonderabschreibungen machte 2025 eine Korrektur der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 229 erforderlich. Korrespondierend hierzu wurde dieser Betrag aus den anderen Gewinnrücklagen entnommen.

Der Erwerb der verbleibenden Anteile von 26 % an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH wurde mit den nicht beherrschenden Anteilen verrechnet und ergebnisneutral in den Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR -1.824 eingestellt. Der Effekt wird unter den sonstigen Veränderungen gezeigt.

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 7.644), Pensionsrückstellungen (TEUR 1.677) und folgende sonstige Rückstellungen in einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

TEUR	01.01.2025	Zuführung durch Änderung des Konsolidierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2025
Prozesskostenrückstellung	1.625	-	16	970	939	1.578
Drohverlustrückstellung	7.103	-	6.188	354	13	574
Instandhaltung	7.654	375	4.186	3.843	11.396	11.396
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	681	5	645	15	516	541
Rückstellung für Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	135	-	-	15	15	135
Rückstellung Werbefonds	75	-	-	-	6	81
Gewährleistungsrückstellung	52	-	-	52	-	0
Rückstellung für Beraterkosten	158	1	78	37	80	124
sonstige Rückstellung	6.842	1	4.664	2.270	7.967	7.875
Übrige sonstige Rückstellungen	24.325					22.304
Jubiläumrückstellung	398	-	71	315	381	393
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.088	-	1.653	213	1.652	1.874
Rückstellung für Urlaub	517	-	517	-	433	433
Pensionen u. ä. Verpflichtungen	1.835	-	3	155	-	1.677
Rückstellung für Mitarbeiter	4.838	-	2.244	683	2.466	4.377
Rückstellung für Körperschaftssteuer	4.151	-	1.058	565	1.563	4.091
Rückstellung für Gewerbesteuer	2.743	-	-	712	1.522	3.553
Summe Steuerrückstellung	6.894	-	1.058	1.277	3.085	7.644
Summe Rückstellungen	36.057	-	3.302	1.960	5.551	34.325

Die übrigen sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 22.304 enthalten im Wesentlichen TEUR 5.337 Rückstellung für Energielieferungen sowie TEUR 11.396 Rückstellungen für Instandhaltungsrechnungen.

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 13.422 gestiegen. Grund dafür sind Teilschulderlasse aus Darlehen (TEUR 10.396) für geförderten Wohnraum, welche über 30 Jahre, die dem Zeitraum der Auflagen entsprechen, periodengerecht aufgelöst werden.

5.1.11 Passive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag werden passive latente Steuern in Höhe von TEUR 128.222 ausgewiesen.

5.2 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.2.1 Umsatzerlöse

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

TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	687.049	605.715
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	287	224
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.540	6.850
Summe Umsatzerlöse	694.876	612.789

5.2.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die anderen aktivierten Eigenleistungen TEUR 16.810 (Vorjahr TEUR 11.645) sind um TEUR 5.165 gestiegen und sind im Wesentlichen auf aktivierte Fremdkapitalzinsen (TEUR 12.192) zurückzuführen.

5.2.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen die folgenden Sachverhalte:

TEUR	2025	2024
Erträge Teilschulderlass	1.140	5.125
Auflösung von Rückstellungen	7.994	11.828
Erträge aus Verkäufen Anlagevermögen	4.884	9.767
Erträge aus Zuschreibungen	8.793	-
sonstige periodenfremde Erträge	583	1.268
übrige sonstige Erträge	7.911	1.696
Erträge aus Umlagen	887	155
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	249	-
Summe sonstige betriebliche Erträge	32.441	29.839

Der Gesamtbetrag der periodenfremden Beträge beträgt TEUR 8.577, davon betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Energiekauf TEUR 1.759, für Instandhaltungskosten TEUR 3.475, für Rechtskosten TEUR 1.052 und Jubiläumsrückstellung in Höhe von TEUR 303. Die „sonstige periodenfremde Erträge“ betreffen im Wesentlichen Mieterträge aus Vorjahren. Im Berichtszeitraum wurden Zuschreibungen in Höhe von TEUR 8.793 aufgrund Wertaufholung der Immobilien vorgenommen.

5.2.4 Abschreibungen

Die im Konzernabschluss ausgewiesenen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände sowie auf Sachanlagen betragen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt TEUR 210.028 (Vorjahr: TEUR 161.776). Davon entfallen auf planmäßige Abschreibungen TEUR 162.648 (Vorjahr: TEUR 119.906) und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderungen TEUR 47.380 (Vorjahr: TEUR 41.870). Des Weiteren wurden Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens unterjährig in Höhe von TEUR 10.100 vorgenommen. Das Grundstück wurde nach Neubewertung in das Anlagevermögen umgegliedert.

5.2.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen die folgenden Sachverhalte:

TEUR	2025	2024
Prüfungs- und Beratungskosten	7.538	12.304
IT- und EDV-Kosten	17.823	12.914
Abschreibungen Forderungen	1.748	2.006
Aus- und Weiterbildungskosten	3.079	3.262
Tilgungspolizen	-	1.140
Kosten für Werbemaßnahmen	1.497	1.811
Porto	590	184
Sachkosten	2.384	1.802
Bewirtschaftung Objekte	1.038	1.955
Versicherungsbeiträge	858	940
periodenfremde Aufwendungen	428	4.590
Telekommunikation	518	617
Drohverlustrückstellung	-	6.188
Medien	524	561
Werkzeuge	423	472
Spenden	58	648
Sponsoring	168	96
Aufwendungen aus Verkäufen Anlagevermögen/Umlaufvermögen	130	-
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	4.798	3.500
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen	43.602	54.990

5.2.6 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen TEUR 113.064 (Vorjahr: TEUR 68.652) enthalten im Wesentlichen Zinsen für Darlehen bei Kreditinstituten TEUR 110.579 (Vorjahr: TEUR 65.679), Bereitstellungszinsen TEUR 782 (Vorjahr: TEUR 1.626), Auflösung Disagio TEUR 355 (Vorjahr: TEUR 625) sowie Aufwendungen für Aufzinsungen in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 19).

5.2.7 Steuern

Von den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag TEUR -45.779 (Vorjahr: TEUR 21.507) entfallen TEUR 13.014 (Vorjahr: TEUR 20.136) auf Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag und TEUR 3.041 (Vorjahr: TEUR 9.077) auf Gewerbesteuern sowie TEUR -58.313 (Vorjahr: TEUR -8.612) auf latente Steuern.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden sonstige Steuern in Höhe von TEUR 12.710 (Vorjahr: TEUR 16.640) ausgewiesen, diese betreffen im Wesentlichen die Grundsteuern.

Der Howoge-Konzern fällt nicht in den Anwendungsbereich des deutschen Mindeststeuergesetz (MinStG), da im Konzernabschluss der obersten Muttergesellschaft in zwei von vier unmittelbar vorhergehenden Geschäftsjahren die Umsatzgrenze von 750 Mio. EUR nicht überschritten wird.

6 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

6.1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Um die Einbeziehung in den Konzernabschluss der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zu gewährleisten, wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Einzelabschlusses an die konzerneinheitlichen Standards angepasst. Nähere Erläuterungen zu den einzelnen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Abschnitt 4 dargestellt. Abweichungen bestehen lediglich nur bei außerplanmäßigen Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung, 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.

6.1.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im (Brutto-) Anlagenspiegel (siehe Pkt. 6.3) dargestellt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Abschreibungen in Höhe von TEUR 87.073 (Vorjahr: TEUR 142.553) erfasst, davon entfallen auf außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 4.153 (Vorjahr: TEUR 34.097) sowie außerplanmäßige Abschreibungen auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 19.530 (Vorjahr: TEUR 54.439). Die in 2024 gebildete Drohverlustrückstellung in Höhe von TEUR 6.188 wurde im Geschäftsjahr 2025 in Anspruch genommen und mit der außerplanmäßigen Abschreibung der Beteiligung der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH verrechnet. Zuschreibungen auf das Sachanlagevermögen wurden in Höhe von TEUR 5.039 (Vorjahr: TEUR 0) und auf Beteiligungen in Höhe von TEUR 22.151 vorgenommen. Zum 31. Dezember 2025 werden fertiggestellte Schulbauten in Höhe von Mio. EUR 328,2 unter den Grundstücken und Grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten ausgewiesen.

6.1.2 Finanzanlagen

In den Finanzanlagen sind folgende Anteile an verbundenen Unternehmen ausgewiesen:

Anteile an verbundenen Unternehmen	gezeichnetes Kapital und Kapitalanteile 31.12.2025	Nominal	Anteil HOWOGE in %	Eigenkapital 31.12.2025	Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Geschäftsjahres 2025
TEUR					
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	20.000	20.000	100	1.066.644	82.828 ¹⁾
HOWOGE Servicegesellschaft	225	225	100	225	1.288 ¹⁾
HOWOGE Wärme GmbH	500	500	100	29.353	7.925
Kramer+Kramer GmbH	25	25	100	781	1.306 ¹⁾
HOWOGE Reinigung GmbH	25	25	100	25	42 ¹⁾
HOWOGE Klingsorstraße GmbH	30	30	100	853	116
HOWOGE Herbststraße GmbH	25	25	100	648	151
HOWOGE Roedernallee GmbH	25	25	100	538	246
HOWOGE Soldinerstraße GmbH	25	25	100	734	-581
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH	25	25	100	546	109
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH	25	25	100	10.391	609
HOWOGE Damerowstraße GmbH	25	25	100	6.058	183
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH	25	25	100	8.940	616
HOWOGE Mühsamstraße GmbH	50	50	100	5.524	291
HOWOGE High Deck Siedlung GmbH	25	25	98,11	188.803	9.274
HOWOGE Landsberger Allee GmbH	25	25	100	19.017	1.371
HOWOGE Goeckestraße GmbH	25	25	100	41.618	1.288
PRIMA Wohnbauten Privatisierungs Management GmbH	104	104	100	10.602	-13.243
Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH	256	256	100	34.641	32.022
HOWOGE Verwaltung Am Sandhaus GmbH	25	25	100	21	-4
ATOZ Facility Solutions GmbH	25	25	100	-2.769	-1.280 ^{2),4)}
HOWOGE Am Sandhaus GmbH & Co. KG	1	1	100	38.291	-9 ³⁾

¹⁾ vor Ergebnisabführung

²⁾ Im Vorjahr mittelbare Beteiligung

³⁾ mittelbare Beteiligung durch Beteiligung an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH

⁴⁾ unmittelbare Beteiligung im Geschäftsjahr

Die Zugänge der 100% Beteiligungen sind im Konsolidierungskreis des Konzerns enthalten. Alle Beteiligungsgesellschaften haben ihren Sitz in Berlin.

Im Posten Beteiligungen werden die 50 %ige Beteiligung an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH ausgewiesen. Das in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 der Elisabeth-Aue GmbH ausgewiesene Eigenkapital beträgt TEUR 19.503 und das Jahresergebnis TEUR -600.

6.1.3 Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen enthalten die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten.

6.1.4 Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände betragen insgesamt TEUR 428.029 (Vorjahr: TEUR 217.343). Gegen das Finanzamt bestehen Forderungen in Höhe von TEUR 15.666 (Vorjahr: TEUR 389). Bei den Forderungen aus Vermietung wurde eine Pauschalwertberichtigung TEUR 2.802 (Vorjahr: TEUR 2.491) vorgenommen. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Ansprüchen auf von den Tochtergesellschaften abzuführende Gewinne TEUR 85.463 (Vorjahr: TEUR 70.019), Geschäftsbesorgung TEUR 590 (Vorjahr: TEUR 1.425), TEUR 313.165 (Vorjahr: TEUR 136.687) aus Gesellschafterdarlehen, TEUR 500 für den Verkauf eines Grundstückes der WBL und aus sonstigen Forderungen TEUR 940 (Vorjahr: TEUR 389). Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 11).

6.1.5 Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel in 2025 betragen TEUR 262.519 (Vorjahr: TEUR 582.467). Die Veränderung resultiert in Wesentlichen aus der Bereitstellung des Kapitals zum Vorjahrestichtag für den Portfolioankauf zum 2. Januar 2025 der PRIMA Wohnbauten und Privatisierungs-Management GmbH und der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH.

Im Rahmen der Verwaltungsbetreuung besteht ein Treuhandkonto in Höhe von TEUR 56, die korrespondierende Verbindlichkeit wird unter den Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit ausgewiesen.

6.1.6 Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite wird ein Disagio in Höhe von TEUR 1.780 (Vorjahr: TEUR 2.101) für Bonds ausgewiesen sowie die Buchung jährlicher Verwaltungskosten von mehreren Darlehen. Diese werden über die Laufzeit der zugrundeliegenden Verbindlichkeiten aufgelöst.

6.1.7 Rücklagenspiegel

TEUR	01.01.2025	Einstellungen	31.12.2025
Kapitalrücklage	50.373	1.418	51.791
Gewinnrücklagen			
Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBiG	371.322		371.322
Gesellschaftliche Rücklage	12.500		12.500
andere Gewinnrücklagen	485.465		485.465
	919.660	1.418	921.078

Die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen sind auf 50 % des Stammkapitals begrenzt.

Entsprechend dem Gesellschafterbeschluss vom 28. April 2025 wurde der entstandene Jahresfehlbetrag 2024 in Höhe von TEUR 20.002 festgestellt und auf neue Rechnung vorgetragen.

6.1.8 Rückstellungen

In den Rückstellungen sind folgende sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Drohverlustrückstellung SEG Buch	0	6.188
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung/ausstehende Rechnungen	5.117	3.036
Rückstellungen für nicht abgerechnete Dienstleistungen	1.541	1.714
Rückstellungen für Abfindungen/Freistellungen/Prämien	1.394	1.434
Übrige sonstige Rückstellungen	1.023	541
Drohverlustrückstellung wegen Wegfalls der Anschlussforderung	574	916
Rückstellung für Jahresabschluss	453	562
Jubiläumrückstellungen	286	282
Urlaubsrückstellungen	227	300
	10.615	14.973

Die Jubiläumrückstellung wurde durch ein externes Gutachten ermittelt.

6.1.9 Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten ist unter Angabe der Restlaufzeiten im Verbindlichkeitsspiegel (siehe Pkt. 6.4) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit TEUR 52.483 (Vorjahr: TEUR 27.095) betreffen mit TEUR 44.249 (Vorjahr: TEUR 19.599) aufgenommene Darlehen, Weiterbelastungen der HOWOGE Goeckestraße GmbH TEUR 7.324 (Vorjahr: TEUR 6.203) und ausstehende Rechnungen der ATOZ TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 144). Die übrigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren mit TEUR 883 (Vorjahr: TEUR 1.149) aus Liefer- und Leistungsbeziehungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter betragen TEUR 151.796 (Vorjahr: TEUR 193.300). Diese haben eine Laufzeit von > 1 Jahr.

Die bestehende Unternehmensanleihe wurde mit Fälligkeit im Jahr 2030 um 200 Mio. EUR aufgestockt. Zudem wurden bei der HOWOGE 4 Förderdarlehen mit einem Nominalvolumen von 41,3 Mio. EUR aufgenommen. Durch Ziehung einer zweiten Tranche in Höhe von 50 Mio. EUR wurde der bestehende Rahmen bei der Council of Europe Development Bank (CEB) ausgeschöpft. Mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) wurde ein langfristiger Kreditrahmen über 350 Mio. EUR abgeschlossen, der die Finanzierung der Neubauinvestitionen in den nächsten fünf Jahren sichert.

6.1.10 Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 23.749 (Vorjahr: TEUR 9.746) betreffen größtenteils Abgrenzungen von künftigen Vorteilen aus Darlehen mit niedrigem Zinssatz sowie der Abgrenzung der genehmigten Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse. Beides führt erst in der Zukunft zu niedrigen Zins-, bzw. niedrigeren Tilgungszahlungen.

6.1.11 Passive latente Steuern

Im Geschäftsjahr 2025 gibt es keinen passiven Überhang (siehe auch Abschnitt 8).

6.2 Gewinn- und Verlustrechnung

6.2.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse werden ausschließlich im Inland erzielt und setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	2025	2024
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	283.353	254.618
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	287	224
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.803	57.187
	348.443	312.029

6.2.2 Andere aktivierte Eigenleistungen

Die anderen aktivierten Eigenleistungen von TEUR 14.558 (Vorjahr TEUR 9.092) sind um TEUR 5.466 gestiegen und sind im Wesentlichen auf aktivierte Fremdkapitalzinsen TEUR 12.192 zurückzuführen.

6.2.3 Sonstige betriebliche Erträge

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf die Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen sowie Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 27.189 zurückzuführen.

Des Weiteren sind periodenfremde Erträge, die für die Beurteilung der Ertragslage nicht von untergeordneter Bedeutung sind, in folgenden Posten enthalten:

TEUR	2025	2024
Sonstige betriebliche Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	2.471	5.579
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	68	171
Erträge früherer Jahre Hausbewirtschaftung	180	240
Erträge früherer Jahre sonstige	21	231
Erträge ausgebuchte Forderungen (Inkasso)	76	75
	2.816	6.296

6.2.4 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Geschäftsjahr um 11,1 Mio. EUR. Der Rückgang ist im Wesentlichen zurückzuführen auf geringere Beratungskosten in Höhe von Mio. EUR 4,8, sowie dem Wegfall der in 2024 gebildeten Drohverlustrückstellung in Höhe von Mio. EUR 6,2. Im Segment Schulbau war der sonstige betriebliche Aufwand vor allem durch verrechnete Sachkosten aus anderen Bereichen des Konzerns wie z.B. IT-Kosten geprägt.

Periodenfremde Aufwendungen, die für die Beurteilung der Ertragslage nicht von untergeordneter Bedeutung sind, sind in folgenden Posten enthalten:

TEUR	2025	2024
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abschreibungen von Mietforderungen	438	714
Aufwendungen früherer Jahre	511	456
	949	1.170

6.2.5 Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Gegenüber verbundenen Unternehmen wurden Zinsaufwendungen aus Darlehen in Höhe von TEUR 951 (Vorjahr TEUR 865) realisiert. Die Zinsaufwendungen für Abzinsungen nach BilMoG TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 16) enthalten die Abzinsung der Rückstellung für drohende Verluste aus Vermietung TEUR 13 sowie der Rückstellung für Archivierung TEUR 1.

6.2.6 Steuern

Von den Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von TEUR 9.082 entfallen TEUR 11.172 auf Körperschaftssteuer- und Gewerbesteuerzahlung für 2025, TEUR -830 auf die Auflösung von Steurrückstellungen, TEUR 743 auf Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag sowie TEUR -2.003 auf Steuern für frühere Jahre.

6.3 Entwicklung des Anlagevermögens der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

	AK/HK 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	AK/HK 31.12.2025 EUR	kum. Abschrei- bungen 01.01.2025 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abschreibun- gen auf Ab- gänge EUR	Abschreibun- gen auf Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	kum. Abschreibun- gen 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
Immaterielle Vermögensgegen- stände	18.877.497,53	988.504,92	0,00	0,00	19.866.002,45	16.334.510,81	1.373.327,19	0,00	0,00	0,00	17.707.838,00	2.158.164,45	2.542.986,72
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	2.976.322.129,07	1.221.078,55	188.631,28	285.924.623,33	3.263.279.199,67	806.708.947,52	49.991.986,79	0,00	0,00	3.019.127,80	853.681.806,51	2.409.597.393,16	2.169.613.181,55
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	250.776.487,95	8.518.346,26	2,00	177.708.817,34	437.003.649,55	20.811.318,56	10.253.402,00	0,00	0,00	23.368,31	31.041.352,25	405.962.297,30	229.965.169,39
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	225.077.311,33	1.478.902,53	8.185.427,57	-7.725.424,27	210.645.362,02	23.088.711,36	2.477.310,87	0,00	0,00	1.996.018,32	23.570.003,91	187.075.358,11	201.988.599,97
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.921,83	0,00	0,00	0,00	173.921,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	173.921,83	173.921,83
Bauten auf fremden Grundstücken	229.357,47	0,00	0,00	0,00	229.357,47	229.357,47	0,00	0,00	0,00	0,00	229.357,47	0,00	0,00
technische Anlagen und Maschi- nen	3.879.972,26	300.000,00	0,00	0,00	4.179.972,26	3.693.980,55	59.417,00	0,00	0,00	0,00	3.753.397,55	426.574,71	185.991,71
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.104.751,21	2.045.270,06	63.161,64	0,00	19.086.859,63	13.775.932,07	1.945.475,27	51.191,79	0,00	0,00	15.670.215,55	3.416.644,08	3.328.819,14
Anlagen im Bau	555.455.875,50	379.714.781,04	1.484.821,30	-398.650.207,51	535.035.627,73	0,00	258.476,45	0,00	0,00	0,00	258.476,45	534.777.151,28	555.455.875,50
Bauvorbereitungskosten	75.889.663,00	56.022.874,62	129.993,62	-50.652.488,14	81.130.055,86	0,00	1.183.488,24	0,00	0,00	0,00	1.183.488,24	79.946.567,62	75.889.663,00
geleistete Anzahlungen	10.282.651,29	133.684.217,28	0,00	-6.605.320,75	137.361.547,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.361.547,82	10.282.651,29
Zwischensumme:	4.115.192.120,91	582.985.470,34	10.052.037,41	0,00	4.688.125.553,84	868.308.247,53	66.169.556,62	51.191,79	0,00	5.038.514,43	929.388.097,93	3.758.737.455,91	3.246.883.873,38

	AK/HK 01.01.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	AK/HK 31.12.2025 EUR	kum. Abschrei- bungen 01.01.2025 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Abschreibun- gen auf Ab- gänge EUR	Abschreibun- gen auf Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	kum. Abschreibun- gen 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2025 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	700.821.812,57	585.448.637,15	2.625.000,00	0,00	1.283.645.449,72	54.439.346,22	19.529.765,43	0,00	0,00	22.150.804,94	51.818.306,71	1.231.827.143,01	646.382.466,35
Ausleihung an verb. Unterneh- men	44.271.478,63	0,00	1.102.655,69	0,00	43.168.822,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.168.822,94	44.271.478,63
Beteiligungen	9.950.000,00	700.000,00	0,00	0,00	10.650.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.650.000,00	9.950.000,00
Ausleihungen an beteiligten Unternehmen	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	1.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	0,00
Zwischensumme:	755.043.291,20	587.148.637,15	3.727.655,69	0,00	1.338.464.272,66	54.439.346,22	19.529.765,43	0,00	0,00	22.150.804,94	51.818.306,71	1.286.645.965,95	700.603.944,98
Anlagevermögen gesamt:	4.889.112.909,64	1.171.122.612,41	13.779.693,10	0,00	6.046.455.828,95	939.082.104,56	87.072.649,24	51.191,79	0,00	27.189.319,37	998.914.242,64	5.047.541.586,31	3.950.030.805,08

6.4 Verbindlichkeitspiegel der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH

Verbindlichkeiten in EUR (in Klammern Vorjahr)	Gesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert EUR
		bis zu 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR	
1. Anleihen	1.712.927.511,47 (1.508.489.840,20)	12.927.511,47 (8.489.840,20)	1.700.000.000,00 (1.500.000.000,00)	700.000.000,00 (1.000.000.000,00)	0,00 (0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.737.005.326,74 (2.054.039.439,00)	300.368.956,85 (137.101.239,23)	2.436.636.369,89 (1.916.938.199,77)	1.747.292.532,05 (1.410.079.143,71)	1.814.145.920,97 (1.475.395.125,86)
3. Erhaltene Anzahlungen	95.410.782,14 (91.425.570,88)	95.410.782,14 (91.425.570,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.243.887,49 (28.260.944,83)	15.273.710,44 (16.303.447,07)	10.970.177,05 (11.957.497,76)	8.989.600,76 (0,00)	0,00 (0,00)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.290.160,28 (9.841.225,81)	11.290.160,28 (9.841.225,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	56.586,31 (56.586,31)	56.586,31 (56.586,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
c) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.897.140,90 (18.363.132,71)	3.926.963,85 (6.405.634,95)	10.970.177,05 (11.957.497,76)	8.989.600,76 (0,00)	0,00 (0,00)
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	52.483.185,68 (27.094.708,43)	52.483.185,68 (27.094.708,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	151.796.000,00 (193.300.000,00)	0,00 (0,00)	151.796.000,00 (193.300.000,00)	0,00 (193.300.000,00)	0,00 (0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	5.379.741,81 (5.819.118,47)	5.379.741,81 (5.819.118,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamt	4.781.246.435,33 (3.908.429.621,81)	481.843.888,39 (286.233.924,28)	4.299.402.546,94 (3.622.195.697,53)	2.456.282.132,81 (2.603.379.143,71)	0,00 (1.475.395.125,86)

7 Haftungsverhältnisse, nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte und sonstige finanzielle Verpflichtungen der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

7.1 Haftungsverhältnisse

Die HOWOGE haftet mit ihrem Immobilienbesitz für eigene sowie fremde Verbindlichkeiten innerhalb des Konzerns. Bei den fremden Verbindlichkeiten handelt es sich um die Besicherung von mehreren Darlehen der WBL (verbundenes Unternehmen, Restkapital per 31. Dezember 2025: TEUR 577.670).

Für die HOWOGE Herbststraße GmbH (Mio. EUR 11), 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 vereinbart. Für die HOWOGE Soldinerstraße GmbH (i. H. v. Mio. EUR 20) und die ATOZ Facility Solutions GmbH (i. H. v. Mio. EUR 10) wurden Patronatserklärungen abgegeben. Mit einer Inanspruchnahme ist aktuell nicht zu rechnen, da die Gesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

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

Mit einer Inanspruchnahme ist nicht zu rechnen, da keine Anzeichen dafür vorliegen, dass die WBL ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen wird.

Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg, der HOWOGE Servicegesellschaft mbH, der Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH sowie der HOWOGE Reinigung GmbH. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg, die HOWOGE Servicegesellschaft, die Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH sowie die HOWOGE Reinigung GmbH haben im Jahr 2025 einen Jahresüberschuss vor Gewinnabführung erzielt.

7.2 Bestellobligo

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt TEUR 802.036 (Vorjahr: TEUR 451) für Bauleistungen und Projektentwicklungen, darüber hinaus bestehen nicht quantifizierbare Verpflichtungen aus städtebaulichen Verträgen.

7.3 Sonstiges

Guthaben aus von Mietern erhaltenen Mietkautionen in Höhe von TEUR 32.828 bestehen auf Treuhandkonten, welche nicht in der Bilanz enthalten sind.

8 Latente Steuern

Für die Berechnung der latenten Steuern wird das Temporary-Konzept angewendet.

Durch den Ergebnisabführungsvertrag mit den Tochtergesellschaften Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH, HOWOGE Servicegesellschaft mbH, HOWOGE Reinigung GmbH und KRAMER+KRAMER Bau- und Projektmanagement GmbH sind diese in den aktiven und passiven latenten Steuern berücksichtigt worden.

Aktive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 8.036 aus Differenzen von insgesamt TEUR 31.589 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz wesentlich in folgenden Posten:

TEUR	2025	2024
Grundstücke – Anlagevermögen	29.660	30.508
Sonstige Rückstellungen	1.615	8.145
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38	38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (WBL)	97	97
Aktiver Ausgleichsposten	179	179
	31.589	38.967

Passive latente Steuern ergeben sich zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 2.257 aus Differenzen von insgesamt TEUR 20.803 zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz in folgenden Positionen:

TEUR	2025	2024
Grundstücke – Anlagevermögen (WBL)	-20.803	-14.885
	-20.803	-14.885

Bei einer Körperschaftsteuerbelastung von 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag sowie einer Gewerbesteuerermesszahl von 3,5 % bei einem Hebesatz von 410 % ergeben sich aktive latente Steuern von TEUR 8.036 und passive latente Steuern von TEUR 2.257. Für den Aktivüberhang der Steuerlatenz wird das Wahlrecht nach § 274 HGB ausgeübt. Die vom Bundesrat am 11. Juli 2025 beschlossene schrittweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 15 % auf 10 % ab dem Geschäftsjahr 2028 wird entsprechend bei der Bewertung berücksichtigt. Die latenten Steuern wurden Rahmen der Ertragssteuerlichen Organschaft mit der WBL mit 10,851 % bewertet und für die HOWOGE mit 25,178 %.

9 Sonstige Angaben zum Konzernanhang

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

Das bezifferbare Bestellobligo beträgt TEUR 883.032 (Vorjahr: TEUR 571.267) für Bauleistungen und Projektenwicklungen.

9.2 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 1.336 liquide Mittel aus dem quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2025	2024
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	320.458	645.742
Treuhandkonten	-549	-560
Flüssige Mittel	319.909	645.182

Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt TEUR 20.000, bei der DKB über insgesamt TEUR 32.500, bei der Sparkasse über insgesamt TEUR 50.000 sowie bei der LBBW über insgesamt TEUR 100.000. Die Kreditlinien wurden, abgesehen von TEUR 1.281 verwendeten Bürgschaften, zum Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Im Berichtsjahr wurden TEUR 26.637 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gezahlt (Vorjahr: TEUR 28.028). Weiterhin wurden TEUR 112.688 (Vorjahr: TEUR 68.008) Zinsen gezahlt bzw. TEUR 8.038 (Vorjahr: TEUR 20.715) Zinsen vereinnahmt.

9.3 Mietkautionen

Guthaben aus Mietkautionen bestehen auf bei Kreditinstituten geführten Treuhandkonten in Höhe von TEUR 83.171 (Vorjahr TEUR 75.514), die nicht in der Bilanz enthalten sind.

9.4 Beschäftigte

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2025	Ø 2024
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung)	2	2
Arbeitnehmer: innen (inkl. GF der Tochtergesellschaften)	1.402	1.354
Zur Ausbildung Beschäftigte	33	30
	1.437	1.386

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 2025	Ø 2024
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung	763	729
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	306	279
HOWOGE Reinigung GmbH	180	130
HOWOGE Wärme GmbH	48	49
Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	29	28
ATOZ Facility Solutions GmbH	111	171
	1.437	1.386

Der Anstieg des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2025 ergibt sich im Wesentlichen durch die Umsetzung der Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

Die Elisabeth Aue beschäftigte im Jahresdurchschnitt 3 Mitarbeitende.

9.5 Honorar

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2025 für Abschlussprüferleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9 HGB setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	Honorar
Abschlussprüfungsleistungen	653
andere Bestätigungsleistungen	215
Gesamt	868

Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung und die Abschlussprüfungen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen die Prüfung des Konzernnachhaltigkeitsberichts für das Berichtsjahr, Prüferische Durchsichten, sowie u.a. die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen. Ferner wurde an den Vorprüfer für die Prüfung des Halbjahresreviews und den Comfort letter Honorare für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 186 gezahlt.

9.6 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 war 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

Frau Katharina Greis hat die Geschäftsführung mit Ablauf des 30. September 2025 niedergelegt.

Herr Jörg Kotzenbauer wurde mit Datum 1. November 2025 zum Geschäftsführer bestellt und ist innerhalb des HOWOGE-Konzerns zuständig für folgende 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	Jörg Kotzenbauer	Katharina Greis
Grundvergütung	190	37	143
erfolgsabhängige Vergütung	80	-	80
Zulage/Zusatzvergütung	35	-	145
geldwerte Vorteile (Kfz-Nutzung, Unfallversicherung)	-	-	5
Entschädigung Verzicht Dienstwagen	9	-	-
Altersvorsorge	29		21
Sonstige Bezüge	17	3	13
Summe	360	40	407

10 Mitglieder des Aufsichtsrates

Dem Aufsichtsrat gehören an:

Name	Funktion und Tätigkeit	Dauer der Bestellung
Herr Dr. Jürgen Allerkamp	Aufsichtsratsvorsitzender, Vorsitzender Personalausschuss, ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Investitionsbank Berlin	seit 12.05.2025
Herr Alexander Slotty	Vorsitzender Bauausschuss und stellvertretender Vorsitzender Aufsichtsrat, Staatssekretär für Bauen und Amtschef	seit 16.06.2023
Frau Anette Weller	Vorsitzende Prüfungsausschuss, ehem. Mitglied des Vorstandes Gegenbauer GmbH & Co. KG, Sonderbeauftragte der Apleona GmbH	seit 12.05.2025
Frau Tanja Mildenerger	Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen	seit 16.06.2023
Frau Jana Borkamp	unabhängige Beauftragte im Bundesfamilienministerium	seit 12.05.2025
Herr Alexander Nuss	Vertreter des Mieterrats	seit 12.05.2025
Frau Ramona Scharf	Arbeitnehmervertreterin, Betriebsratsvorsitzende der HOWOGE	seit 12.05.2025
Herr Jörn Lorenz	Arbeitnehmervertreter, stellvertretender Betriebsratsvorsitzender der HOWOGE	seit 01.01.2005
Herr Matthias Jankun	Arbeitnehmervertreter, Projektleiter Neubau bei der HOWOGE	seit 12.05.2025

Unterjährig sind folgende Mitglieder ausgeschieden:

Name	Dauer der Bestellung
Herr Hendrik Jellema	bis 12.05.2025
Frau Elfriede Baumann	bis 12.05.2025
Herr Sebastian Lange	bis 12.05.2025
Frau Daniela Riedel	bis 12.05.2025
Herr Frank Sparmann	bis 12.05.2025
Herr Michael Schiller	bis 12.05.2025

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

Die Gesamtbezüge der stimmberechtigten Aufsichtsratsmitglieder betragen TEUR 72 im Geschäftsjahr 2025 (Vorjahr: TEUR 54). Die Beteiligungshinweise des Landes Berlin erfordern in der neuen Fassung die Nennung der Bezüge des Geschäftsjahres für jedes namentlich benannte Mitglied aller Organe. Eine erfolgsabhängige Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder wurde nicht festgelegt.

Herr Hendrik Jellema	Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Personalausschusses	5.459 ¹
Herr Dr. Jürgen Allerkamp	Aufsichtsratsvorsitzender und Vorsitzender des Personalausschusses	8.097
Frau Elfriede Baumann	Vorsitzende des Prüfungsausschusses	3.931
Frau Anette Weller	Vorsitzende des Prüfungsausschusses	6.939
Herr Jörn Lorenz	AR-Mitglied	6.039
Frau Ramona Scharf	AR-Mitglied	3.856
Herr Frank Sparmann	AR-Mitglied	2.184
Frau Tanja Mildenerger	AR-Mitglied	6.039
Herr Alexander Slotty	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Bauausschusses	10.870
Frau Daniela Riedel	AR-Mitglied	2.184
Herr Thomas Nietz	Gastvertreter des Mieterrates* (anwesend: 01.04., PA- & AR-Sitzung 08.04.; 15.04.)	512 ²
Herr Sebastian Lange	AR-Mitglied	2.184
Herr Michael Schiller	AR-Mitglied	2.184
Frau Jana Borkamp	AR-Mitglied	3.856
Herr Matthias Jankun	AR-Mitglied	3.856
Herr Alexander Nuss	AR-Mitglied	3.856
Herr Ragnar Frey	Gastvertreter des Mieterrates* (anwesend: 24.06., 23.09., 09.12)	384 ²
		72.430,00

¹einschließlich Umsatzsteuer

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

11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem 31. Dezember 2025 sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen könnten, eingetreten.

Berlin, den 24. März 2026

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft
mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung

Jörg Kotzenbauer

Ulrich Schiller

HOWOGE
Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Entwicklung des Konzernanlagevermögens für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	AK/HK 01.01.2025 €	Veränderung des Konsolidierungs- kreises €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	AK/HK 31.12.2025 €	kum. Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen auf Abgänge €	Zuschreibungen €	kum. Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2025 €	Buchwert 31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	72.897.455,87	0,00	40.797.835,04	0,00	0,00	113.695.290,91	20.596.298,72	19.446.011,38	0,00	0,00	40.042.310,10	73.652.980,81	52.301.157,15
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	20.182.535,48	0,00	999.809,92	0,00	0,00	21.182.345,40	16.659.128,76	1.733.915,19	0,00	0,00	18.393.043,95	2.789.301,45	3.523.406,72
2. Geschäfts- oder Firmenwert	52.714.920,39	0,00	39.798.025,12	0,00	0,00	92.512.945,51	3.937.169,96	17.712.096,19	0,00	0,00	21.649.266,15	70.863.679,36	48.777.750,43
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.740.033.590,32	0,00	748.139.483,67	414.333,28	331.770.301,75	7.819.529.042,46	1.642.202.346,66	169.633.858,59	130.672,19	5.848.779,51	1.805.856.753,55	6.013.672.288,91	5.097.831.243,66
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	249.275.187,63	0,00	8.518.346,26	2,00	177.759.479,32	435.553.011,21	20.942.406,04	10.347.760,00	0,00	23.368,31	31.266.797,73	404.286.213,48	228.332.781,59
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.547.380,44	0,00	39.782.008,43	17.904.648,17	-5.331.473,88	262.093.266,82	25.535.055,95	3.373.141,80	0,00	2.921.000,36	25.987.197,39	236.106.069,43	220.012.324,49
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	0,00	0,00	0,00	0,00	173.922,83	173.922,83	
5. Technische Anlagen	51.980.836,66	0,00	2.840.878,92	124.719,31	3.570.404,64	58.267.400,91	20.504.056,45	3.597.475,69	69.547,06	0,00	24.031.985,08	34.235.415,83	31.476.780,21
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.261.199,77	0,00	2.538.951,84	96.068,14	0,00	21.704.083,47	15.372.953,28	2.187.676,44	67.118,29	0,00	17.493.511,43	4.210.572,04	3.888.246,49
7. Anlagen im Bau	615.942.004,69	0,00	426.229.282,90	2.469.330,94	-410.999.241,72	628.702.714,93	0,00	258.476,45	0,00	0,00	258.476,45	628.444.238,48	615.942.004,69
8. Bauvorbereitungskosten	84.778.097,88	0,00	74.149.831,75	155.509,10	-56.848.434,27	101.923.986,26	0,00	1.183.488,24	0,00	0,00	1.183.488,24	100.740.498,02	84.778.097,88
9. geleistete Anzahlungen	92.332.238,68	0,00	214.240.167,58	0,00	-39.921.035,84	266.651.370,42	0,00	0,00	0,00	0,00	266.651.370,42	92.332.238,68	
Zwischensumme:	8.099.324.458,90	0,00	1.516.438.951,35	21.164.610,94	0,00	9.594.598.799,31	1.724.556.818,38	190.581.877,21	267.337,54	8.793.148,18	1.906.078.209,87	7.688.520.589,44	6.374.767.640,52
Anlagevermögen gesamt:	8.172.221.914,77	0,00	1.557.236.786,39	21.164.610,94	0,00	9.708.294.090,22	1.745.153.117,10	210.027.888,59	267.337,54	8.793.148,18	1.946.120.519,97	7.762.173.570,25	6.427.068.797,67

Konzernsegmentberichterstattung 2025

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. 19 Schulen sowie bis zu 7 Holzmodulbauschulen und die Sanierung von 11 Schulkomplexen übernehmen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt ca. 5,6 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

EUR	Wohnen	Schulbau	Gesamt
Umsatzerlöse mit externen Dritten	677.033.082,77	17.843.360,76	694.876.443,53
Segmentergebnis	72.641.441,99	-4.972.213,05	67.669.228,94
darin enthaltene Abschreibungen	205.601.187,29	8.338.885,00	213.940.072,29
Zinserträge	4.853.795,69	3.184.253,34	8.038.049,03
Zinsaufwendungen	88.922.774,59	24.142.038,29	113.064.812,88
andere wesentliche nicht zahlungswirksame Posten	2.738.647,53	14.071.462,84	16.810.110,37
Ertragsteueraufwand	45.194.352,02	584.849,84	45.779.201,86
Vermögen	6.871.343.617,01	817.176.972,43	7.688.520.589,44
Investitionen in das langfristige Vermögen	240.210.528,58	488.974.207,92	729.184.736,50
Schulden	5.090.413.416,63	979.848.124,55	6.070.261.541,18
durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	1.395	62	1.457
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	316.518.803,60	522.487,89	317.041.291,49
EBITDA	308.327.507,98	11.547.591,49	319.875.099,47
Bereinigtes EBITDA	293.058.481,85	11.547.591,49	304.606.073,34

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Kapitalflussrechnung 2025

	2025 TEUR	2024 TEUR
Periodenergebnis	67.669	35.533
Abschreibungen auf Anlagevermögen	203.840	161.776
Zunahme/Abnahme (-) der Rückstellungen	-2.114	122
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	-20.399	1.916
Gewinn (-)/Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.670	-9.688
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	17.398	-10.132
Abnahme (-)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.706	-12.761
Saldo Zinsaufwendungen/Zinserträge	105.027	47.937
Erträge aus Ertragsteuern (Vorjahr: Ertragsteueraufwendungen)	-45.779	21.507
Ertragsteuerzahlungen	-26.637	-28.028
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	317.041	208.183
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-752.179	-499.998
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.698	11.100
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.000	-1.887
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	95.013
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.140
Erhaltene Zinsen	8.038	-2.625
Zugang (-)/Abgang Konsolidierungskreis	-711.436	20.715
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.452.880	-378.822
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.012.926	1.019.030
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von (Finanz-)Krediten	-82.796	-246.588
Auszahlungen für die außerplanmäßigen Tilgungen und Ablösung	-29.114	-163.463
Gezahlte Zinsen	-98.942	-68.008
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	802.073	540.971
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-333.766	370.332
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	645.182	273.862
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	8.493	988
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	319.909	645.182

**HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung,
Berlin**

Konzern-Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2025

	<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 01.01.2024	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 Gewinnrücklagen	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
Dotierung der Gewinnrücklage aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	0,00	0,00	0,00	6.984.967,57	-6.984.967,57	0,00
Einbringung aus Grundstücksübertragungen	0,00	1.417.300,00	0,00	0,00	0,00	1.417.300,00
Entnahme aus der Gewinnrücklage	0,00	0,00	0,00	-228.846,82	228.846,82	0,00
sonstige Veränderungen*	0,00	0,00	0,00	-1.823.962,34	0,00	-1.823.962,34
Konzernjahresergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	67.669.228,99	67.669.228,99
Stand am 31.12.2025	25.000.000,00	334.587.439,52	371.321.778,20	1.242.246.187,49	83.381.135,47	2.056.536.540,68

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 umgliedert werden, soweit diese Rücklage nicht zur Deckung des in der Bilanz, in der die Auflösung erfolgen soll, ausgewiesenen Anlagevermögens benötigt wird. In allen anderen Fällen ist die Auflösung oder Umgliederung in freie Kapitalrücklagen nur in entsprechender Anwendung der für Gesellschaften mit beschränkter Haftung maßgeblichen Vorschriften über die Kapitalherabsetzung zulässig.

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

*Die sonstigen Veränderungen betreffen die Verrechnung des Unterschiedsbetrags, der sich aus der erfolgsneutralen Aufstockung der Anteile an der Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH (DRS 23.175) ergeben hat.