

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



Inhaltsverzeichnis

I. Konzernlagebericht

- 1 Grundlagen des Konzerns
- 2 Wirtschaftsbericht
- 3 Nachhaltigkeitserklärung
- 4 Chancen- und Risikobericht
- 5 Prognosebericht

Anlage: Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

II. Konzernabschluss

Konzern-Bilanz
Konzern-Gesamtergebnisrechnung
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
Konzern-Kapitalflussrechnung
Anhang zum Konzernabschluss

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

I. Konzernlagebericht

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar
bis 31. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen des Konzerns	6
1.1	Geschäftsgegenstand und Strategie	6
1.2	Konzernstruktur	7
1.3	Steuerungssystem	8
1.3.1	Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen	9
2	Wirtschaftsbericht	10
2.1	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	10
2.2	Geschäftsverlauf	13
2.2.1	Immobilienportfolio	13
2.2.2	Personal	16
2.2.3	Erklärung zur Unternehmensführung	16
2.2.4	Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	19
2.2.5	Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage	29
3	Nachhaltigkeitserklärung	30
3.1	Allgemeine Informationen	31
3.1.1	ESRS 2 Allgemeine Angaben	31
3.2	Umweltinformationen	66
3.2.1	EU-Taxonomie	66
3.2.2	E1 Klimawandel	84
3.2.3	E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	116
3.3	Sozialinformationen	123
3.3.1	S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	123
3.3.2	S3 Betroffene Gemeinschaften	140
3.3.3	S4 Verbraucher und Endnutzer	149
3.4	Governance-Informationen	161
3.4.1	G1 Unternehmensführung	161
4	Chancen- und Risikobericht	175
4.1	Chancen	175
4.2	Risiken	176
4.2.1	Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken	176
4.2.2	Risikoberichterstattung	181
4.2.3	Gesamteinschätzung	193

5	Prognosebericht	194
5.1	Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2024	194
5.2	Prognose für das Geschäftsjahr 2025.....	195
	Anlage: Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex.....	197
	Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat	197
	Geschäftsführung	198
	Aufsichtsrat	198
	Interessenkonflikte	200
	Transparenz	201
	Rechnungslegung	201
	Abschlussprüfung	202

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsgegenstand und Strategie

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH gehört mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „HOWOGE“ oder „Konzern“ bezeichnet), gemessen am Wohnungsbestand, zu den größten Vermietern deutschlandweit. Der Immobilienbestand von rund 77.100 Wohnungen (Stand 31.12.2024) in Berlin enthält neben den Mietwohnungen auch über 1.150 Gewerbeeinheiten, etwa 18.100 sonstige Einheiten sowie zahlreiche Baugrundstücke und hat inklusive Schulbau einen aktuellen Marktwert von circa 13,1 Mrd. EUR. Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands.

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

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

Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer robusten Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten. Neben dem Einsatz von Eigenkapital, der Nutzung von Fördermitteln und der klassischen Immobilienfinanzierung durch dinglich besicherte Bankkredite hat die HOWOGE unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm seit 2021 Anleihen als zusätzliches Instrument der Fremdfinanzierung begeben. Die HOWOGE hat von den beiden internationalen Ratingagenturen Standard & Poor's und Fitch ein Emittenten-Rating von A (S&P) beziehungsweise AA- (Fitch) mit jeweils einem stabilen Ausblick erhalten. Um ein defensives Risikoprofil sicherzustellen, hat sich das Unternehmen einen Verschuldungsgrad zu Marktwerten (Loan to Value - 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 bestehen Geschäftsbesorgungsverträge.

Fünf Tochtergesellschaften sind für die Bereiche Service, Reinigung, Energiemanagement, Facility Management sowie Bausteuerung zuständig:

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

Die HOWOGE Reinigung GmbH übernimmt seit Juli 2023 schrittweise die Hausreinigung für die HOWOGE Bestände. Ziel ist die Gewährleistung von Qualität bei der Hausreinigung sowie Kostensicherheit für die Mieter:innen.

Die HOWOGE Wärme GmbH ist für die Versorgung der Konzernbestände mit Heizenergie sowie Warmwasser zuständig. Zu den Aufgaben gehört zudem das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse, der Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle. Einsatzmöglichkeiten regenerativer Energien mit dem Ziel der weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen werden für den Konzern geprüft und umgesetzt. Darüber 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 HOWOGE hat im Geschäftsjahr 2024 100% der Geschäftsanteile an der LEO II.-VV14 GmbH als alleinigem Anteilseigner der ATOZ Facility Solutions GmbH (ATOZ) GmbH erworben.

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

Sämtliche Mieteinheiten des Konzerns werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten. Die Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH (WBL) ist mit einem Bestand von rund 41.500 Wohneinheiten die größte Besitzgesellschaft im Konzern. Die HOWOGE ist mit 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (EGE) beteiligt, die gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet wurde. Nachdem im Berliner Koalitionsvertrag 2023-2026 vereinbart wurde, die Entwicklung der „Elisabeth-Aue“ im Berliner Bezirk Pankow zu einem neuen Stadtquartier fortzuführen, nahm die EGE ihre Arbeit als Vorhabenträgerin für die Grundstücksentwicklung wieder auf.

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.

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cash-flow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen und Tilgungspolizen addiert. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen, werden entsprechend bereinigt. Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch das zahlungswirksame Zinsergebnis dividiert. Das Jahresergebnis ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

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

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

Die operative Steuerung erfolgt primär über die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS (Wohnberechtigungsschein)-Berechtigte, im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63 % WBS-Quote erreicht werden.

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

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Die Investitionsbank Berlin (IBB) geht für die Berliner Konjunktur von einer leichten Erholung in der zweiten Jahreshälfte 2024 aus. Treiber sind die zuletzt kontinuierlich sinkenden Inflationsraten und stabile

¹ IW-Konjunkturprognose Winter 2024, Dezember 2024.

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

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

Dabei wird die Marktdynamik im Jahr 2025 entscheidend von den weiteren Zinsschritten der EZB sowie der Entwicklung der Verkaufs- und Portfoliobereinigungsprozesse großer Immobilienbesitzer abhängen. Gleichzeitig wird von diesen Akteuren eine neue Nachfragedynamik erwartet, die sich aus Allokationen und einer Positionierung in anderen Segmenten und Risikoklassen ergibt.³

² IBB, Berlin Konjunktur, August 2024.

³ Colliers, Ausblick 2025, Dezember 2025.

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

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

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

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

⁴ Empirica, Markt- und Bestandsanalyse, Dezember 2024.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der HOWOGE zum 31.12.2024 umfasste 77.113 Wohneinheiten, 1.158 Gewerbeeinheiten sowie 18.103 sonstige Einheiten (hauptsächlich Garagen und Stellplätze). Der Immobilienbestand ist in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg gelegen. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten. Die HOWOGE hat sich durch die mit dem Land Berlin geschlossenen Kooperationsvereinbarung (KoopV) „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Die aktuelle KoopV gilt für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2027 und sieht neben der Möglichkeit von Mietererhöhungen nach § 558 BGB und § 559 BGB höhere durchschnittliche Erstvermietungsrenten bei freifinanzierten Wohnflächen vor. Die Nettokaltmiete im Neubau soll im Durchschnitt einen Betrag von 15,00 EUR/m² Wohnfläche nicht übersteigen. Für Bestandsmietverträge sind insgesamt Mietererhöhungen nach § 558 BGB von bis zu 2,9 % pro Jahr im Durchschnitt möglich. Durch ein sogenanntes Leistbarkeitsversprechen wird sichergestellt, dass die finanzielle Belastung durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen eingehalten worden sind. Gleichzeitig ist in der neuen KoopV die Wiedervermietung von Haushalten mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen (bis 140 % und 140 % bis 220 %) festgehalten, wodurch eine differenzierte Vermietung an WBS-Berechtigte gewährleistet werden kann und dementsprechend eine bessere Quartiersbeimischung möglich wird. So werden unter anderem mindestens 63 % aller Bestandswohnungen an Personen vergeben, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Dabei werden insbesondere auch besondere Bedarfsgruppen, wie zum Beispiel Beziehende von Transferleistungen, Geflüchtete oder Obdachlose berücksichtigt. Im Jahr 2024 betrug die WBS-Quote bei der Wiedervermietung 64,6 %. Durch die KoopV und die sozial ausgerichtete Bestandsbewirtschaftung ist das Mietsteigerungspotenzial der HOWOGE im Vergleich mit privaten Wettbewerbern begrenzt.

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

Die folgende Tabelle zeigt die Portfolioübersicht zum 31.12.2024:

	Anzahl Einheiten¹⁾	Fläche in m²	Nettokaltmiete in Mio. EUR p.a.	Nettokaltmiete in EUR/m²	Leerstand in %
Wohnen	77.113	4.752.340	386,0	6,77	1,5
Gewerbe	1.158	179.118	20,0	9,31	6,1
Zwischensumme	78.271	4.931.458	406,0	6,86	1,7
Parken und Sonstige	18.103	304.190	19,4	-	-
Gesamt	96.374	5.235.648	425,4	-	-

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

Portfolioentwicklung

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

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

Im Rahmen von Instandhaltung und Sanierung wurden im Berichtsjahr insgesamt rund 107,7 Mio. EUR (2023: 86,3 Mio. EUR) in das Bestandsportfolio investiert. Davon entfielen rund 46,1 Mio. EUR (2023: 44,9 Mio. EUR) auf Instandhaltungsaufwendungen.

Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Im Rahmen der Erarbeitung einer Klimastrategie wurde der entsprechende Zielwert für die Klimaneutralität auf unter 3 kg CO₂ pro m² festgelegt. Im Kapitel 3.2.2 E1 Klimawandel im Abschnitt E1-4: Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel ist der Wert zum 31.12.2024 einsehbar.

Neubau/Projektentwicklung

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat die HOWOGE 667 neue Wohnungen fertig gestellt und in den Bestand übernommen. Dabei zählen die Bauvorhaben Eichenring in Panketal mit 221 Wohnungen, in der Wittenberger Straße mit 133 Wohnungen und in der Sven-Hedin-Straße mit 130 Wohnungen, zu den größten Neubauprojekten, die im Jahr 2024 in die Vermietung gehen konnten. Für das Geschäftsjahr 2025 ist die Fertigstellung von rund 900 Wohnungen geplant.

Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung per 31.12.2024 führte aufgrund des stabileren Marktumfeldes, positiver Mietentwicklung und dem Zugang von Neubauten zu leicht erhöhten Fair Values im Vorjahresvergleich.

Für weitere Einzelheiten zur Immobilienbewertung verweisen wir auf den Konzernanhang.

Die folgende Übersicht zeigt die wesentlichen Bewertungskennzahlen unseres Immobilienbestands (ohne unbebaute Grundstücke, Developments und Anlagen im Bau) zum 31.12.2024:

	Anzahl Einheiten¹⁾	Fair Value in Mrd. EUR	Fair Value in EUR/m²	Multiplikator Ist-Miete	Multiplikator Markt-Miete
Wohnen, Gewerbe und Sonstige	96.374	12,56	2.482	29,0x	23,1x

¹⁾ ohne circa 200 selbstgenutzte Einheiten zum Stichtag

Schulbau

Auf Basis eines Rahmenvertrages mit dem Land Berlin übernimmt die HOWOGE Neubau und Großsanierungen von Schulen als Teil der Berliner Schulbauoffensive. Das Geschäftsfeld wird wirtschaftlich komplett getrennt vom Kerngeschäft betrachtet. Aktuell ist insgesamt der Neubau von 27 Schulen (davon 7 Holzmodulbauschulen) sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen durch die HOWOGE vorgesehen. Das Investitionsvolumen umfasst mehr als fünf Mrd. EUR und wird mittels Gesellschafterdarlehen, Landesbürgschaften sowie Forfaitierung finanziert.

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

2.2.2 Personal

Der Personalbestand im Konzern entwickelte sich wie folgt:

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

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

²⁾ Die Kategorie "zur Ausbildung Beschäftigte" enthält die beiden Vorjahreskategorien "Auszubildende" und "Studierende".
Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

Nach Gesellschaften untergliedert stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

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

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

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

2.2.3 Erklärung zur Unternehmensführung⁵

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

⁵ Ungeprüfte Angabe

Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

Die Besetzung von Aufsichtsräten und Geschäftsführungspositionen bei Landesbeteiligungen des Landes Berlin unterliegen dem Landesgleichstellungsgesetz (LGG). Die Berufung der Aufsichtsräte (Kapitalseite) erfolgt durch den Gesellschafter, die Bestellung der Geschäftsführung erfolgt durch den Aufsichtsrat. Beide sind den Bestimmungen des LGG sowie den Bestimmungen des Führungspositionsgesetzes (FüPoG II) unterworfen.

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

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

Das LGG sieht eine geschlechtsparitätische Besetzung des Aufsichtsrates vor. Mit Gesellschafterbeschluss vom 17.09.2015 wurde für die vom Gesellschafter zu berufenden Aufsichtsratsmitglieder mit sofortiger Wirkung eine Zielgröße von 50 % Frauenanteil für die HOWOGE festgelegt.

Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

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

Der Aufsichtsrat der HOWOGE bestand per 31.12.2024 aus drei Frauen und sechs Männern. Der Frauenanteil lag damit bei 33,3 %. Der Frauenanteil der vom Gesellschafter berufenen Mitglieder betrug 50 %. Das Unterschreiten der Zielgröße von 50 % für den gesamten Aufsichtsrat ist auf die Besetzungs- sowie Nachbesetzungsprozesse auf Ebene des Gesellschafters, der Arbeitnehmervertretung und des Mieterrats zurückzuführen.

Der Gesellschafter hat sich im Jahr 2023 entschieden, die drei vakanten Positionen im Aufsichtsrat mit zwei weiblichen und einer männlichen Person zu besetzen. Ferner wurde im Jahr 2022, nachdem ein weibliches Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmervertretung das Mandat krankheitsbedingt niedergelegt hatte, der bereits gewählte Ersatzkandidat in den Aufsichtsrat bestellt. Darüber hinaus hatte sich im Berichtsjahr 2022 der Mieterrat neu konstituiert und sich entschlossen eine männliche Person in den Aufsichtsrat zu entsenden.

Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil in Leitungspositionen

Die Geschäftsführung hat im September 2022 unter Beachtung der Regelungen aus FÜPoG II sowohl für die erste und zweite Führungsebene unterhalb der Geschäftsführung (zweite und dritte Leitungsebene) eine Zielgröße von jeweils mindestens 40 % Frauen und 40 % Männer je Führungsebene mit sofortiger Gültigkeit festgelegt. Für die verbleibenden 20 % wurde bewusst keine geschlechtsspezifische Festlegung getroffen.

Der Anteil von Frauen in Bezug auf die vorgenannten Leitungspositionen lag zum Stichtag 31.12.2024 bei 56 %. In Bezug auf die entsprechenden Leitungsebenen ergibt sich folgendes Bild:

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

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 06.04.2016 korrespondierend mit den Regelungen des LGG, eine Zielgröße von 50 % für den Frauenanteil in der Geschäftsführung mit sofortiger Wirksamkeit festgelegt.

Die oberste Führungsebene ist zum 31.12.2024 durch Frau Katharina Greis und Herrn Ulrich Schiller besetzt. Die jeweiligen Besetzungsverfahren wurden bereits unter dem Fokus der Zielmarke und der Anwendung des LGG durchgeführt.

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

2.2.4 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

in TEUR	2024 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2023 nach Anpassung ¹⁾
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	403.841	-	403.841	385.211
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	40.636	-	40.636	38.592
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	444.477	-	444.477	423.804
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	167.790	167.790	-	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	25.075	-	25.075	28.926
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	80.799	-	80.799	78.674
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.546	-	10.546	7.784
Sonstige Erlöse	3.529	-	3.529	1.889
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	287.739	167.790	119.949	117.275
Summe Erlöse	732.216	167.790	564.426	541.078
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-46.926	-	-46.926	-1.179.694
Bestandsveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	81.860	81.860	-	172.783
Aktivierte Eigenleistungen	11.566	8.560	3.007	3.765
Materialaufwand	-412.484	-238.445	-174.039	-363.767
Personalaufwand	-76.860	-3.923	-72.937	-64.624
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	-6.630	-	-6.630	-7.266
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-177	-	-177	-3.623
Sonstige betriebliche Erträge	11.770	49	11.722	57.028
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.529	-1.896	-47.633	-36.257
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.798	-	-3.798	2.400
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	600	-	600	-300
Finanzerträge	24.367	7.625	16.741	12.190
Finanzaufwendungen	-67.788	-12.186	-55.602	-43.363
Sonstige Steuern	-16.640	-12	-16.628	-16.551
Ergebnis vor Steuern	181.547	9.421	172.126	-926.202
Ertragsteuern	-41.450	-6.308	-35.141	191.419
Periodenergebnis	140.097	3.113	136.985	-734.783
Sonstiges Ergebnis (Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)	-39	-	-39	-
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis	12	-	12	-
Konzerngesamtergebnis	140.070	3.113	136.958	-734.783

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen

Die Erlöse des Konzerns betragen insgesamt 732,2 Mio. EUR (Vorjahr: 541,1 Mio. EUR).

Der Anstieg der Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung um 20,7 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem neubaubedingten Bestandszuwachs und gestiegenen Mieten. Erstmals werden Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten nach IFRS 16 ausgewiesen (167,8 Mio. EUR). Hierbei handelt es sich um die Fertigstellung des ersten Schulbauprojekts im Rahmen der Schulbauoffensive am Standort Allee der Kosmonauten.

Die gestiegenen Materialaufwendungen stammen insbesondere aus dem Anstieg an schulbaubezogenen Projekten und korrespondierenden Kosten für die Herstellung.

Der Materialaufwand im Segment Schulbau ergibt sich aus gesonderten Kostenübernahme-Vereinbarungen mit dem Land Berlin, die ertragswirksam in der Mietphase weiterverrechnet werden. Mit Fertigstellung des ersten Schulbauprojekts wurden im Geschäftsjahr insgesamt Abgänge von 156,3 Mio. EUR über die Bestandsveränderung (mit Verkauf) gebucht. Gegenläufig entwickeln sich die Zugänge im Geschäftsjahr von 238,2 Mio. EUR, was netto zu einer Bestandsmehrung von 81,9 Mio. EUR führt.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausgeübt. Die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, werden erfolgswirksam erfasst (IAS 40.35). Im Geschäftsjahr 2024 ergab sich auf Basis des CBRE-Gutachtens IFRS ein Bewertungsverlust von 46,9 Mio. EUR (2023: Bewertungsverlust von 1.179,7 Mio. EUR). Dieser ist zurückzuführen auf verschiedene Faktoren, u. a. auf die weiterhin hohen Zinsen im Zusammenspiel mit gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten im Allgemeinen. Die Mietpreise konnten 2024 nicht im gleichen Maße wie die Kosten steigen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um 45,3 Mio. EUR auf 11,8 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf Vorjahreseffekte zurückzuführen ist. Zum einen wurden in 2023 technische Anlagen und Maschinen eingebucht (Umgliederung aus IAS 40) die zu einem einmaligen Effekt geführt haben. Zum anderen ist die Rückstellungsauflösung für von der Abrechnung befreite Betriebskosten nicht mehr enthalten.

Die Erhöhung der Finanzerträge um 12,2 Mio. EUR auf 24,4 Mio. EUR ist im Wesentlichen auf das geänderte Zinsniveau für Einlagen auf Bankkonten sowie auf die Aufzinsung aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten zurückzuführen.

Der Personalaufwand ist im Wesentlichen aufgrund des Personalwachstums, unter anderem durch den Zukauf der ATOZ Facility Solutions GmbH im Jahr 2024 um circa 12,2 Mio. EUR gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 13,3 Mio. EUR. Dies ist im Wesentlichen auf Kosten im Rahmen der Akquisitionen und auch auf Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen von ca. 6,3 Mio. EUR zurückzuführen.

Die Finanzaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel zur Finanzierung um insgesamt 24,4 Mio. EUR gestiegen.

Der Steueraufwand im Geschäftsjahr 2024 resultiert im Wesentlichen aus latenten Steueraufwendungen, aus der Fair-Value Bewertung des Immobilienbestandes sowie Aufwendungen aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag von 14,3 Mio. EUR sowie 9,1 Mio. EUR aus Gewerbesteuer.

Insgesamt erzielte der Konzern ein positives Konzerngesamtergebnis von 140,1 Mio. EUR (Vorjahr: -734,8 Mio. EUR).

Das IFRS-Gesamtergebnis für das Segment Schulbau in Höhe von 3,1 Mio. EUR liegt weit über dem Vorjahresverlust von 1,3 Mio. EUR und ist auf den wirtschaftlichen Verkauf des ersten Schulbauprojektes zurückzuführen.

Der um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte FFO (Funds from operations) zeigt die normalisierte Ergebnisentwicklung und stellt sich nach IFRS wie folgt dar:

in Mio. EUR	01. Januar - 31. Dezember			
	2024	davon Wohnen	2023	davon Wohnen
Summe Erlöse	732,2	564,4	541,1	541,1
Bestandsveränderungen Vorräte Schulbauvorhaben	81,9	-	172,8	-
Aktivierete Eigenleistungen	11,6	3,0	3,8	2,2
Materialaufwand	-412,5	-174,0	-363,8	-191,0
Personalaufwand	-76,9	-72,9	-64,6	-61,5
Sonstige betriebliche Erträge	11,8	11,7	57,0	57,0
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	-0,2	-0,2	-3,6	-3,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49,5	-47,6	-36,3	-35,1
Finanzergebnis ¹⁾	-0,5	-0,5	5,3	5,3
Sonstige Steuern	-16,6	-16,6	-16,6	-16,6
Einmaleffekte ²⁾	7,4	7,4	-37,9	-37,9
Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten ³⁾	-11,7	-	-	-
Bereinigtes EBITDA	276,8	274,6	257,2	259,8
Zahlungswirksamer Ertragsteueraufwand ⁴⁾	-29,9	-29,9	-21,4	-21,4
Zahlungswirksames Zinsergebnis ⁵⁾	-42,3	-37,7	-35,3	-36,2
Tilgungspolizen	1,7	1,7	-2,9	-2,9
Zahlungswirksames Ergebnis aus dem Verkauf von Anlagevermögen	-0,6	-0,6	0,0	0,0
FFO (Funds from operations)	205,8	208,1	197,7	199,4

¹⁾ Entspricht Finanzergebnis aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen

²⁾ Einmaleffekte enthalten überwiegend Aufwendungen im Rahmen von Veränderungen von Rückstellungen inklusive Drohverlustrückstellungen sowie Erträge aus dem Verkauf von Gewerbeimmobilien

³⁾ Einmaleffekte aus der Fertigstellung von Schulbauten enthalten überwiegend Erträge und Aufwendungen, denen nicht unmittelbar Zahlungsströme gegenüberstehen

⁴⁾ Der zahlungswirksame Ertragssteueraufwand entspricht der Summe aus laufenden sowie periodenfremden Ertragsteuern

⁵⁾ Das zahlungswirksame Zinsergebnis enthält um Einmal aufwendungen bereinigte Finanzerträge, Finanzaufwendungen sowie Aufwendungen für BilMoG

Der FFO in Höhe von 205,2 Mio. EUR liegt über dem Vorjahresniveau von 197,7 Mio. EUR. Dieser Effekt resultiert aus dem verbesserten operativen Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Weiterhin haben sich die Bestandszugänge positiv auf das bereinigte EBITDA ausgewirkt.

Der Deckungsgrad (ICR) der laufenden Zinsaufwendungen und Zinserträge im Verhältnis zum bereinigten EBITDA stellt sich wie folgt dar:

in Mio. EUR	01. Januar - 31. Dezember			
	2024	davon Wohnen	2023	davon Wohnen
Bereinigtes EBITDA	276,8	274,6	257,2	259,8
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-42,3	-37,7	-35,3	-36,2
Zinsdeckungsgrad (ICR)	6,5x	7,3x	7,3x	7,2x

Um dem veränderten Zinsniveau Rechnung zu tragen, wurde die Ermittlung dieser Kennzahl im Jahr 2024 angepasst, indem das Zinsergebnis berücksichtigt wird. In den Vorjahren wurden zur Ermittlung des Zinsdeckungsgrades lediglich die Zinsaufwendungen mit dem bereinigten EBITDA ins Verhältnis gesetzt, während nunmehr auch Zinserträge berücksichtigt werden. Der Zinsdeckungsgrad hat sich aufgrund höherer Zinsaufwendungen im Geschäftsjahr 2024 verschlechtert. Der Zinsdeckungsgrad Wohnen ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Der Effekt ist auf den Anstieg des bereinigten EBITDA zurückzuführen, welches die gestiegenen Zinsaufwendungen für das Segment Wohnen überkompensiert hat.

Vermögens- und Finanzlage

Aktiva in TEUR	31.12.2024 gesamt	%	davon Schulbau	davon Wohnen	31.12.2023 gesamt	%
Langfristige Vermögenswerte						
Immaterielle Vermögenswerte	7.148	0,1%	-	7.148	1.235	0,0%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.616.945	89,4%	-	12.616.945	12.325.089	92,5%
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition ge- haltene Immobilien	69.093	0,5%	-	69.093	96.497	0,7%
Sachanlagen	80.571	0,6%	-	80.571	76.751	0,6%
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	15.471	0,1%	-	15.471	19.270	0,1%
Finanzielle Vermögenswerte	2.019	0,0%	-	2.019	97.053	0,7%
Forderungen aus Vermietung und Verpach- tung	160.402	1,1%	160.394	8	35	0,0%
Summe langfristige Vermögenswerte	12.951.650	91,8%	160.394	12.791.255	12.615.929	94,7%
Kurzfristige Vermögenswerte						
Vorräte Schulbauvorhaben	365.773	2,6%	365.773	-	283.913	2,1%
Forderungen aus Vermietung und Verpach- tung	48.562	0,3%	4.721	43.840	40.022	0,3%
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.754	0,0%	-	2.754	474	0,0%
Vertragsvermögenswerte	4.712	0,0%	-	4.712	9.054	0,1%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.232	0,0%	-	6.232	4.985	0,0%
Sonstige Vermögenswerte	61.344	0,4%	2.923	58.421	57.102	0,4%
Forderungen aus Ertragsteuern	904	0,0%	-	904	2.961	0,0%
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinsti- tuten	645.198	4,6%	176.985	468.213	273.650	2,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	23.493	0,2%	23.493	-	33.936	0,3%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	1.158.973	8,2%	573.896	585.077	706.097	5,3%
Summe Aktiva	14.110.622	100,0%	734.290	13.376.332	13.322.027	100,0%

Passiva in TEUR	31.12.2024		davon		31.12.2023		01.01.2023	
	gesamt	%	Schulbau	Wohnen	nach Anpassung ¹⁾	%	nach Anpassung ¹⁾	
Eigenkapital								
Gezeichnetes Kapital	25.000	0,2%	-	25.000	25.000	0,2%	25.000	
Kapitalrücklage	332.887	2,4%	-	332.887	320.937	2,4%	317.901	
Kumulierte Gewinnrücklagen	6.960.997	49,3%	-2.560	6.963.557	7.695.954	57,8%	7.693.957	
Konzernbilanzverlust / -gewinn	140.097	1,0%	3.113	136.985	-734.783	-5,5%	-793	
Summe Eigenkapital	7.458.982	52,9%	553	7.458.429	7.307.108	54,8%	8.036.064	
Langfristige Verbindlichkeiten								
Sonstige Rückstellungen	2.080	0,0%	-	2.080	1.330	0,0%	1.182	
Finanzielle Verbindlichkeiten	4.785.580	33,9%	700.906	4.084.674	3.556.683	26,7%	3.913.790	
Sonstige Verbindlichkeiten	113.505	0,8%	9.517	103.987	79.028	0,6%	39.195	
Passive latente Steuern	1.491.521	10,6%	5.417	1.486.104	1.479.689	11,1%	1.692.486	
Summe langfristige Verbindlichkeiten	6.392.685	45,3%	715.840	5.676.845	5.116.730	38,4%	5.646.653	
Kurzfristige Verbindlichkeiten								
Sonstige Rückstellungen	11.780	0,1%	-	11.780	7.107	0,1%	15.947	
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	22.964	0,2%	-	22.964	17.137	0,1%	13.570	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.492	0,9%	4.256	127.236	121.768	0,9%	112.102	
Vertragsverbindlichkeiten	27.698	0,2%	-	27.698	23.289	0,2%	43.946	
Finanzielle Verbindlichkeiten	37.618	0,3%	7.981	29.637	700.961	5,3%	4.713	
Steuerverbindlichkeiten	7.518	0,1%	-	7.518	13.901	0,1%	3.478	
Sonstige Verbindlichkeiten	19.885	0,1%	5.661	14.225	14.027	0,1%	52.076	
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	258.955	1,8%	17.897	241.058	898.189	6,7%	245.832	
Summe Verbindlichkeiten	6.651.640	47,1%	733.737	5.917.903	6.014.919	45,2%	5.892.485	
Summe Passiva	14.110.622	100,0%	734.290	13.376.332	13.322.027	100,0%	13.928.549	

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen

Die Vermögenslage zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist vollständig mit langfristigem Kapital finanziert.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit 89,4 % der Bilanzsumme unverändert die größte Position dar. Die relative Reduzierung gegenüber dem Vorjahresvergleich mit der Bilanzsumme um 3,1 %-Punkte ist auf das Ergebnis der Immobilienbewertung im Jahr 2024 sowie dem wirtschaftlichen Verkauf und der wertmäßigen Entwicklung der Schulbauten zurückzuführen.

Der merkliche Anstieg der Vorräte Schulbau ergeben sich aus den bauvorbereitenden Investitionen sowie den im Bau befindlichen Schulneubauten und Schulsanierungen. Gegenläufig hat sich der Verkauf des ersten Schulbauprojektes in der Allee der Kosmonauten ausgewirkt. Netto wurden die Abgänge im Geschäftsjahr durch den fortschreitenden Schulbau überkompensiert. Der Verkauf des ersten Schulbauprojektes hat zu einem merklichen Anstieg der Umsatzerlöse geführt und dabei korrespondierend zu einem Anstieg von langfristigen Forderungen.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht, was zum einen auf die Aufnahme neuer Darlehen für die Schulbauinitiative zurückzuführen ist. Zum anderen ist der Effekt auf die Valutierung der Anleihe für die anteilige Kaufpreisfinanzierung für das Wohnungsportfolio zurückzuführen. Die Tilgungen im Geschäftsjahr gleichen diesen Effekt nicht vollständig aus. Siehe auch weiterführend die Erläuterungen zur Nominalverschuldung. Im Geschäftsjahr haben sich die langfristigen finanziellen Vermögenswerte durch den Verkauf von Lebensversicherungspolicen deutlich reduziert.

Die Veränderung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ist im Wesentlichen auf den Verkauf der alten Firmenzentrale in der Ferdinand-Schulze-Straße zurückzuführen, der im Februar 2024 erfolgte.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote verringerte sich leicht auf 52,9 % (Vorjahr: 54,8 %) im Vergleich zu der Bilanzsumme. Insgesamt hat sich das Eigenkapital unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns um 151,9 Mio. EUR erhöht.

Die Eigenkapitalquote ist trotz gestiegenem Eigenkapital insbesondere durch die Neuaufnahme von Darlehen über 1.024,3 Mio. EUR gesunken. Die Tilgungen anderer Darlehen (500,0 Mio. EUR) im Geschäftsjahr konnte diesen Effekt nicht kompensieren.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung des Net Asset Value (NAV):

in Mio. EUR	31.12.2024	31.12.2023 nach Anpassung¹⁾
Eigenkapital	7.459,0	7.307,1
Passive latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.506,7	1.493,4
NAV (Net Asset Value)	8.965,1	8.800,5

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten haben sich nominal durch die Inanspruchnahme bei Kreditgebern im Segment Wohnen um 464,3 Mio. EUR auf 2.666,4 Mio. EUR erhöht. Darlehensaufnahmen in Höhe von 538,2 Mio. EUR stehen Tilgungszahlungen von 63,3 Mio. EUR sowie Teilschulderlasse und Tilgungszuschüsse in Höhe von 10,6 Mio. EUR gegenüber. In Summe haben sich dadurch die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten um 1.228,9 Mio. EUR auf 4.785,6 Mio. EUR erhöht. Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten haben sich um 663,3 Mio. EUR auf 37,6 Mio. EUR reduziert.

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

Die kurzfristigen sonstigen Rückstellungen sind im Geschäftsjahr im Wesentlichen durch Drohverlustrückstellungen (6,1 Mio. EUR) auf 11,8 Mio. EUR angestiegen. Weiterhin sind die langfristigen sowie die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten um 39,9 Mio. EUR gestiegen, insbesondere aufgrund weiterer Zuwendungen aus öffentlicher Hand im Rahmen der Neuaufnahme von Finanzierungen.

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 52 Mio. EUR) abgegeben.

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

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 wird die optimale Steuerung der Sicherheitenstrukturen und die Bereitstellung von Sicherheitsreserven gewährleistet. Somit wird die nachhaltige Einhaltung der unbelasteten Vermögenswerte (unencumbered asset ratio) gesichert. Um eine ausgewogene Streuung und Unabhängigkeit von Finanzierungspartnern zu gewährleisten, soll im Regelfall ein Gesamtvolumen von 20 % pro Kreditgeber nicht überschritten werden. Die Finanzierung der Investitionen im Segment Schulbau erfolgt grundsätzlich getrennt vom Kerngeschäft der HOWOGE. Hierbei wird gewährleistet, dass eine Besicherung der Schulbaufinanzierungen über Bestandsobjekte der HOWOGE ausgeschlossen ist.

Die HOWOGE verfügt seit 2021 über ein 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 2024 bestätigt und reflektieren die gute Bonität des Unternehmens.

Das Kreditportfolio im Segment Wohnen bestand zum Berichtsstichtag aus dinglich gesicherten und unbesicherten langfristigen Annuitäten- und Förderdarlehen (nominal 3.546,8 Mio. EUR), ungesicherten Unternehmensanleihen (1.500,0 Mio. EUR) sowie Kreditlinien (202,5 Mio. EUR), die zum Teil auch für Bankbürgschaften genutzt werden, und bietet somit eine breite Basis an Finanzierungsinstrumenten. Zum Bilanzstichtag waren Bankbürgschaften in Höhe von 959,4 TEUR ausgestellt. Die frei verfügbaren Linien beliefen sich zum Stichtag auf 201,5 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zahlreiche Finanzierungen und Refinanzierungen erfolgreich umgesetzt. Zur Finanzierung des Portfolioankaufs mit Kaufpreisfälligkeit am 02.01.2025 wurde im Jahr 2024 eine soziale Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 300,0 Mio. EUR und einer Laufzeit von sechs Jahren begeben. Der restliche Kaufpreisanteil wurde mit dinglich besicherten Darlehen und bestehender Liquidität finanziert. Zudem erfolgte im vierten Quartal 2024 die Refinanzierung und Rückführung der fälligen Unternehmensanleihe zu einem Nominalbetrag von 500,0 Mio. EUR. Zur Refinanzierung wurden größtenteils grundbuchlich besicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren eingesetzt. Darüber hinaus gab es nur geringfügige Refinanzierungen und Kreditaufnahmen. Neben Förderdarlehen in Höhe von 79,1 Mio. EUR wurden eine erste Tranche in Höhe von 50,0 Mio. EUR aus dem Rahmenkredit mit der Council of Europe Development Bank gezogen. Der gewichtete Durchschnittszins zum Bilanzstichtag stieg auf rund 1,7 % und liegt deutlich unterhalb der aktuellen Marktzinsen. Die durchschnittliche Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten im Segment Wohnen betrug zum Bilanzstichtag rund acht Jahre.

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

Die HOWOGE hat im Jahr 2021 ein Anleihenrahmenprogramm (DIP) aufgelegt. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit, kurzfristig Unternehmensanleihen emittieren zu können. Aus dem insgesamt auf 4 Mrd. EUR lautenden Programm sind zum Bilanzstichtag drei Anleihen mit einem gesamten Nominalbetrag von 1,5 Mrd. EUR begeben. Durch das Anleihenrahmenprogramm (DIP) und die Emission der Unternehmensanleihen hat sich die HOWOGE verpflichtet, die folgenden Covenants einzuhalten:

- 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 zahlungswirksames Zinsergebnis (jeweils ohne Schulbau): mind. 180 %
- Verhältnis unbelastetes Vermögen zu unbesicherte Finanzverbindlichkeiten (jeweils ohne Schulbau): min. 125 %

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

Nachfolgend wird der LTV des Berichtsjahres inklusive Vorjahresangaben dargestellt:

in Mio. EUR	31.12.2024	davon Wohnen	31.12.2023	davon Wohnen
Finanzielle Verbindlichkeiten ¹⁾	4.823,2	4.114,3	4.257,6	3.868,6
Flüssige Mittel	-645,2	-468,2	-273,7	-188,2
Nettofinanzverbindlichkeiten	4.178,0	3.646,1	3.984,0	3.680,4
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	12.616,9	12.619,9	12.325,1	12.325,1
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	69,1	69,1	96,5	96,5
Net LTV-Ratio (in %)	32,9%	28,7%	32,1%	29,6%

¹⁾Finanzielle Verbindlichkeiten ergeben sich aus der Summe der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten

Der Verschuldungsgrad (LTV) im Segment Wohnen verringerte sich im Vergleich zum 31.12.2023 auf rund 28,7 % und liegt damit deutlich unterhalb der selbst gesetzten Obergrenze von 50 %. Der Rückgang ist hauptsächlich auf den erhöhten Bestand der flüssigen Mittel und auf das Wachstum des Immobilienportfolios zurückzuführen. Das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten (Wohnen) zum bereinigten EBITDA beträgt 13,3-fach und liegt somit unterhalb der Obergrenze von 17-fach.

Cashflow Rechnung

Kapitalflussrechnung (verkürzte Darstellung):

in TEUR	2024 gesamt	davon Schulbau	davon Wohnen	2023 gesamt
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	14.808	-223.789	238.597	83.554
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-183.352	7.625	-190.977	-295.247
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	540.113	307.701	232.412	327.106
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	371.569	91.538	280.031	115.413
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	273.069	85.447	187.623	157.657
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	644.639	176.985	467.654	273.069

Der Finanzmittelfonds im Jahr 2024 beinhaltet 0,6 Mio. EUR an Guthaben mit fester Zweckbestimmung.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass sich der verfügbare Finanzmittelbestand im Konzern von 273,1 Mio. EUR im Jahr 2023 auf 644,6 Mio. EUR erhöht hat. Der Effekt stammt aus der Aufnahme von Darlehen im Rahmen der Schulbauoffensive.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verringerte sich im Geschäftsjahr 2024 um 68,7 Mio. EUR. Dies ist vor allem auf die hohen Ertragsteuerzahlungen sowie die Investitionen in die Vorräte für Schulbauten zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2024 ergibt sich ein negativer Cashflow aus Investitionstätigkeit von -183,4 Mio. EUR (2023: -295,2 Mio. EUR). Ursächlich hierfür sind getätigte Investitionen für Wohnimmobilien im Rahmen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit mit 540,1 Mio. EUR (2023: 327,1 Mio. EUR) setzt sich insbesondere aus Einzahlungen durch die Neuaufnahme von Krediten und Darlehen in Höhe von 1.244 Mio. EUR und gegenläufig die Tilgung von Krediten in Höhe von 708,6 Mio. EUR sowie die Zahlung von Zinsen in Höhe von 52,3 Mio. EUR zusammen.

2.2.5 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des HOWOGE Konzerns stellt sich insgesamt positiv dar. Im Geschäftsjahr 2024 konnten mit einem FFO von 205,8 Mio. EUR erneut positive operative Ergebnisse erreicht werden. Der Verkauf des ersten Schulbauprojektes konnte den verringerten Verlust aus der Immobilienbewertung überkompensieren und führte zu einem positiven Konzernjahresergebnis von 140,1 Mio. EUR und zu einer leichten Erhöhung des Verschuldungsgrades (LTV) auf 32,9 %. Der Verschuldungsgrad für das Segment Wohnen verringerte sich im Geschäftsjahr auf 28,7 %. Die HOWOGE verfügt über eine solide Finanzierungsstruktur und ist auch bei den aktuell schwierigen Marktbedingungen stabil finanziert.

3 Nachhaltigkeitserklärung

Nachhaltigkeitserklärung, die gleichzeitig die Anforderungen an die nach §§ 289b ff. und 315b bis 315c HGB aufgestellte zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung erfüllt.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Mutterunternehmen des HOWOGE Konzerns und für alle unternehmerischen Entscheidungen verantwortlich.

Diese Nachhaltigkeitserklärung wird auf konsolidierter Basis für den HOWOGE Konzern aufgestellt. Sie erfüllt alle Anforderungen an die Nachhaltigkeitserklärung für den HOWOGE Konzern nach den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) und die Anforderungen an die nichtfinanziellen Berichtspflichten nach §§ 289b ff. HGB und 315b bis 315c HGB (zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung).

Die Nachhaltigkeitserklärung für den HOWOGE Konzern wird unter vollständiger Beachtung der ESRS aufgestellt. Die erstmalige und vollständige Nutzung der ESRS als Rahmenwerk gem. §§ 315c Abs. 3 i. V. m. 289d HGB erfolgt aufgrund der Bedeutung der ESRS als durch die Europäische Kommission angenommene Berichtsstandards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Für die nichtfinanzielle Erklärung in Bezug auf die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH nach § 289b HGB wird kein Rahmenwerk verwendet, weil für unsere Stakeholder eine ESRS-Nachhaltigkeitserklärung für den Konzern von Relevanz ist.

Es kann daher bezüglich des Inhalts der nichtfinanziellen Erklärung für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH nach § 289b HGB auf die den Konzern betreffende Erklärung verwiesen werden.

Als Teil der Umweltinformationen in dieser Nachhaltigkeitserklärung sind die Angaben gemäß Artikel 8 der Verordnung 2020/852 (EU-Taxonomieverordnung) für den HOWOGE Konzern unter *3.2.1 EU-Taxonomie* enthalten.

Unsere bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind im Konzernlagebericht im Kapitel *1 Grundlagen des Konzerns im Abschnitt 1.3.1 Steuerungsrelevante finanzielle und nichtfinanzielle Kennzahlen* sowie im Kapitel *5 Prognosebericht* dargestellt.

Wesentliche Risiken aus unserer eigenen Geschäftstätigkeit sowie aus Geschäftsbeziehungen, Produkten und Dienstleistungen, die sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf die nichtfinanziellen Aspekte nach § 289c HGB haben, liegen nicht vor.

3.1 Allgemeine Informationen

3.1.1 ESRS 2 Allgemeine Angaben

Grundlagen für die Erstellung

BP-1: Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärung

[ESRS 2 BP-1-5] Die Nachhaltigkeitserklärung wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Der Konsolidierungskreis ist der gleiche wie für den Konzernabschluss. Die Nachhaltigkeitserklärung deckt die, für die HOWOGE definierte, vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette des Unternehmens ab. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette wurde bei der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der doppelten Wesentlichkeit einbezogen, siehe *ESRS 2 IRO-1-53*. Konzepte, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen beziehen sich in gleicher Weise auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette. Die HOWOGE hat keinen Gebrauch von der Möglichkeit gemacht, Information, die sich auf geistiges Eigentum, Know-how oder die Ergebnisse von Innovationen bezieht, auszulassen.

BP-2: Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Zeithorizonte

[ESRS 2 BP-2-9] Die HOWOGE ist von den ESRS-Definitionen, die in ESRS 1 Abschnitt 6.4 Definition von „kurz-, mittel- und langfristig“ für die Zwecke der Berichterstattung festgelegt sind, nicht abgewichen.

Schätzungen zur Wertschöpfungskette

[ESRS 2 BP-2-10] Die HOWOGE schätzt Daten zur vor- und/oder nachgelagerten Wertschöpfungskette in Bezug auf ihre Scope-3-Emissionen siehe *E1-6-48-55*.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit

[ESRS 2 BP-2-11] Im Einklang mit ESRS 1 Abschnitt 7.2 Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheit unterliegen aus diesem Bericht die quantitativen Kennzahlen aus den standortbezogenen und marktbezogenen Scope-2-THG-Bruttoemissionen und die oben unter ESRS 2 BP-10 erwähnten Scope-3-THG-Bruttoemissionen hoher Messunsicherheit. Auch die Investitionskosten für ergriffene und vorgesehene Klimaschutzmaßnahmen sind Geldbeträge, die hoher Messunsicherheit unterliegen. Für weitere Informationen siehe *E1-3-29* und *E1-6-48-55*.

Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

[ESRS 2 BP-2-13] Es handelt sich bei dem vorliegenden Bericht um den ersten Nachhaltigkeitsbericht, der nach ESRS erstellt wurde. Aus diesem Grund gibt es keine Änderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen im Vergleich zu Vorjahresberichten.

Fehler bei der Berichterstattung in früheren Berichtszeiträumen

[ESRS 2 BP-2-14] Es handelt sich bei dem vorliegenden Bericht um den ersten Nachhaltigkeitsbericht, der nach ESRS erstellt wurde. Aus diesem Grund kann es in früheren Berichtszeiträumen nicht zu wesentlichen Fehlern gekommen sein.

Angaben aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder allgemein anerkannter Verlautbarungen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung

[ESRS 2 BP-2-15] Die HOWOGE hat an folgender Stelle Informationen auf der Grundlage anderer Rechtsvorschriften, nach denen Nachhaltigkeitsinformationen angegeben werden müssen, oder allgemein anerkannter Standards und Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung aufgenommen: Die Kennzahlen GdW BM 2 Modernisierungsintensität, BM 3 Anteil seit 1990 energetisch voll bzw. teilmodernisierter Wohnungen, BM 4 Instandhaltungsintensität nach der Arbeitshilfe 73 des GdW für Nachhaltigkeitsberichterstattung wurden im *Standard E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft* aufgenommen.

Aufnahme von Informationen mittels Verweis

[ESRS 2 BP-2-16] Es wird keine Information mittels Verweis aufgenommen. Weiterführende Informationen, auf die verwiesen wird, sind nicht Teil dieser Nachhaltigkeitserklärung.

Governance

GOV-1: Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

[ESRS 2 GOV-1-21, 22, 23] Die Geschäftsführung der HOWOGE besteht aus zwei geschäftsführenden Mitgliedern und keinem nicht geschäftsführenden Mitglied. Der Aufsichtsrat besteht aus neun nicht geschäftsführenden Mitgliedern, davon drei Arbeitnehmervertreter:innen nach dem Drittelbeteiligungsgesetz. Es gibt kein geschäftsführendes Mitglied im Aufsichtsrat. Andere Arbeitnehmer:innen sind gemäß § 4 Abs. 3 DrittelbG i. V. m. § 8 Abs. 1 BetrVG nicht erfasst.

Die fachliche Eignung der Geschäftsführung wird im Auswahlverfahren geprüft und die Geschäftsführung wird aufgrund von Kompetenzprofilen ernannt.

Der Aufsichtsrat muss gemäß dem Berliner Corporate Governance Kodex und dem Aktiengesetz über die nötigen Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen. Für Nachhaltigkeit wird dies durch die BCGK-Entsprechenserklärung bestätigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen also über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen, um ihre Überwachungsaufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen zu können.

- Hendrik Jellema hat mehrere Vorstandspositionen in der privaten und kommunalen Wohnungswirtschaft bekleidet und ist Experte für den Bereich Wohnungswirtschaft sowie Experte auf dem Gebiet der Rechnungslegung.
- Staatssekretär Alexander Slotty ist Staatssekretär für Bauen und Amtschef in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Er ist kraft seines Amtes Experte für Bauen.
- Staatssekretärin Tanja Mildenerger ist Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen und ist kraft ihres Amtes Expertin für Finanzen und Wirtschaftlichkeit.
- Elfriede Baumann ist pensionierte Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin. Als ehemalige Geschäftsführerin einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist sie Expertin auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.
- Daniela Riedel ist als Referatsleiterin „Wohnungsbau und Infrastruktur“ in der Senatskanzlei Berlin, Expertin für Wohnungsbau.
- Sebastian Lange ist als Leiter Immobilienstrategie in einem bundeseigenen Unternehmen Experte für strategische Fragen der Immobilienwirtschaft und vertritt als Mitglied des Mieterrates die Interessen der Mieter:innen im Aufsichtsrat.
- Jörn Lorenz ist als stellvertretender Betriebsratsvorsitzender Experte für tarifrechtliche und personalwirtschaftliche Fragen.
- Frank Sparmann ist als Leiter eines HOWOGE-Kundenzentrums Experte für Angelegenheiten der Mieterschaft.
- Michael Schiller leitet die Abteilung Liegenschaften und Beleihungsmanagement bei der HOWOGE und ist somit Experte für Grundstücksangelegenheiten und Bewertungsfragen.

Die Auswirkungen, Chancen und Risiken der HOWOGE beziehen sich auf relevante Themen der Wohnungswirtschaft. Durch die oben dargestellten Kenntnisse der Wohnungswirtschaft deckt der Aufsichtsrat auch die Auswirkungen, Chancen und Risiken ab. Er kann zudem Informationen bei der Geschäftsführung und den Fachexpert:innen der HOWOGE zu den mit den IROs verbundenen Themen anfordern, um seine fachspezifischen Kenntnisse zu erweitern. Eine Schulung zu Auswirkungen, Chancen und Risiken sowie zur Wesentlichkeitsanalyse der HOWOGE ist für Januar 2025 terminiert.

Der Aufsichtsrat setzt sich aus Expert:innen aus den für das Unternehmen relevanten Bereichen zusammen, darunter deutsche bzw. kommunale Wohnungswirtschaft, Finanzen, Bauen und Rechnungslegung. Die Geschäftsführung besteht zu gleichen Teilen aus Männern und Frauen (50 %) während der Aufsichtsrat zu 33,33 % aus Frauen und zu 66,67 % aus Männern besteht.

Die HOWOGE unterliegt einem dualistischen System mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Die vom Gesellschafter entsandten neun Mitglieder des Aufsichtsrats sind gemäß DCGK zu 100 % unabhängig.

Etwaige Interessenkonflikte sind gemäß Grundsatz 20 des DCGK unverzüglich gegenüber dem/der Vorsitzenden des Aufsichtsrates offenzulegen.

Der Aufsichtsrat überwacht gemäß Aktiengesetz und Gesellschaftsvertrag die Risikolage und zustimmungspflichtige Geschäfte, unter anderem Investitionen und personalwirtschaftliche Maßnahmen, die über tarifliche oder gesetzliche Regelungen hinausgehen.

Das Risikomanagement folgt dem Three-Line-Of-Defense-Modell: Operative Mitarbeiter überwachen täglich Risiken und das Risikomanagement. Compliance-Expert:innen entwickeln und überwachen Richtlinien und die interne Revision bewertet die Effektivität der ersten beiden Linien. Der Aufsichtsrat und der Gesellschafter erhalten halbjährlich Risikoberichte.

Nachhaltigkeit ist als Querschnittsthema in allen Bereichen des Unternehmens verankert. Die Stabsstelle Nachhaltigkeit koordiniert die Entwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele und unterstützt die Fachbereiche bei der Daten- und Informationssammlung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung. Die Stabsstelle Nachhaltigkeit verantwortet ebenfalls die Analyse und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Unternehmen. Die Geschäftsführung stimmt sich jährlich mit der Stabsstelle zur Festlegung der Nachhaltigkeitsziele ab und berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Umsetzung. Die Geschäftsführung trägt die operative Verantwortung, setzt die Unternehmensstrategie um und trifft Entscheidungen zur Zielerreichung. Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung und begleitet die Umsetzung der Unternehmensstrategie. Er prüft Investitionen und überwacht die Einhaltung rechtlicher und ethischer Standards. Der Aufsichtsrat hat einen Personal-, einen Prüfungs- und einen Bauausschuss gebildet, die Beschlussempfehlungen erarbeiten. Schulungen und die berufliche Praxis stellen sicher, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung über das nötige Fachwissen verfügen, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit und die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen. Die erforderlichen Organisationsstrukturen sichern die Informationsweiterleitung und -bereitstellung im Unternehmen.

[ESRS G1-GOV-1-5] Der Aufsichtsrat überwacht und berät die Geschäftsführung, bestellt deren Mitglieder und überwacht die Umsetzung der Unternehmensstrategie sowie der Unternehmenspolitik. Die Geschäftsführung leitet die HOWOGE eigenverantwortlich und vertritt sie gerichtlich und außergerichtlich. Sie sorgt gemäß § 9 Gesellschaftsvertrag für eine nachhaltige Unternehmensführung, die der Aufsichtsrat gemäß § 111 (1) AktG überwacht.

Das Leitbild der HOWOGE gibt die Unternehmenspolitik vor. Es enthält die Grundwerte der HOWOGE. Gemäß den Grundsätzen des HOWOGE Compliance-Managements basiert es auf den Prämissen Professionalität, Integrität, Transparenz und Vertraulichkeit.

Die Stabsstelle Governance, Risk & Compliance ist für das Compliance-Management-System zuständig. Sie unterstützt die Geschäftsführung bei der Sicherung eines integren Verhaltens innerhalb der

HOWOGE, ihrer Tochtergesellschaften und im Umgang mit Dritten. Dies schließt auch die Einhaltung des Wertekodex ein. Es besteht ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Stabsstelle. Der Aufsichtsrat erhält jährlich einen Compliance-Bericht. Die Mitglieder des Aufsichtsrats bringen Expertisen aus Bereichen wie Finanzen, Recht, Immobilien, Personal und Mieterperspektive ein. Die Geschäftsführung verfügt über das notwendige Fachwissen durch ihre Einbindung in das Tagesgeschäft und das Berichtswesen der Fachbereiche.

[GOV-2: Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen](#)

[ESRS 2 GOV-2-26] Die Geschäftsführung berät in der Regel wöchentlich in einer gemeinsamen Sitzung über Unternehmensbelange und fasst Beschlüsse. Dabei wird auch über wesentliche Auswirkungen, Chancen und Risiken in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen informiert, sowohl schriftlich als auch durch sachverständige Mitarbeitende. Alle zwei Wochen trifft sich die Geschäftsführung zudem mit den Prokurist:innen und in der Regel alle acht Wochen mit den Fachbereichsleitenden zum Jour fixe. Die nachhaltigkeitsbezogenen Tagesordnungspunkte haben Bezüge zu den IROs, Sorgfaltspflichten, Ergebnissen und Konzepten, Maßnahmen und Zielen. Der Aufsichtsrat und der Bauausschuss tagen viermal jährlich, der Personal- und Prüfungsausschuss zweimal jährlich. In diesen Sitzungen informiert die Geschäftsführung den Aufsichtsrat anlassbezogen über wesentliche Nachhaltigkeitsthemen. Zusätzlich wird der Aufsichtsrat jährlich über die Ergebnisse und Wirksamkeit der beschlossenen Konzepte, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele informiert.

Der Aufsichtsratsvorsitzende erörtert regelmäßig mit der Geschäftsführung strategische Fragen, Planung, Geschäftsentwicklung, Risikolage, Risikomanagement und Compliance. Dabei werden wesentliche Nachhaltigkeitsthemen besprochen. Der Aufsichtsrat prüft den Nachhaltigkeitsbericht. Die Inhalte des nichtfinanziellen Berichts sowie die Berichterstattung zur EU-Taxonomieverordnung wurden einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen.

Die Geschäftsführung hat an der Erarbeitung der Analyse der Auswirkungen, Risiken und Chancen mitgewirkt und diese final freigegeben, siehe *ESRS IRO-1-53d*. Sie ist sich daher über die wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken der HOWOGE bewusst. Diese liegen der Geschäftsführung vor und können bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens, bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen und beim Risikomanagementverfahren berücksichtigt werden.

Die Geschäftsführung hat die Auswirkungen, Chancen und Risiken dem Aufsichtsrat in einer Aufsichtsratssitzung vorgelegt. Sie können bei der Überwachung der Strategie, bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen und beim Risikomanagementverfahren berücksichtigt werden – auch in Bezug auf Kompromisse.

[Berücksichtigung bei der Überwachung der Strategie des Unternehmens](#)

Die Geschäftsführung bespricht wesentliche Weiterentwicklungen der Unternehmensstrategie einmal jährlich mit dem Aufsichtsrat. Die nachhaltigkeitsbezogenen Tagesordnungspunkte haben Bezüge zu den Auswirkungen, Chancen und Risiken sowie Konzepten, Maßnahmen, Kennzahlen und Zielen.

[Berücksichtigung bei Entscheidungen über wichtige Transaktionen](#)

Wichtige Transaktionen wie den Ankauf von Bestandsimmobilien oder die Neugründung von Tochtergesellschaften diskutiert die Geschäftsführung ebenfalls mit dem Aufsichtsrat und führt Beschlüsse herbei.

[Berücksichtigung bei Entscheidungen zum Risikomanagementverfahren](#)

Das Risikomanagement ist ein Pflichttagesordnungspunkt in den Aufsichtsratssitzungen und wird regelmäßig besprochen. Der Standardrisikoprozess enthält für die HOWOGE wichtige Themen, die die wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken aus der Wesentlichkeitsanalyse widerspiegeln.

Die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane oder ihre zuständigen Ausschüsse haben sich mit allen wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen befasst.

[GOV-3: Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme](#)

[ESRS 2 GOV-3-29, E1-GOV-3-13] Die Beschreibung der Anreizsysteme bezieht sich ausschließlich auf die Konzern-Geschäftsführung und nicht auf die übergeordneten Organe des Aufsichtsrates.

Die Konzern-Geschäftsführung erhält jährlich zusätzlich zum Grundgehalt eine variable Vergütung. Die Zahlung der variablen Vergütung der Konzern-Geschäftsführung der HOWOGE ist an die Erreichung von in der Zielvereinbarung festgeschriebenen Unternehmenszielen geknüpft. Nachhaltigkeit ist in Form eines Nachhaltigkeitsziels seit 2023 in die Zielvereinbarungen der Geschäftsführung integriert. Bei diesem Nachhaltigkeitsziel handelt es sich um eines der fünf essenziellen Unternehmensziele der HOWOGE.

Das Nachhaltigkeitsziel 2024 leitet sich aus der Klimastrategie ab. Um bis 2045 einen klimaneutralen Bestand (siehe E1-4-34) zu erreichen, setzt die HOWOGE auf energetische Sanierung, innovative Anlagentechnik und grüne Energieträger, wobei die Erhöhung des Anteils grüner Energieträger das höchste CO₂-Minderungspotenzial aufweist. Im Jahr 2024 (wie bereits 2023) stellt das Nachhaltigkeitsziel auf die Errichtung und Inbetriebnahme von nachhaltigen Energieerzeugungsanlagen ab und zählt somit direkt auf eine Klimaschutzmaßnahme der HOWOGE im Rahmen der Klimastrategie ein. Das Nachhaltigkeitsziel 2024 ist anhand der Gesamtleistung der errichteten Photovoltaik- und Windkraftanlagen in Kilowatt-Peak (kWp) definiert und messbar. 2023 wurde das Nachhaltigkeitsziel erreicht. Der Zielwert für 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt und liegt für 2024 bei 2.500 kWp. Er folgt damit dem verabschiedeten Ausbauplan im Rahmen der Photovoltaik-Offensive. Das Ziel wurde 2024 vollständig erreicht, dies entspricht 100 %. Auch für 2025 wurde das Nachhaltigkeitsziel in die Zielvereinbarungen der Geschäftsführung aufgenommen und gegenüber 2024 sowohl mit einem Anteil von 25 % der variablen Vergütung höher gewertet als auch mit einem Zielwert 4.000 kWp deutlich erhöht.

Im Jahr 2024 (wie bereits 2023) ist das Nachhaltigkeitsziel somit mit 20 % der variablen Vergütung dotiert. Die für die Höhe der variablen Vergütung der Konzern-Geschäftsführung maßgeblichen Ziele werden gemäß den Vorgaben und Bedingungen des Gesellschafters formuliert und durch den Aufsichtsrat beschlossen. Der Grad der Zielerreichung wird nach erfolgter externer Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer ebenfalls durch den Aufsichtsrat festgestellt.

GOV-4: Erklärung zur Sorgfaltspflicht

[ESRS 2 GOV-4-32]

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Die Sorgfaltspflichten in Bezug auf die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind in den nachstehenden Absätzen der Nachhaltigkeitserklärung detailliert dargelegt.
a) Einbindung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und Geschäftsmodell	Kapitel ESRS 2: GOV-2, GOV-3, SBM-3 Kapitel E1: SBM-3 Kapitel S1: SBM-3 Kapitel S3: SBM-3 Kapitel S4: SBM-3
b) Einbindung betroffener Interessenträger in alle wichtigen Schritte der Sorgfaltspflicht	Kapitel ESRS 2: GOV-2, SBM-2, IRO-1 Kapitel E1: IRO-1, E1-2 Kapitel E5: E5-1 Kapitel S3: S3-1 Kapitel S4: S4-1 Kapitel G1: G1-1, G1-2, G1-3
c) Ermittlung und Bewertung negativer Auswirkungen	Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine negativen wesentlichen Auswirkungen definiert.
d) Maßnahmen gegen diese negativen Auswirkungen	Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine negativen wesentlichen Auswirkungen definiert.
e) Nachverfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen und Kommunikation	Kapitel E1: E1-4, E1-5, E1-6 Kapitel E5: E5-3, E5-5 Kapitel S1: S1-5, S1-6, S1-10, S1-11, S1-16, S1-17 Kapitel S3: S3-5 Kapitel S4: S4-5 Kapitel G1: G1-4, G1-6

GOV-5: Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

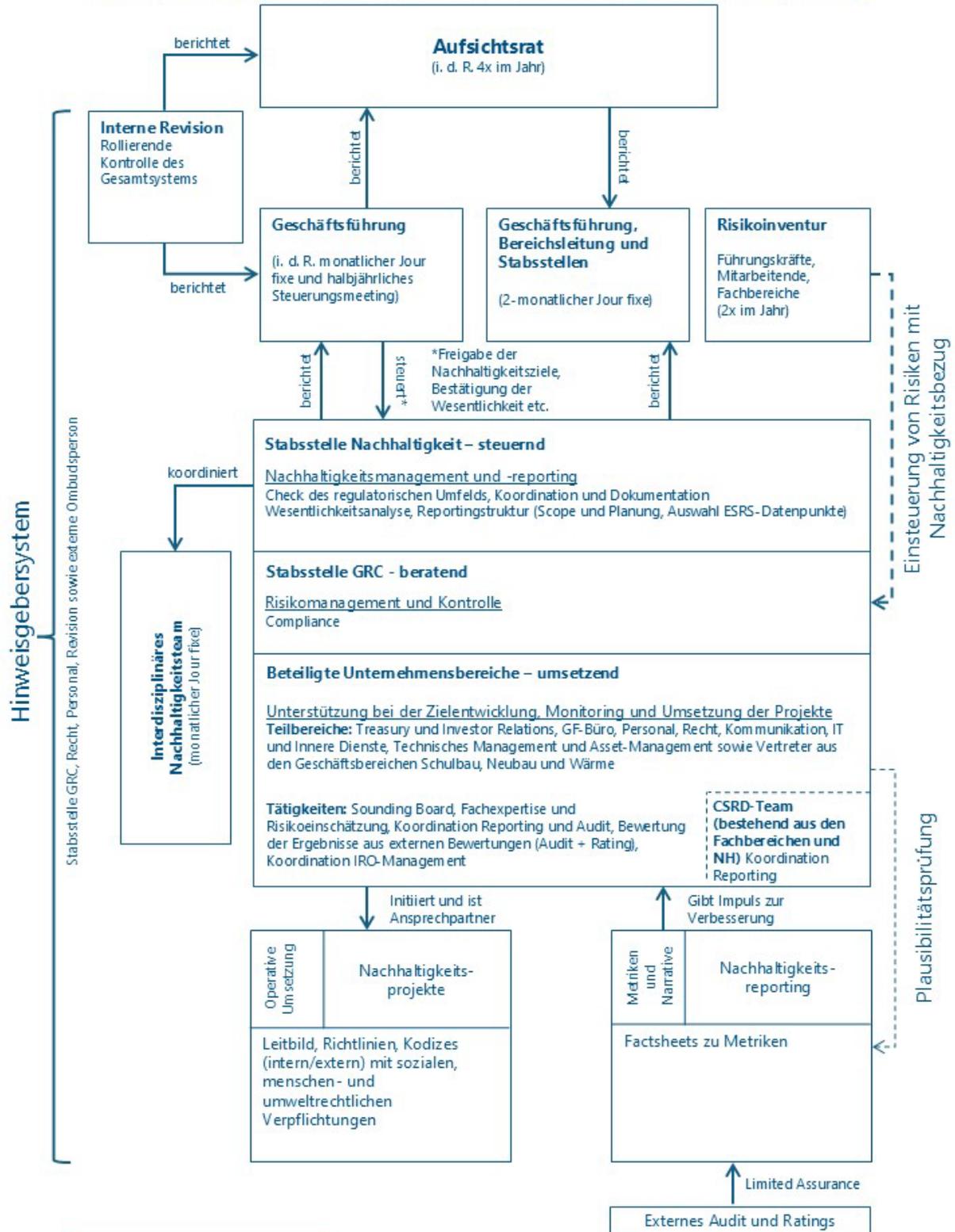
[ESRS 2 GOV-5-36] Das Risikomanagement und die internen Kontrollen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung basieren auf folgenden Verfahren und Systemen:

Internes Kontrollsystem

Die HOWOGE verfügt über ein konzernweites Internes Kontrollsystem, das auf dem Modell des The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) aufbaut. Das COSO-Modell dient als Kontrollsystem der Dokumentation, Analyse und Gestaltung des Internen Kontrollsystems (IKS). Dem Three-Lines-Of-Defense-Ansatz der direkten und indirekten Kontrolle sowie einer internen unabhängigen Prüfung folgt auch das interne Kontrollsystem für die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Durch die Stabsstelle Interne Revision werden unregelmäßig, aber spätestens alle fünf Jahre, Teilbereiche des Nachhaltigkeitsmanagements überprüft. Die Revisionsberichte zur Nachhaltigkeitsberichterstattung werden von der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Internes Kontrollsystem Nachhaltigkeitsberichterstattung



Hinweis: Die Angaben zu Zeiten und Fristen beziehen sich auf Regeltermine. Im Prozess kann es zu Verschiebungen und zusätzlichen Terminen kommen.

Risikomanagement

Die HOWOGE hat ein konzernweites Risikomanagementsystem etabliert. Im Rahmen der Ziel- und Maßnahmenplanung „Fortlaufende Entwicklung des Risikomanagements“ im Handlungsfeld Unternehmensführung werden jährlich Risikoworkshops für Führungskräfte durchgeführt. Das Risikomanagementsystem und die Risikoworkshops umfassen folgende Elemente und Inhalte mit Bezug zur Nachhaltigkeitsberichterstattung:

Das Risikomanagementsystem beinhaltet Risiken der Nachhaltigkeitsberichterstattung gesammelt als Einzelrisiko im Standardrisikokatalog. In jährlichen Risikoworkshops werden sie bereichsübergreifend von den Stabsstellen Compliance, Risk & Governance (GRC) und Nachhaltigkeit adressiert und bewertet. Die Bewertung des Einzelrisikos erfolgt wie im Risikomanagement festgelegt. Eine Risikopriorisierung findet in den Workshops nicht statt.

Das Compliance-Management der HOWOGE wird fortlaufend weiterentwickelt und neue Mitarbeitenden und Mitarbeitende werden entsprechend geschult. Die externe Prüfung des Compliance-Managements nach IDW PS 980-983 wird bis Ende 2025 stattfinden. Mögliche Unstimmigkeiten – auch im Zuge der Nachhaltigkeitsberichterstattung – können gemeldet und Risiken bzw. mögliche negative Auswirkungen minimiert werden. Die HOWOGE hat unter Einbezug der Stabsstelle GRC ein Hinweisgebersystem mit externen und internen vertraulichen Kanälen etabliert, siehe *G1-1-10*. Eine Taskforce aus den Bereichen GRC, Recht, Personal und Revision entscheidet über Maßnahmen.

Risiken und die Minderungsstrategien einschließlich damit verbundener Kontrolle

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung ist der Gefahr ausgesetzt, dass aufgrund menschlicher Fehler oder unvollständiger Daten falsche Angaben gemacht werden. Als zentrales Element zur sicheren Erhebung und Verarbeitung der Daten wurden für alle metrischen Datenpunkte in Zusammenarbeit zwischen der Stabsstelle Nachhaltigkeit und den entsprechenden Fachbereichen Factsheets erstellt und mit übergeordneten Fragestellungen im Sinne eines Handbuchs zur Datenerhebung integriert. Dies stellt die Richtigkeit und Konsistenz der Datenerhebung und -verarbeitung sicher. Die Factsheets spezifizieren den jeweiligen quantitativen ESRS-Datenpunkt hinsichtlich:

- Definition der Kennzahl und deren Input-Parameter
- Erhebungs- und Berechnungswegen
- Risiken der Ermittlung und Mitigation des Risikos
- Verantwortlichkeiten für die Erhebung, Kontrollen und Freigaben

Wesentlicher Bestandteil der Risikominderung sind dabei Feedbackschleifen und ein Vier-Augen-Prinzip mit internen Mitarbeitenden und externen Expert:innen.

Schätzungen zu Metriken werden erfasst und zusammenfassend berichtet.

Die Factsheets sind bereichsübergreifend auf Plausibilität geprüft worden und werden in einem jährlichen Prozess überprüft und aktualisiert.

Einbindung interner Funktionen und Prozesse/interne Berichterstattung

Ein interdisziplinäres NachhaltigkeitsTeam (bestehend aus den Funktionen GRC, Controlling und Datenmodellierung, Treasury & Investor Relations, GF-Büro, Personal, Recht, Unternehmenskommunikation und Marketing, Zentraler Einkauf, Prozesse und Digitalisierung, Technisches Management, Asset- und Portfoliomanagement sowie Vertreter:innen aus den Geschäftsbereichen Schulbau, Neubau und Wärme) unterstützt das Nachhaltigkeitsmanagement der Fachbereiche und ist an der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes beteiligt. Im NachhaltigkeitsTeam sind insbesondere die Reporting-Themen klar definiert und spezifischen Personen zugeordnet, die aus den relevanten Unternehmensbereichen kommen. Das NachhaltigkeitsTeam trifft sich monatlich und fungiert als Sounding Board für die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen.

Für die Nachhaltigkeitsberichterstattung wurde ergänzend ein CSRD-Team aus den relevanten Fachbereichen gebildet, das die Offenlegungsanforderungen der CSRD bei der HOWOGE bearbeitet (Erhebung von Metriken, Entwicklungen von Narrativen). Die Mitarbeitenden prüfen die Narrative und Metriken in mehreren Feedbackschleifen auf Plausibilität und Konsistenz.

Gesteuert werden das NachhaltigkeitsTeam und die Mitarbeitenden, die die Offenlegungsanforderungen beantworten, durch die Stabsstelle Nachhaltigkeit. Die Stabsstelle ist von der Geschäftsführung beauftragt und berichtet in regelmäßigen Abständen, zumeist monatlich, an die Geschäftsführung. Ein ca. zweimonatlicher Jour Fixe mit allen Bereichsleitenden, Stabsstellen und der Geschäftsführung dient der Steuerung des Gesamtunternehmens und des bereichsübergreifenden Austausches. Dieser Jour fixe findet unter anderem nachgelagert zu den Aufsichtsratssitzungen, die viermal im Jahr stattfinden, statt. Dieses Gremium wurde 2024 genutzt, um über die Herausforderungen der CSRD, ihre Bedeutung und den Projektfortschritt zu berichten.

Darüber hinaus sind zusätzliche Bereiche und Abteilungen, insbesondere Operatives Bestandsmanagement, Geschäftsbereich Reinigung, Servicegesellschaft sowie Revision, an der Erhebung und Transformation von Metriken und an der Erstellung von Narrativen zu ESRS-Datenpunkten beteiligt.

Strategie

SBM-1: Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

[ESRS 2 SBM-1-40] Das bedeutendste angebotene Produkt und/oder Dienstleistung der HOWOGE ist die Vermietung und Bewirtschaftung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum.

Die HOWOGE ist auf dem Wohnimmobilienmarkt in Berlin und in sehr geringen Anteilen in Brandenburg tätig. Die bedeutenden Kundengruppen sind Mieter:innen und Mietinteressent:innen.

Die Anzahl der Arbeitnehmenden beträgt 1.352 zum Stichtag 31.12.2024 (geografisches Gebiet: Berlin)

Folgende Nachhaltigkeitsziele wurden im Geschäftsjahr 2024 vereinbart:

Ziel	Bezug zu der wichtigsten Gruppe von Produkten/Dienstleistungen	Bezug zu wichtigsten Kundenkategorien/ Kundengruppen	Bezug zu wichtigsten Beziehungen zu Interessenträgern
Wir entwickeln unser Risikomanagement fortlaufend weiter.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	
Wir entwickeln unser Compliance-Management fortlaufend weiter.		X (Mieter:innen)	X (Beschäftigte)
Wir achten bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen auf die Einhaltung der sozialen Standards.		X (Mieter:innen)	X (Beschäftigte)
Wir wollen die CO ₂ -Intensität in unserem Wohnungsbestand fortlaufend verringern und bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand (unter 3 kg CO ₂ pro m ² pro Jahr ¹⁾) erreichen.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	X (Mieter:innen) X (Beschäftigte)
Bei der Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten berücksichtigen wir verstärkt Nachhaltigkeitskriterien.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	X (Mieter:innen) X (Beschäftigte)
Wir steigern bei Neubau- und Sanierungsprojekten den Anteil von langlebigen, nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Materialien.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	
Wir arbeiten fortlaufend daran, Ressourcenverbräuche und Abfälle zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	X (Mieter:innen)
Jedes Jahr sichern wir durch Ankauf und/oder Neubau mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	X (Mieter:innen)
Wir fördern langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren.	X (Immobilienbewirtschaftung)	X (Mieter:innen)	X (Mieter:innen)
Wir möchten als attraktiver und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen werden.		X (Mieter:innen) X (Mietinteressent:innen)	X (Beschäftigte)
Wir entwickeln fortlaufend unsere digitale Infrastruktur weiter, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen.		X (Mieter:innen) X (Mietinteressent:innen)	X (Beschäftigte) X (Mieter:innen)

¹⁾ für Raumheizung und Warmwasser

Die Lage im Berliner Wohnungsmarkt ist angespannt. Das Nachhaltigkeitsziel zu sozialverträglichen Mieten trägt dazu bei, weiterhin bezahlbare Wohnungen bereitzustellen. Durch das Ziel „Wir fördern langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren“ stärkt die HOWOGE die Quartiere. Die bedeutenden Kundengruppen der HOWOGE sind Mieter:innen und Mietinteressent:innen. Die 2024 vereinbarten Nachhaltigkeitsziele mit Bezug zu den wichtigsten Kundengruppen:

- „Jedes Jahr sichern wir durch Ankauf und/oder Neubau mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin“,
- „Wir fördern langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren“,
- „Wir entwickeln fortlaufend unsere digitale Infrastruktur weiter, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen“

adressieren direkt unsere Kundengruppen und tragen dazu bei,

- für eine breite Schicht der Bevölkerung sozialverträglichen Wohnraum zu schaffen,
- den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu stärken und
- die barrierefreie Mieterkommunikation weiterzuentwickeln.

Die Tabelle zeigt die Elemente der Unternehmensstrategie gepaart mit den IROs und Unterthemen (in Klammern), die sie betreffen oder auf die sich die Elemente der Strategie auswirken.

Element der Unternehmensstrategie	IROs (und Unterthemen), die von den Elementen betroffen sind oder sich auf sie auswirken
Portfolio Managementstrategie – Umwelt	Investitionen in erneuerbare Energien (Energie)
Portfolio Managementstrategie – Wirtschaftliche Verantwortung	Instandhaltung (Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen)
Property Managementstrategie – Mitarbeiterzufriedenheit und Employer Branding	Arbeitsbedingungen allgemein (Arbeitsbedingungen (Arbeitskräfte des Unternehmens))
Gesellschaftliches Engagement	Soziale Kooperationen und Spendenprojekte (Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften; Soziales Engagement in den Quartieren)
Portfolio Managementstrategie – Wirtschaftliche Verantwortung	Mietenstruktur insgesamt (Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern; Sozialverträgliche Mieten)
Wachstumsstrategie – Bestandsplanung	Gewerbemix (Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften)
Portfolio Managementstrategie – Wirtschaftliche Verantwortung	Vermietung an WBS-Inhaber:innen (Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern; Sozialverträgliche Mieten)
Property Managementstrategie – Kundenzufriedenheit und IT-Plattform Digitalisierung	Barrierefreie Kommunikation (Soziale Eingliederung von Verbrauchern und/oder Endnutzern)
Property Managementstrategie – Kundenzufriedenheit und IT-Plattform Digitalisierung	Proaktive Kommunikation (Informationsbezogene Auswirkungen auf Verbraucher und/oder Endnutzer)

Die wichtigste Herausforderung in der Zukunft ist die Vereinbarkeit von sozialverträglicher Mietentwicklung in Berlin mit der Umsetzung der Klima- und Umweltschutzziele.

Geplante maßgeblichen Lösungen oder Projekte, die für die Nachhaltigkeitsberichterstattung relevant sind:

Sozialverträgliche Mietenentwicklung

Sicherstellung des Leistbarkeitsversprechens der Kooperationsvereinbarung (KoopV) durch eine sozial ausdifferenzierte Mietpolitik, Berücksichtigung der unterschiedlichen Leistungsfähigkeit der Haushalte und der Leistungsfähigkeit der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften. Auf dieser Grundlage werden die sozialverträglichen Mieten gestaltet.

Umsetzung der Klima- und Umweltschutzziele

Zur Erreichung des Klimaziels wurde eine Klimastrategie ausgearbeitet und drei Hebel zur Umsetzung identifiziert. Die drei Hebel des Dekarbonisierungsfahrplanes energetische Gebäudesanierung, innovative Anlagentechnik und die Grünerwerdung der Energieträger setzt die HOWOGE, wo es möglich ist, selbst um. Die Grünerwerdung der Fernwärme kann die HOWOGE nur bedingt beeinflussen, sie entwickelt für diese Herausforderung Handlungsoptionen.

[ESRS 2 SBM-1-42]

Geschäftsmodelle

Die beiden Geschäftsmodelle der HOWOGE sind:

- die Vermietung von Wohnungen im Niedrigpreissegment des Berliner Wohnungsmarktes, mit Schwerpunkt Lichtenberg und „Plattenbauten“,
- die Errichtung von Wohnimmobilien, die im Anschluss der eigenen Bewirtschaftung bereitgestellt werden, sowie die Errichtung von Schulen, die im Anschluss im Auftrag des Landes Berlin vermietet werden.

Input

Die HOWOGE nutzt zur Umsetzung der Geschäftsmodelle:

- Produktionsmittel und Produkte sowie Dienstleistungen, um Neubauten zu erstellen, Sanierungen durchzuführen und die Hausbewirtschaftung sicherzustellen, beispielsweise Planerdienstleistungen von Generalübernehmern und Generalplanern.
- Mitarbeitende strukturieren und setzen die Prozesse der Vermietung und des Bestandsmanagements und der -bewirtschaftung um und steuern die Ausschreibung und Umsetzung der Planer- und Bauleistungen sowie weitere Aktivitäten der HOWOGE wie kaufmännische begleitende Prozesse.

Ansatz, um diese Inputs zu sammeln, zu entwickeln und zu sichern

Produktionsmittel und Produkte/Dienstleistungen: Die HOWOGE gestaltet den Beschaffungs- und Vergabeprozess auf Grundlage der rechtlichen Vorgaben aus dem Vergaberecht. In den Ausschreibungsunterlagen wird Wert auf die Kriterien und Qualitäten der notwendigen Produktionsmittel und Ressourcen gelegt. Die HOWOGE hat 2024 den zentralen Einkauf eingeführt, um Lieferanten effizienter zu managen.

Mitarbeitende

Zentral für die HOWOGE sind die Themen familienfreundliche Personalpolitik (z. B. regelmäßige Auditierung durch „audit berufundfamilie“ seit 2014, Unterstützung bei verschiedenen herausfordernden Lebenssituationen durch die pme Familienservice Gruppe, Möglichkeit mobilen Arbeitens und Arbeiten in Teilzeit sowie Sabbaticals) sowie Personalentwicklung und Nachwuchssicherung.

Outputs: Ergebnisse in Bezug auf den aktuellen und erwarteten Nutzen für Kunden, Investoren und andere Interessenträger

Die HOWOGE stellt im Kern Wohnungen zur Verfügung, die Mieter:innen anmieten können. Der erwartete Kundennutzen ist eine bezahlbare Wohnung. Dieser wird erfüllt durch die Einhaltung des Leistbarkeitsversprechens aus der KoopV. Die HOWOGE stellt in einem aktuell angespannten Wohnungsmarkt sozialverträgliche Mieten für eine breite Schicht der Bevölkerung sicher.

Im Rahmen der Schulbauoffensive stellt die HOWOGE den Bezirken Schulen zur Verfügung (Neubau und Sanierung). Der erwartete und aktuelle Kundennutzen ist, dass gemäß den Vorgaben des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB) Schulen zur Verfügung stehen.

Investoren

Der erwartete und aktuelle Nutzen für Investoren ist, dass die HOWOGE ein stabiles Geschäftsmodell sowie Cashflows und Finanzierungsbedarf aufweist und somit eine stabile Rendite gewährleistet.

Andere Interessenträger

Das Land Berlin ist der Gesellschafter der HOWOGE und ein wichtiger Interessenträger. Als kommunales Unternehmen trägt die HOWOGE im Auftrag des Landes Berlin dazu bei, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und lebenswerte Quartiere zu fördern. Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive saniert und baut die HOWOGE Schulen im Auftrag des Landes Berlin.

Die wichtigsten Merkmale der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette und die Position des Unternehmens in seiner Wertschöpfungskette

Die Wertschöpfungskette der HOWOGE besteht aus direkten und indirekten Geschäftspartnern.

Direkte Geschäftspartner in der vorgelagerten Wertschöpfungskette sind für Neubau und Sanierung oftmals Generalübernehmer und Generalplaner, die komplexe Projekte steuern und umsetzen. Materialien und Rohstoffe werden von den Generalübernehmern und -planern in Bauvorhaben eingesetzt. Bei Instandsetzungen und Kleinreparaturen bindet die HOWOGE zumeist sogenannte Pauschaldienstleister ein. In der Wärmeversorgung bezieht die HOWOGE Fernwärme von ihren Fernwärmelieferanten (ca. 80 % der Wärmeversorgung im Bestand).

Die HOWOGE hat in der nachgelagerten Wertschöpfungskette Verbraucher und Endnutzer als Personen und Organisationen definiert, die entweder Mieter:innen und Mietinteressent:innen sind (Verbraucher) oder in den Gebäuden der HOWOGE leben oder arbeiten (Endnutzer) (siehe *S4-SBM-3-10*). Die direkten Geschäftspartner in der nachgelagerten Wertschöpfungskette sind vor allem die Mieter:innen. Zur nachgelagerten Wertschöpfungskette zählt auch die Entsorgung von Produktionsmitteln und Abfällen. Zum Teil übernehmen das Generalübernehmer und -planer, zum Teil beauftragt die HOWOGE direkt Grünpflege-, Reinigungs- und Entsorgungsfirmen.

Die Geschäftstätigkeiten der HOWOGE in der Wertschöpfungskette liegen zwischen der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Die HOWOGE nutzt die ihr zur Verfügung stehenden Inputs wirtschaftlich, um einen bewohn- und vermietbaren Wohnungsbestand zu gewährleisten (Output). Die HOWOGE stellt sozialverträgliche Mieten gemäß dem Leistbarkeitsversprechens der KoopV (Output) sicher. Das Kerngeschäft der HOWOGE ist die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes. Dies wird durch weitere Aktivitäten unterstützt wie z. B. Neubau und Ankauf von Immobilien sowie Wärmeversorgung.

Beschreibung der wichtigsten Wirtschaftsakteure und ihrer Beziehung zum Unternehmen

Zur Bewirtschaftung der Immobilien ist die Versorgung mit Wasser und Wärme sowie die Entsorgung von Abfällen unabdingbar. Die HOWOGE beauftragt für diese Elemente der Daseinsvorsorge Lieferanten. Zu den wichtigsten vorgelagerten Wirtschaftsakteuren, mit denen die HOWOGE in Bezug auf Neubau und Sanierungen in Beziehung steht, gehören Generalplaner und -übernehmer, die von der HOWOGE beauftragt werden. Zu den wichtigsten nachgelagerten Wirtschaftsakteuren gehören die Mieter:innen der HOWOGE. Die HOWOGE schließt mit Mieter:innen Mietverträge.

SBM-2: Interessen und Standpunkte der Interessenträger

[ESRS 2 SBM-2-45a] Die HOWOGE berücksichtigt die Interessen und Standpunkte ihrer Interessenträger bei der Entwicklung der Strategie und des Geschäftsmodells in Bezug auf alle wesentlichen Themen.

Die wichtigsten Gruppen von Interessenträgern lassen sich wie folgt zusammenstellen:

- Mieter:innen
- Anwohnende in den Quartieren
- Mitarbeitende
- Land Berlin
- Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker
- Behörden
- Branchenverbände
- Investoren
- Stadtgesellschaft
- Mieterrat und Mieterbeiräte
- Institutionen und öffentliche Einrichtungen. Insbesondere Interessenträger, die mit sozialen Themen verbunden sind, spielen im Kontext der Strategie- und Geschäftsmodellentwicklung eine zentrale Rolle. Im Folgenden ist eine Übersicht der wichtigsten Interessenträger zu diesen sozialen Themen dargestellt.

Arbeitskräfte des Unternehmens

[S1-SBM-2-12] Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden ist für die HOWOGE ein zentrales Thema. Entsprechend berücksichtigt die HOWOGE die Interessen und Standpunkte ihrer Mitarbeitenden unter anderem über folgende Formate:

- Über den Betriebsrat – als eine der Arbeitnehmervertretungen – fließen die Interessen und Standpunkte der Mitarbeitenden in die Strategie und das Geschäftsmodell der HOWOGE ein.
- Mitarbeiter:innen haben über die alle zwei Jahre stattfindende Mitarbeiterbefragung die Möglichkeit, ihre Interessen zu äußern. Die Interessen und Bedürfnisse werden intern bewertet und entsprechend notwendige Handlungen abgeleitet.

Betroffene Gemeinschaften

[S3-SBM-2-7] Die HOWOGE als langfristige Bestandshalterin sowie als kommunale Wohnungsbaugesellschaft mit einem sozialen Auftrag fühlt sich einer nachhaltigen Quartiersentwicklung verpflichtet. Sie berücksichtigt dabei die Interessen, Standpunkte und Rechte der betroffenen Gemeinschaften in ihrer Unternehmensstrategie und ihrem Geschäftsmodell. Betroffene Gemeinschaften sind für die HOWOGE Personen und Organisationen, die keine Mieter:innen oder Mietinteressent:innen sind und die in oder an den Quartieren leben, in denen sich die Bestände der HOWOGE befinden. Aus dieser Definition

ergeben sich für die HOWOGE die wichtigen Interessenträger, die nachfolgend thematisiert werden: Kund:innen, Anwohnende, Gewerbetreibende, Vertretungspersonen des jeweiligen Bezirks und der unterschiedlichen Bezirksämter, andere landeseigene Unternehmen, Firmen/Personen, die sich für die Gewerbeangebote interessieren, betroffene Gemeinschaften sowie Eltern von Schüler:innen.

Im Fokus der durch die HOWOGE initiierten Aktivitäten stehen die Kund:innen der HOWOGE. Soziale Einrichtungen und nachbarschaftliche Aktionen kommen aber auch den betroffenen Gemeinschaften zugute. Kooperationen und ein regelmäßiger Austausch mit im Wohngebiet etablierten Akteuren wie Quartiersräte oder Akteursrunden bilden die Basis, um abgestimmte Maßnahmen zu entwickeln. Mit der Hilfe von Quartiersanalysen werden Zielgruppen identifiziert und Ressourceneinsätze begründet. Partizipative Elemente wie Mieternachmittage und Ehrenamtsmanagement fördern den Austausch und die aktive Mitgestaltung des Lebensumfeldes.

Die HOWOGE beabsichtigt auch mit Ansiedlungen von Gewerbeeinheiten einen Beitrag zu attraktiven und lebenswerten Quartieren zu leisten. Ziel ihrer Unternehmensstrategie ist eine auf das Quartier abgestimmte Angebotsmischung, die von den Menschen im Quartier aktiv genutzt wird. Gleichzeitig sollen die Quartiere Gewerbetreibenden eine Geschäftsmöglichkeit bieten, die den Bedarf des Quartiers in den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie und Freizeit, Einzelhandel, Soziales, Kultur und Medizin sowie Beratungsleistungen unterschiedlicher Art abdecken. Interessengruppen sind hier Anwohnende, bereits bestehende Gewerbetreibende, Vertretungspersonen des jeweiligen Bezirks und der unterschiedlichen Bezirksämter, andere landeseigene Unternehmen sowie Firmen/Personen, die sich für die Gewerbeangebote interessieren.

Die Bedürfnisse der Anwohnenden mit Schwerpunkt auf der eigenen Mieterschaft erreichen die HOWOGE überwiegend über die Beschäftigten aus den Quartieren – beispielsweise Hausmeister:innen, Kiezhelfer:innen und Kundenbetreuer:innen – sowie aus dem Sozialen Management. Bestehende Gewerbetreibende teilen ihre Bedürfnisse der HOWOGE im direkten Kontakt per Telefon, Mail oder beim Besuch vor Ort mit. Mit den Bezirksämtern ist das Unternehmen bei konkreten Sachverhalten zu Mietobjekten oder Trägeranmietungen (unterstützende Wohnangebote für verschiedene Bedarfsgruppen in Wohngemeinschaften sowie soziale Treffpunkte und Angebote) im Kontakt. Teilweise werden über diesen Weg Mietgesuche von Gewerbetreibenden aus anderen Objekten übermittelt, die geprüft und abhängig von konkreter Verfügbarkeit in Anmietung gebracht werden können. Mit dem Jugendamt Lichtenberg besteht ein regelmäßiger Austausch zu Kita-Kapazitäten und der Einrichtung von Kinderbetreuungsstätten bei der HOWOGE. Im Rahmen von Anmietgesuchen des Landes Berlin oder in der Administration von Bestandsverträgen stimmt sich das Unternehmen mit der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) ab. Die HOWOGE kann die Interessen, Standpunkte und Rechte der zuvor benannten Gruppen in ihrer Strategie und ihrem Geschäftsmodell berücksichtigen, wenn deren Bedarfe keine Konkurrenz zum vorhandenen Gewerbemix

im Quartier darstellen, die entsprechenden Flächenangebote mit passender Ausstattung und passenden Konditionen vorliegen und ein Nutzen für das Quartier, der über Partikularinteressen hinausgeht, erzielt wird.

Auch beim Wohnungsneubau legt die HOWOGE Wert auf den Einbezug von betroffenen Gemeinschaften und relevanten Stakeholdern. Dabei folgt sie den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau, die die landeseigenen Wohnungsunternehmen mit Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft 2017 entwickelt haben. Diese zeigen Grundsätze, Formate und Qualitätskriterien für informelle Partizipation beim Wohnungsneubau auf und wurden zuletzt 2019 evaluiert. Bei jedem Neubauvorhaben wird eine Partizipation durchgeführt. Die Einordnung der informellen Partizipationsverfahren in eine Beteiligungsstufe (Information, Konsultation, Mitgestaltung, Mitentscheidung) wie auch Art und Umfang des Partizipationsprozesses erfolgen projektspezifisch. Betroffene Gemeinschaften werden zu Vor-Ort-Sprechstunden, zu Informationsveranstaltungen und Workshops eingeladen und können dort für ihre Interessen, Standpunkte und Rechte eintreten. Hierbei handelt es sich um informelle Angebote, die von der HOWOGE im Bau- und Planungsprozess freiwillig durchgeführt werden. Die Interessen und Standpunkte von betroffenen Gemeinschaften werden bei Neubauvorhaben geprüft und abgewogen.

Die HOWOGE ist durch das Land Berlin beauftragt, als Baudienstleister Schulen neu zu errichten sowie bereits bestehende Schulen zu sanieren. Die Interessen und Standpunkte von Eltern der Schüler:innen sowie Anwohnenden fließen im Schulbau nicht explizit in die Unternehmensstrategie ein. Nichtsdestotrotz werden Interessen, Standpunkte und Rechte projektspezifisch berücksichtigt: Für die neuen Schulgebäude der Berliner Schulbauoffensive wurden durch die Facharbeitsgruppe „Schulraumqualität“ Anforderungen definiert, wie sich die Schulen zum Quartier zu öffnen haben und somit einen Mehrwert für das umliegende Quartier schaffen. Zudem gilt für alle Beteiligten der Berliner Schulbauoffensive der „Leitfaden Partizipation im Schulbau“, siehe S3-SBM-3-9.

Die Achtung der Menschenrechte der betroffenen Gemeinschaften ist ebenfalls Teil der Unternehmensstrategie und fließt bereichsübergreifend in das Geschäftsmodell der HOWOGE ein. Siehe S3-3, S3-1-16 und S3-1-17.

Verbraucher und Endnutzer

[S4-SBM-2-8] Die Interessen der Mieter:innen bilden eine feste Säule in der Unternehmensstrategie der HOWOGE. Ein stetiger Austausch mit ihnen findet in erster Linie in den Kundenzentren, aber auch über den Mieterat und die Mieterbeiräte in den einzelnen Quartieren der HOWOGE statt. Nach Ermittlung der Bedürfnisse der Mieter:innen werden diese anwendungsspezifisch in die Serviceteams der Kundenzentren der HOWOGE oder bei übergreifenden Themen an die Referentin des operativen Bestandsmanagements weitergeleitet und behandelt.

Der Mieterat führt regelmäßig Beratungen und Sprechstunden durch. Die Termine werden den Mieter:innen durch Aushänge und auf der Webseite der HOWOGE bekannt gegeben. Alle Mieter:innen des landeseigenen Wohnungsunternehmens haben das Recht, vom Mieterat angehört zu werden, soweit nicht individuelle Mietvertragsrechte/-pflichten betroffen sind. Die Mitglieder des Mieterates bündeln und systematisieren Anregungen und Kritiken der Mieter:innen sowie die durch die Mieterbeiräte gesammelten Erkenntnisse und Erfahrungen. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertreten sie gegenüber dem Unternehmen mit dem Ziel eines Interessenausgleichs. Darüber hinaus befasst sich der Mieterat mit den Unternehmensplanungen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprogrammen sowie mit Quartiersentwicklung und Gemeinschaftseinrichtungen – und nimmt hierzu gegenüber der Geschäftsführung der HOWOGE Stellung.

Die HOWOGE unterstützt die Mieterbeiräte bei Bedarf – beispielsweise mit Schulungen zu den Themen Datenschutz, Mietrecht, Betriebskosten oder Konfliktmanagement. Grundsätzlich pflegt die HOWOGE einen intensiven Austausch mit allen Beiräten und legt viel Wert auf eine gute und transparente Kommunikation auf Augenhöhe.

Die HOWOGE ist Unterzeichnerin der Charta der Vielfalt. Damit untermauert das Unternehmen seine Haltung zur Achtung der Menschenrechte: Die HOWOGE behandelt alle Menschen gleich, unabhängig von ethnischer Herkunft, Religion, Geschlecht, Alter oder sexueller Identität. Das Unternehmen vermietet diskriminierungsfrei, transparent und DSGVO-konform, das heißt, es bringt allen Menschen Wertschätzung entgegen und beachtet die gesetzlichen Grundlagen zur Speicherung personenbezogener Daten.

[ESRS 2 SBM-2-45b] Die HOWOGE kann die Interessen und Standpunkte der wichtigsten Interessenträger im Zusammenhang mit ihrer Strategie und ihrem Geschäftsmodell nachvollziehen. Im Rahmen des Verfahrens zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht werden die Interessen und Standpunkte der wichtigsten Interessenträger berücksichtigt. Diese wurden in die Bewertung der Wesentlichkeitsanalyse einbezogen. Dazu wurden Vertreter:innen der wichtigsten Interessengruppen zur Validierung der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse hinsichtlich der Auswirkungen interviewt, siehe *ESRS 2 IRO-1-53*.

[ESRS 2 SBM-2-45c] Änderungen der Strategie und/oder des Geschäftsmodells der HOWOGE haben sich aufgrund der Einbeziehung der Interessen und Standpunkte von Interessensträgern im Berichtszeitraum nicht ergeben und sind aktuell auch nicht geplant.

[ESRS 2 SBM-2-45d] Wie in ESRS 2 SBM-3-48 dargelegt, war die Geschäftsführung maßgeblich an der Bewertung der Auswirkungen, Chancen und Risiken beteiligt und hat diese final genehmigt. Teil des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse war der Einbezug von Interessen und Standpunkten zentraler Stakeholder. Die Geschäftsführung wird jährlich über relevante Entwicklungen informiert, um die Auswirkungen in Entscheidungsprozesse, insbesondere im Hinblick auf mögliche Anpassungen des Geschäftsmodells, der Strategie sowie weiterer geschäftlicher Maßnahmen, einfließen zu lassen, siehe ESRS 2 GOV-1-22. Dieser Prozess gilt gleichermaßen für alle wichtigen Interessenträger. Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2024 mit den Interessen und Standpunkten der Stakeholder im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse befasst.

SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[ESRS 2 SBM-3-48a-h] Aus der Wesentlichkeitsanalyse haben sich für die HOWOGE folgende wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen ergeben, die wie folgt in der Wertschöpfungskette verortet werden. Ebenso sind die zugeordneten Zeithorizonte ausgewiesen:

Wesentliche Auswirkungen	Verortung Wertschöpfungskette	Vernünftigerweise zu erwartende Zeithorizonte für Auswirkungen
Korruptionsprävention	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Diskriminierungsfreie Vermietung	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Mietenstruktur insgesamt	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Vermietung an WBS-Inhaber:innen	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Soziale Kooperationen und Spendenprojekte	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Instandhaltung	Eigener Geschäftsbereich	Langfristig
Arbeitsbedingungen allgemein	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Kanäle für Gleichbehandlung	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Gewerbemix	Eigener Geschäftsbereich	Mittelfristig
Proaktive Kommunikationsmaßnahmen	Nachgelagert	Kurzfristig
Barrierefreie Kommunikation	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Werte der Unternehmenskultur	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Hinweisgeberschutz	Eigener Geschäftsbereich	Kurzfristig
Lieferantenbeziehungen allgemein	Eigener Geschäftsbereich; vorgelagert	Kurzfristig

Wesentliche Risiken und Chancen	Verortung Wertschöpfungskette
Kosten und Kapitalkosten im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen (Risiko)	Eigener Geschäftsbereich
Klima-Regulierung (Risiko)	Eigener Geschäftsbereich
Investitionen in erneuerbare Energien (Chance)	Eigener Geschäftsbereich

Alle Auswirkungen, Chancen und Risiken sind den beiden Geschäftstätigkeiten und Geschäftsmodellen der HOWOGE zugeordnet:

Geschäftstätigkeiten (eigene Aktivitäten und Wertschöpfungskette)	Geschäftsmodelle
Bewirtschaftung von Immobilien	Vermietung von Wohnungen im Niedrigpreissegment des Berliner Wohnungsmarktes, mit Schwerpunkt Lichtenberg und „Plattenbauten“. Kunden kommen aus breiten Bevölkerungsschichten, die bezahlbaren Wohnraum benötigen.
Neubau von Immobilien	Errichtung von Wohnimmobilien, die im Anschluss der eigenen Bewirtschaftung bereitgestellt werden. Errichtung von Schulen, die im Anschluss vermietet werden, im Auftrag des Landes Berlin.

Derzeitiger und erwarteter Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf das Geschäftsmodell

Die positiven wesentlichen Auswirkungen „Mietenstruktur“ und „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ haben derzeit den größten Einfluss auf das Geschäftsmodell der HOWOGE. Die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin beeinflussen das Geschäftsmodell am meisten. Der Einfluss der Risiken „Kosten und Kapitalkosten im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen“ und „Klima-Regulierung“ auf das Geschäftsmodell wird in der Resilienzanalyse betrachtet. Dort wurde kein maßgeblicher Einfluss festgestellt.

Derzeitiger und erwarteter Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf die Wertschöpfungskette

- Die Auswirkungen „Proaktive Kommunikationsmaßnahmen“ und „Lieferantenbeziehungen allgemein“ beziehen sich auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette des Unternehmens. Die übrigen Auswirkungen, Risiken und Chancen sind im eigenen Geschäftsbereich verortet. Der derzeitige und erwartete Einfluss dieser drei IROs auf die Wertschöpfungskette wird als gering bewertet.

Derzeitiger und erwarteter Einfluss der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf Strategie und Entscheidungsfindung

Die HOWOGE setzt sich mit ihren Auswirkungen, Chancen und Risiken auseinander. Die Geschäftsführung hat an der Entwicklung der Auswirkungen, Chancen und Risiken im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse mitgewirkt und diese final freigegeben. Sie ist entsprechend über die identifizierten Auswirkungen, Chancen und Risiken im Bilde. Die Geschäftsführung wird jährlich über Neuerungen informiert und kann die Auswirkungen, Chancen und Risiken bei Entscheidungen in Bezug auf mögliche Anpassungen des Geschäftsmodells, der Strategie und weiterer Entscheidungen berücksichtigen.

Die relevanten Fachbereiche der HOWOGE und die Stabsstelle Nachhaltigkeit monitorieren aktuelle und erwartete Einflüsse der Auswirkungen, Chancen und Risiken auf das Geschäftsmodell, Wertschöpfungskette, Strategie und Entscheidungsfindung und informieren die Geschäftsführung, wenn maßgebliche Änderungen ersichtlich sind.

Wesentliche Änderungen der Maßnahmen zum Umgang mit bestimmten wesentlichen Auswirkungen oder Risiken bzw. Änderungen an der Strategie aufgrund der Nutzung bestimmter wesentlicher Chancen werden von den relevanten Fachbereichen oder der Stabsstelle Nachhaltigkeit mit der Geschäftsführung rückgekoppelt. Die Fachbereiche tauschen sich in regelmäßigen Jour fixes mit der Geschäftsführung zu strategischen und operativen Themen aus.

Die Auswirkung im Bereich Umwelt wirkt sich so aus,

- dass durch vorausschauende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Verlängerung des Gebäudelebenszyklus beigetragen wird. Dadurch werden Umweltressourcen geschont.

Die Auswirkungen im Bereich Soziales wirken sich so aus,

- dass den Mitarbeitenden bessere Arbeitsbedingungen ermöglicht werden und Kanäle für Gleichbehandlung zur Verfügung stehen.
- dass durch die Förderung von Kooperationen mit lokalen gemeinnützigen Organisationen sowie eine quartiersorientierte Planung von Gewerbeflächen und Räumen für soziale Träger ein Beitrag zur Schaffung und Entwicklung stabiler, lebenswerter, attraktiver und zukunftsfähiger Wohnquartiere für die Anwohner:innen geleistet wird.
- dass den Mietenden Wohnraum zu erschwinglichen Konditionen bereitgestellt wird, wodurch insbesondere mittlere und niedrige Einkommen entlastet werden. Dies umfasst unter anderem die Vermietung an WBS-Inhaber:innen.
- dass anlass- und themenbezogene Kommunikationsmaßnahmen sowie eine barrierearme Website das Wissen der Kunden stärken und den Zugang zur Kommunikation sowie zu den Dienstleistungen der HOWOGE fördern.

Die Auswirkungen im Bereich Governance wirken sich so aus,

- dass die HOWOGE durch die Handlungsgrundsätze und Werte der Unternehmenskultur einen gesellschaftlichen Beitrag leistet.
- dass die Auswahl der Lieferanten integriert geregelt ist, um beidseitige Planbarkeit zu gewährleisten.
- dass eine regelmäßige Sensibilisierung und Schulung zu Korruptionsprävention und Compliance-Risiken Korruptionsfälle vorbeugen können und Hinweisgeber geschützt werden.
- dass eine diskriminierungsfreie Vermietung sichergestellt wird.

Alle Auswirkungen stehen mit der Strategie und dem Geschäftsmodell in Verbindung. Aus der Unternehmensstrategie selbst ergeben sich die Auswirkungen Instandhaltung, Arbeitsbedingungen der eigenen Belegschaft, soziale Kooperationen und Spendenprojekte, barrierefreie Kommunikation, Mietenstruktur insgesamt, Vermietung an WBS-Inhaber:innen und Gewerbemix.

Die wesentlichen Risiken und Chancen wurden für die mittlere und lange Frist identifiziert und haben dementsprechend keine aktuellen finanziellen Effekte auf die Finanzlage, finanzielle Leistungsfähigkeit und Cashflows der HOWOGE. Für den nächsten Berichtszeitraum erwartet die HOWOGE zudem kein erhebliches Risiko einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte der im zugehörigen Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögenswerte und der dazugehörigen Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den wesentlichen Risiken und Chancen. Die HOWOGE führt halbjährlich Risikotragfähigkeitsanalysen durch, die die finanziellen Auswirkungen der wesentlichen Risiken und Chancen auf die Finanzlage, finanzielle Leistungsfähigkeit und Cashflows des Unternehmens betrachten. Diese Analysen weisen bislang ausreichend Reserven aus, um die identifizierten wesentlichen Risiken aus der Wesentlichkeitsanalyse abzudecken. Bei Eintritt eines Risikos würden die Risikotragfähigkeitsreserven sinken. Durch den Eintritt einer Chance erhöhen sich die Risikotragfähigkeitsreserven und die Ertragslage verbessert sich.

Die HOWOGE hat eine klimabezogene Risikoanalyse und eine klimabezogene Resilienzanalyse durchgeführt, siehe *E1-SBM-3*. Die wesentlichen Risiken und Chancen der HOWOGE haben alle Klimabezug und sind in der klimabezogenen Risikoanalyse beschrieben, siehe *ESRS-2-IRO-1*.

Änderungen zum vorherigen Berichtszeitraum wurden nicht betrachtet, da dieser Bericht für das Geschäftsjahr 2024 erstmalig erstellt wurde.

Alle genannten Auswirkungen, Risiken und Chancen fallen unter die Angabepflichten der ESRS. Die HOWOGE-spezifischen Auswirkungen „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ und „Soziale Kooperationen und Spendenprojekte“ ergänzen diese. Außerdem wird für die oben beschriebene Auswirkung „Instandhaltung“ auf unternehmensspezifische Angaben zurückgegriffen, siehe *E5-5*.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

IRO-1: Beschreibung des Verfahrens zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

[ESRS 2 IRO-1-53a-h] Das Verfahren zur Ermittlung und Analyse der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen ist die doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Diese wurde für alle Nachhaltigkeitsaspekte auf Ebene der Unterthemen erstmals für das Geschäftsjahr 2024 angewandt. Sie umfasst vier Schritte, die im Weiteren erläutert werden:

- Kontextanalyse
- Aufstellung Inventar der potenziellen und tatsächlichen Auswirkungen (I), Risiken (R) und Chancen (O)
- Bewertung der IROs
- Validierung der Ergebnisse

Weitere Methoden und Annahmen kamen nicht zum Einsatz.

Als erster Schritt der Wesentlichkeitsanalyse wurde eine Kontextanalyse vorgenommen, bei der die Geschäftsaktivitäten der HOWOGE analysiert wurden. Als relevant wurden dabei die Aktivitäten Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden und Schulen, Projektplanung und -begleitung, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung ermittelt.

Zu allen in ESRS 1 AR 16 genannten Nachhaltigkeitsaspekten wurde auf Ebene der Unterthemen im nächsten Schritt ein Inventar von tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgestellt. Dabei wurden Risiken und Chancen auf Basis der Auswirkungen formuliert. Das Inventar wurde von den relevanten Fachbereichen auf Angemessenheit und Vollständigkeit hin analysiert, in diesem Zuge wurden noch Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen. Um ein gesamthafes Bild der potenziellen und tatsächlichen Auswirkungen der HOWOGE auf Mensch und Umwelt zu gewinnen, wurde sich nicht auf spezifische Tätigkeiten, Geschäftsbeziehungen, geografische Gegebenheiten oder andere Faktoren konzentriert, die zu einem erhöhten Risiko nachteiliger Auswirkungen führen. Regionale Faktoren wurden aufgrund der geringen Größe und Homogenität des Geschäftsgebiets (nur Berlin und Brandenburg) weder in der Aufstellung des Inventars der IROs noch in der anschließenden Bewertung berücksichtigt.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse umfasst neben dem eigenen Geschäftsbereich der HOWOGE auch Auswirkungen, Risiken und Chancen durch Geschäftsbeziehungen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette. Die jeweilige Stufe der Wertschöpfungskette wurde, ebenso wie eine Einschätzung zum Zeithorizont, also ob kurzfristig, mittelfristig oder langfristig, jedem IRO im Inventar zugeordnet. Interne Stakeholder wurden bei der Aufstellung und Finalisierung sowie Bewertung des Inventars der

IROs einbezogen. Vertreter:innen betroffener externer Interessenträger wurden zur Validierung der vorläufigen Ergebnisse zur Bewertung und Priorisierung der Auswirkungen interviewt.

Nach Finalisierung des IRO-Inventars bewerteten die relevanten Fachbereiche (Stakeholder) jede einzelne Auswirkung nach Schwere und Wahrscheinlichkeit und jedes einzelne Risiko und jede einzelne Chance nach Höhe des finanziellen Effekts und Wahrscheinlichkeit. Dabei setzt sich für negative Auswirkungen die Schwere aus der quantitativen einzelnen Bewertung auf einer im Vorfeld definierten Skala der Kriterien Ausmaß, Umfang und Unumkehrbarkeit zusammen. Letztere wurde für positive Auswirkungen nicht berücksichtigt. Bei tatsächlichen Auswirkungen und Risiken wird die Wahrscheinlichkeit mit dem Maximalwert der zuvor definierten Skala für die Wahrscheinlichkeit bewertet.

Zur Priorisierung der IROs wurde ein Ergebniswert aus den Bewertungen ermittelt. Dafür wurde zur Ermittlung der Schwere im Falle von Auswirkungen der Durchschnitt der bewerteten Einzelkriterien gebildet und das Ergebnis mit der Bewertung der Wahrscheinlichkeit multipliziert. Für im Vorfeld identifizierte Auswirkungen mit Menschenrechtsbezug wurde die Schwere bei der Ermittlung des Ergebniswerts höher gewichtet. Für Risiken und Chancen wurde der Ergebniswert durch eine Multiplikation der Bewertung der Höhe des finanziellen Effekts und der Wahrscheinlichkeit ermittelt. Sollte ein IRO von mehreren Personen bewertet worden sein, wurden die Ergebniswerte für die weitere Priorisierung gemittelt.

Damit auf Basis dieser Ergebniswerte abgeleitet werden konnte, welche Nachhaltigkeitsaspekte auf Ebene der Unterthemen wesentlich für die Berichterstattung sind, wurde zunächst für diese der Maximalwert des Ergebniswerts für die zugeordneten IROs identifiziert. Anschließend wurden die Unterthemen basierend auf den Maximalwerten jeweils für Auswirkungen sowie Risiken und Chancen in eine Reihenfolge gebracht.

Im Weiteren wurde ein quantitativer Schwellenwert angesetzt, der sich für Auswirkungen sowie Risiken und Chancen unterscheidet. Für Auswirkungen beträgt er größer 3,5. Für Chancen und Risiken beträgt er größer 2,5. Es gab keine weiteren Kriterien. Unterthemen, deren Maximalwerte über diesem Schwellenwert liegen, wurden als wesentlich betrachtet. Weitere Unterthemen, deren Maximalwerte zwar unterhalb des Schwellenwerts liegen, aber noch in einem zuvor festgelegten Korridor, wurden einzeln in der Validierung betrachtet. Unterthemen, deren Maximalwerte unter dem Korridor liegen, wurden als nicht-wesentlich betrachtet.

Nachhaltigkeitsrisiken werden bei der HOWOGE im Vergleich zu anderen Arten von Risiken nicht priorisiert.

Die Entscheidungsfindung wurde an mehreren Stufen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse validiert und intern kontrolliert. So wurden bei der Aufstellung des IRO-Inventars die Fachbereiche gebeten, fehlende IROs zu ergänzen. Alle Bewertungen der IROs wurden von der Stabsstelle Nachhaltigkeit hinsichtlich der Konsistenz mit den qualitativen Begründungen der Bewertungen und der Plausibilität der

Bewertung überprüft. Das Ergebnis der Priorisierung der Nachhaltigkeitsaspekte auf Ebene der Unterthemen wurde mit dem NachhaltigkeitsTeam in einem Workshop diskutiert. Insbesondere wurden in diesem die Korridor Themen diskutiert und dabei auch die Ergebnisse der im Vorfeld geführten externen Stakeholder-Interviews zur Validierung der Auswirkungen mit einbezogen. In dem Workshop wurde auch die Angemessenheit der Schwellenwerte diskutiert. Im letzten Schritt wurden die Ergebnisse der doppelten Wesentlichkeitsanalyse von der Geschäftsführung validiert und freigegeben.

Die Methoden des Risikomanagementverfahrens der HOWOGE wurden für den Prozess zur Ermittlung, Bewertung und zum Management von Auswirkungen und Risiken zugrunde gelegt. Die Bewertungsskalen aus dem Risikomanagement (z. B. die Schadenshöhen) wurden weitestgehend übernommen und die Bewertung der IROs damit durchgeführt. Die Bewertung der Wahrscheinlichkeit in der Wesentlichkeitsanalyse unterscheidet sich von der im Risikomanagement, da sie nicht maßgeblich von der zeitlichen Frist (lang-, mittel-, kurzfristig) abhängt. Bei der Bewertung der Risiken und Chancen hat die Stabsstelle GRC alle durch die Fachbereiche vorgenommenen Bewertungen plausibilisiert und dort angepasst, wo die Bewertungen, denen im Risikokatalog widersprochen haben. Die in der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen Risiken sind auch Bestandteil des Risikokatalogs der HOWOGE. Das Risikomanagementsystem der HOWOGE soll neben der Minimierung von Risiken auch dazu beitragen, Chancen zu nutzen. An der weiteren Integration des Prozesses in den gesamten Risikomanagementprozess wird gearbeitet.

Bei der Aufstellung des IRO-Inventars wurden als Datenquellen öffentliche Quellen, unter anderem World Wide Fund for Nature (WWF), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV), Umweltbundesamt (UBA), Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), CDP-, MVO Nederland-Risk- und OECD, sowie die ESRS selbst herangezogen. Dabei handelte es sich um Studien oder Artikel, die sich mit den Unterthemen befassten. Ebenso wurden der HOWOGE-Risikokatalog und der HOWOGE-Nachhaltigkeitsbericht als Quellen zur Formulierung der IROs genutzt.

Da der Bericht erstmalig für das Geschäftsjahr 2024 erstellt wurde, gibt es keine Verfahrensänderungen im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum. Das Verfahren wurde daher auch noch nicht geändert. Die Validierung der Wesentlichkeitsanalyse erfolgt jährlich im Sommer des zu berichtenden Geschäftsjahres.

Verfahren zur Ermittlung und Bewertung von Risiken

Konzernweites Risikomanagement

[E1-IRO-1-20, 21] 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. Kernelement des RMS ist die Risikostrategie der HOWOGE, siehe *Konzernrichtlinie Risikomanagement*. 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 von dessen Ablaufprozessen sowie die methodische Vorgehensweise obliegen der Stabsstelle GRC. Die implementierte Organisationsstruktur sowie eine regelmäßige Abstimmung (Risikoinventur zum Stichtag 30.06. und Workshops zum Stichtag 31.12.) 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 sowie Kommunikation von Risiken geschaffen. Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen. Für eine koordinierende Steuerung und ganzheitliche Betrachtung der dazugehörigen Anforderungen erfolgte im Geschäftsjahr 2023 die Zusammenlegung der Stabsstellen „RISK“ (Risikomanagement, Datenschutz, IT-/Informationssicherheit) und „Compliance und Werte“ zur Stabsstelle GRC. Hierdurch wird die schnelle Identifikation und ganzheitliche Bewertung von (potenziellen) Risiken unterstützt. Die Synergieeffekte ermöglichen eine effizientere und umfassendere Risikoerkennung und -bewertung.

Seit 2021 werden nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsrisiken in ihrer Auswirkung auf die Risikolage der HOWOGE (outside-in) betrachtet. Diese werden halbjährlich im Rahmen von Risikoinventuren überprüft, analysiert und bewertet. 2024 wurden in den Risikoworkshops spezifische Transitionsrisiken erörtert. Die HOWOGE plant, in den nächsten drei Jahren Transitions- sowie weitere physische Risiken zu erörtern und bei Bedarf in den Risikokatalog aufzunehmen und sukzessive zu erweitern. Weitere gesonderte Pläne zur Identifizierung von Emissionsquellen liegen nicht vor, weil diese bekannt sind.

Klimabezogene Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse

Die HOWOGE hat im Rahmen der EU-Taxonomie eine standortspezifische Klimarisikoanalyse/Klimavulnerabilitätsbewertung durchgeführt. Mithilfe von wissenschaftlichen Daten und auf der Basis der Klimaszenarien RCP 2.6, RCP 4.5, RCP 6.0 und RCP 8.5 wurden für das aktuelle (2011–2030) und das zukünftige Klima (2031–2050) potenzielle Klimarisiken für die Gebäude des Bestandes der HOWOGE analysiert. Mit der Anwendung von RCP 8.5 wurden neun geringe Risiken und ein mittleres Risiko identifiziert, keines der Risiken ist bestandsgefährdend. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und fließen in die Arbeit des Risikomanagements ein (siehe *E1-SBM-3-19*).

Wesentlichkeitsanalyse

Auch im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse der HOWOGE wurden klimabezogene Risiken ermittelt und bewertet. Das Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen klimabezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen ist die oben dargestellte doppelte Wesentlichkeitsanalyse. Für die Aufstellung des Inventars der klimabezogenen Risiken wurden der Risikokatalog und die Ergebnisse der klimabezogenen Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse (KVA) berücksichtigt. Dabei wurden auch die Treibhausgasemissionen der HOWOGE einbezogen.

Die in der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten wesentlichen klimabezogenen Risiken werden auch im Risikokatalog des Risikomanagements der HOWOGE abgedeckt.

Ermittlung Klimagefahren und Transitionsergebnisse

[E1-IRO-1-20] Als Ausgangspunkt für die Resilienzanalyse der HOWOGE (siehe *E1-SBM-3-19*) wurden Klimagefahren und Transitionsergebnisse ermittelt und bewertet und physische klimabezogene Risiken und klimabezogene Übergangsriskiken sowie -chancen abgeleitet (Resilienzanalyse siehe *E1-SBM-3-19*, *E1-IRO-1-20bi-ii*) Bei der Ermittlung der klimabezogenen Risiken und Chancen wurden eigene Geschäftstätigkeiten und die zugehörigen Wertschöpfungsketten berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Klimagefahren und der Exposure der Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten wurde wie folgt vorgegangen:

[E1-IRO-20b, AR 11a] Die zu erwartenden Klimagefahren wurden im Jahr 2022 im Rahmen der Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse gemäß der EU-Taxonomieverordnung durch einen externen Dienstleister ermittelt. Dabei wurde das Szenario RCP 8.5 angewandt. Die Prüfung, inwiefern Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten betroffen sind, erfolgte damals für die Geschäftstätigkeit Bewirtschaftung von Immobilien. Für die 2024 durchgeführte Prüfung der Betroffenheit der Geschäftstätigkeit Neubau wurde dieser Bericht erneut als Grundlage verwendet. In beiden Fällen wurden Fachleute aus den entsprechenden Bereichen der HOWOGE hinzugezogen.

[E1-IRO-20b, AR 11b] Die HOWOGE betrachtet ihre Managementaufgaben in verschiedenen Zeithorizonten. Im Risikomanagement sind dies kurzfristig (bis ein Jahr), mittelfristig (1–5 Jahre) und langfristig

(über 5 Jahre). Der Planungszeitraum der langfristigen Unternehmensplanung sind 10 Jahre. Das Wirtschaftsplanjahr beträgt ein Jahr. Die Erstellung des Trends (Prognosebetrachtung) erfolgt monatlich mit Blick auf das aktuell laufende Wirtschaftsjahr.

In Klimaszenarien werden regelmäßig andere Betrachtungszeiträume zugrunde gelegt, als es in Unternehmen üblich ist.⁶ Für die Auswertung der IPCC-Klimaszenarien durch einen externen Dienstleister wurde das gegenwärtige Klima (2011–2030) als Ausgangspunkt genommen, um Aussagen zum möglichen zukünftigen Klima (2030–2050) zu treffen. In den Klimawissenschaften wird 2030–2050 als nahe Zukunft (mittelfristig) verstanden. In diesem Sinne wurden nur mittelfristige, aber keine langfristigen Klimagefahren (2070–2100) ermittelt. Ein Zusammenhang der Zeithorizonte zu der erwarteten Lebensdauer der Vermögenswerte und der Kapitalkostenpläne besteht nicht.

[E1-IRO-20b, AR 11c] Die Ermittlung der Klimagefahren durch den Dienstleister erfolgte für das Gebiet der Stadt Berlin. Für die Betrachtung der Klimagefahren in den Lieferketten wurden keine geografischen Koordinaten berücksichtigt. Vielmehr wurde hierfür die Klimawirkungs- und Risikoanalyse für Deutschland herangezogen. Zu den Klimagefahren werden je nach Szenario Eintrittswahrscheinlichkeiten angegeben, Angaben zu Dauer und Umfang der potenziellen Gefahren sind nur bei bestimmten Gefahren (z. B. Hitzewelle) vorhanden.

[E1-IRO-20b, AR 11d] Die Ermittlung der Klimagefahren basierte auf der Grundlage von RCP 8.5 des IPCC und auf einer darauf aufbauenden regionalen Klimaprojektion. Eine explizite Bewertung der Exposition wurde nicht vorgenommen.

Transitionereignisse und Vereinbarkeit mit klimaneutraler Wirtschaft

[E1-IRO-1-20ci, AR 12a] Im Rahmen der Ermittlung der Transitionsrisiken und -chancen (Übergangsrisiken und -chancen nach ESRS E1) wurden Transitionstrends und -ereignisse aus dem IPCC SSP1-2.6 und dem Net-Zero-Transition-Szenario der Internationalen Energieagentur (IEA) (IEA NZE) herangezogen. Ergänzend wurden die aktuellen und geplanten klimapolitischen Maßnahmen auf deutscher und europäischer Ebene betrachtet. Um eine Vergleichbarkeit mit der Analyse der physischen Klimarisiken sicherzustellen, wurde bei der Szenarioanalyse der transitorischen Klimarisiken und -chancen der gleiche Betrachtungszeitraum, also 2030 bis 2050, zugrunde gelegt. Die Bewertung der transitorischen Klimarisiken und -chancen fand in Bezug auf diesen gesamten Zeitraum statt, es wurde dabei nicht unterschieden in kurz-, mittel- und langfristig. Die Bewertung hat die Stabsstelle Nachhaltigkeit mit externer Begleitung vorgenommen.

[E1-IRO-1-20cii, AR 12b-c] Die Bewertung, inwieweit die Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten für die ermittelten Transitionereignisse anfällig sein können, wurde durch Fachleute der HOWOGE

⁶ Loew et al. (2024) Management von Klimarisiken in Unternehmen: Grundlagen, Anleitungen, Stand der Praxis und Empfehlungen, Umweltbundesamt, Reihe Climate Change 04/2024

vorgenommen. Das unter anderem zugrunde gelegte Klimaszenario IEA NZE ist normativ. Für die dort benannten Transitionstrends und -ereignisse sind keine Wahrscheinlichkeiten angegeben. Es wurde allerdings eine Einschätzung vorgenommen, wie wahrscheinlich finanziellen Folgen für die HOWOGE eintreten würden, falls das betreffende Transitionereignis auftritt. Es wurde neben den Transitionsrisiken eine Transitionschance identifiziert, die aber als gering eingestuft wurde.

Es wurden keine Vermögenswerte und Geschäftstätigkeiten ermittelt, die nicht mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar sind oder erhebliche Anstrengungen erfordern würden, um mit dem Übergang zu einer klimaneutralen Wirtschaft vereinbar zu sein.

Szenarien, Triebkräfte, Zeithorizonte

[E1-IRO-1-20bi, ci, AR 11d, 12c, 13a, E1-IRO-1-21] Es wurden die Szenarien IPCC SSP3-7.0, IPCC RCP 8.5, IPCC SSP1-2.6 und IEA NZE verwendet. Der HOWOGE sind keine Informationen bekannt, die darauf hindeuten, dass für den Zweck der durchgeführten Analyse Anpassungen der Szenarien erforderlich sind, um einen aktuelleren Stand der Wissenschaft zu berücksichtigen.

[E1-IRO-1-AR 13b] Mit dem IPCC SSP1-2.6 und IEA NZE wurden zwei Szenarien für anspruchsvolle Klimapolitik berücksichtigt, wobei das IEA NZE-Szenario mit der 1,5°-Zielvorgabe des Pariser Klimaabkommens übereinstimmt. Die Szenarien IPCC SSP3-7.0 und IPCC RCP 8.5 skizzieren eine Zukunft mit starkem Klimawandel. Damit ist die gesamte Bandbreite von starkem Klimaschutz bis hin zu starkem Klimawandel abgedeckt.

[ESRS-IRO-1-AR 13c-d] Mit den in den verwendeten Szenarien zugrunde gelegten Triebkräften und den Dateneingaben der Verfasser hat sich die HOWOGE nicht befasst. Grundsätzlich berücksichtigt die HOWOGE, dass derartige Szenarien nur eine von verschiedenen möglichen Zukünften darstellen. Der Eintritt dort beschriebener Ereignisse und Trends ist nicht sicher.

[ESRS-IRO-1-AR 15] Dem aktuellen Jahresabschluss sind keine kritischen klimabezogenen Annahmen zugrunde gelegt.

In der KVA und Resilienzanalyse wurden klimabezogene Szenarien verwendet, siehe *Klimabezogene Risiko- und Vulnerabilitätsanalyse* und *E1-SBM-3-19, Resilienzanalyse*.

[E2-IRO-1-11, E3-IRO-1-8, E5-IRO-1-11, E4-IRO-1-17-19] Das Verfahren zur Ermittlung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den nicht wesentlichen Themen Umweltverschmutzung, Wasser und Meeresressourcen sowie Biologische Vielfalt und Ökosysteme und dem wesentlichen Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft ist die oben beschriebene *doppelte Wesentlichkeitsanalyse*. Es fand darüber hinaus keine weitere Überprüfung der Standorte, der Vermögenswerte, der Geschäftstätigkeiten und entlang der Wertschöpfungskette durch Methoden oder Instrumente statt und es wurden auch keine Annahmen getroffen. Es wurden für die nicht wesentlichen Themen Umweltverschmutzung und Wasser und Meeresressourcen keine weiteren Konsultationen durchgeführt.

Hinsichtlich Biologische Vielfalt und Ökosysteme fand keine weitere Ermittlung und Bewertung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen, Abhängigkeiten, Übergangsrisiken und physischen Risiken und Chancen an den eigenen Standorten und in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette statt, die über die oben beschriebene Aufstellung des IRO-Inventars hinausgehen. Es wurden keine Konsultationen mit betroffenen Gemeinschaften zu Nachhaltigkeitsbewertungen gemeinsam genutzter biologischer Ressourcen und Ökosysteme durchgeführt. Die HOWOGE hält an ihrem Standort und bei Neubauten alle arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Berliner Naturschutzgesetzes sowie die auf ihren Grundlagen ergangenen Rechtsverordnungen ein.

Folgende Konsultationen zum Thema Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft führte die HOWOGE 2024 durch:

Format	Konsultierte Gruppe	Beispiele
1. Forschungsvorhaben	Mitarbeiter:innen, Forschungspartner, Generalplaner, Generalunternehmer, Generalübernehmer	Forschungsvorhaben: Bauen mit Fertigteilen aus Infraleichtbeton (ILVO) (Detlevstraße), GreeNest (Alfred-Kowalke-Straße)
2. Planerrunden (projektübergreifende Austauschrunden mit Vorträgen und Diskussionen u. a. zu kreislaurelevanten Themen im Vorfeld der Bauplanung)	Mitarbeiter:innen, Gestaltungsbeirat, Generalplaner	regelmäßiger Generalplaner-Stammtisch organisiert durch die HOWOGE, Beteiligung der Mitglieder des Gestaltungsbeirates bei Jury-Sitzungen in der Planungsphase von Neubauten
3. Workshops	Mitarbeiter:innen, Expert:innen	u. a. zu Fenstern, Sanitärprojekten oder Türen
4. Internetpräsenz	Stakeholder, betroffene Gemeinschaften – für den Kontext der HOWOGE definiert als Anwohner:innen, die keine Mieter:innen sind, sowie Nachbar:innen	Urbane Holzbauelemente, Mühlengrund, Johanniskgärten, Bahrfeldstraße

Der Bereich Schulbau führt zum Thema Kreislaufwirtschaft keine Konsultationen mit betroffenen Gemeinschaften durch. Im Auftrag des Landes Berlin saniert und errichtet die HOWOGE als Baudienstleister Schulen. Alle Maßnahmen und Verpflichtungen (Konsultationen und Informationen für betroffene Gemeinschaften) außerhalb des Baugrundstückes obliegen dem jeweiligen Bezirk. Partizipation in Form von Konsultationen, Informationen und Beteiligungen beschränken sich im Schulbau auf den erforderlichen Bedarf der Schule und somit auf die Schulgemeinschaft als Nutzergruppe und ggf. außerschulische Nutzergruppen (z. B. Sportvereine).

[G1-IRO-1-6] Zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Unternehmenspolitik wurde ebenso das Verfahren der doppelten Wesentlichkeitsanalyse verwendet, wie in der Anforderung in *ESRS-2-IRO-1-53* beschrieben. Dabei wurden die folgenden Kriterien betrachtet:

- Standort: Berlin
- Tätigkeit: Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Sektor: Wohnungswirtschaft

IRO-2: In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

[ESRS 2 IRO-2-56]

Tabelle 1

Angabepflicht	Beschreibung	Verweis auf Abschnitt
ESRS E1 Klimawandel		
ESRS-E1 1	Übergangsplan für den Klimaschutz	E1-1
ESRS-E1 2	Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-2
ESRS-E1 3	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten	E1-3
ESRS-E1 4	Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	E1-4
ESRS-E1 5	Energieverbrauch und Energiemix	E1-5
ESRS-E1 5	Energieintensität auf der Grundlage der Nettoeinnahmen	E1-5
ESRS-E1 6	THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	E1-6
ESRS-E1 6	Treibhausgasintensität auf der Grundlage der Nettoeinnahmen	E1-6
ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		
ESRS-E5 1	Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-1
ESRS-E5 2	Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-2
ESRS-E5 3	Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	E5-3
ESRS-E5 5	Ressourcenabflüsse	E5-5
S1 Arbeitskräfte des Unternehmens		
ESRS-S1 1	Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	S1-1
ESRS-S1 2	Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	S1-2
ESRS-S1 3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	S1-3
ESRS-S1 4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	S1-4
ESRS-S1 5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S1-5
ESRS-S1 6	Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens	S1-6
ESRS-S1 10	Angemessene Entlohnung	S1-10
ESRS-S1 11	Soziale Absicherung	S1-11
ESRS-S1 16	Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	S1-16
ESRS-S1 17	Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	S1-17
ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften		
ESRS-S3 1	Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften	S3-1
ESRS-S3 2	Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf Auswirkungen	S3-2
ESRS-S3 3	Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die betroffene Gemeinschaften Bedenken äußern können	S3-3
ESRS-S3 4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	S3-4
ESRS-S3 5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S3-5

Angabepflicht	Beschreibung	Verweis auf Abschnitt
ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer		
ESRS-S4 1	Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	S4-1
ESRS-S4 2	Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	S4-2
ESRS-S4 3	Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	S4-3
ESRS-S4 4	Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	S4-4
ESRS-S4 5	Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	S4-5
ESRS G1 Unternehmensführung		
ESRS-G1 1	Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur	G1-1
ESRS-G1 2	Management der Beziehungen zu Lieferanten	G1-2
ESRS-G1 3	Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	G1-3
ESRS-G1 4	Fälle von Korruption oder Bestechung	G1-4
ESRS-G1 6	Zahlungspraktiken	G1-6

Tabelle 2

In Anlage B zu ESRS 2 genannte Datenpunkte	Verweis auf Abschnitt
ESRS 2 GOV-1 Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen Absatz 21 Buchstabe d	GOV-1
ESRS 2 GOV-1 Prozentsatz der Leitungsorganmitglieder, die unabhängig sind, Absatz 21 Buchstabe e	GOV-1
ESRS 2 GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht Absatz 30	GOV-4
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer i	n/a
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit der Herstellung von Chemikalien Absatz 40 Buchstabe d Ziffer ii	n/a
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Tätigkeiten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iii	n/a
ESRS 2 SBM-1 Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Anbau und der Produktion von Tabak Absatz 40 Buchstabe d Ziffer iv	n/a
ESRS E1-1 Übergangsplan zur Verwirklichung der Klimaneutralität bis 2050 Absatz 14	n/a
ESRS E1-1 Unternehmen, die von den Paris-abgestimmten Referenzwerten ausgenommen sind Absatz 16 Buchstabe g	n/a
ESRS E1-4 THG-Emissionsreduktionsziele Absatz 34	E1-4
ESRS E1-5 Energieverbrauch aus fossilen Brennstoffen aufgeschlüsselt nach Quellen (nur klimaintensive Sektoren) Absatz 38	E1-5
ESRS E1-5 Energieverbrauch und Energiemix Absatz 37	E1-5
ESRS E1-5 Energieintensität im Zusammenhang mit Tätigkeiten in klimaintensiven Sektoren Absätze 40 bis 43	E1-5
ESRS E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen Absatz 44	E1-6
ESRS E1-6 Intensität der THG-Bruttoemissionen Absätze 53 bis 55	E1-6
ESRS E1-7 Abbau von Treibhausgasen und CO ₂ -Gutschriften Absatz 56	Nicht wesentlich
ESRS E1-9 Risikoposition des Referenzwert-Portfolios gegenüber klimabezogenen physischen Risiken Absatz 66	Phase-in
ESRS E1-9 Aufschlüsselung der Geldbeträge nach akutem und chronischem physischem Risiko Absatz 66 Buchstabe a	Phase-in
ESRS E1-9 Ort, an dem sich erhebliche Vermögenswerte mit wesentlichem physischem Risiko befinden Absatz 66 Buchstabe c.	

In Anlage B zu ESRS 2 genannte Datenpunkte	Verweis auf Abschnitt
ESRS E1-9 Aufschlüsselungen des Buchwerts seiner Immobilien nach Energieeffizienzklassen Absatz 67 Buchstabe c.	Phase-in
ESRS E1-9 Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen Absatz 69	Phase-in
ESRS E2-4 Menge jedes in Anhang II der E-PRTR-Verordnung (Europäisches Schadstofffreisetzung- und -verbringungsregister) aufgeführten Schadstoffs, der in Luft, Wasser und Boden emittiert wird, Absatz 28	Nicht wesentlich
ESRS E3-1 Wasser- und Meeresressourcen Absatz 9	Nicht wesentlich
ESRS E3-1 Spezielle Strategie Absatz 13	Nicht wesentlich
ESRS E3-1 Nachhaltige Ozeane und Meere Absatz 14	Nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtmenge des zurückgewonnenen und wiederverwendeten Wassers Absatz 28 Buchstabe c	Nicht wesentlich
ESRS E3-4 Gesamtwasserverbrauch in m ³ je Nettoeinnahme aus eigenen Tätigkeiten Absatz 29	Nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe a Ziffer i	Nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe b	Nicht wesentlich
ESRS 2 – SBM-3 – E4 Absatz 16 Buchstabe c	Nicht wesentlich
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Landnutzung und Landwirtschaft Absatz 24 Buchstabe b	Nicht wesentlich
ESRS E4-2 Nachhaltige Verfahren oder Strategien im Bereich Ozeane/Meere Absatz 24 Buchstabe c	Nicht wesentlich
ESRS E4-2 Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung Absatz 24 Buchstabe d	Nicht wesentlich
ESRS E5-5 Nicht recycelte Abfälle Absatz 37 Buchstabe d	Nicht wesentlich
ESRS E5-5 Gefährliche und radioaktive Abfälle Absatz 39	Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Zwangsarbeit Absatz 14 Buchstabe f	Nicht wesentlich
ESRS 2 SBM3 – S1 Risiko von Kinderarbeit Absatz 14 Buchstabe g	Nicht wesentlich
ESRS S1-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 20	S1-1
ESRS S1-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 21	S1-1
ESRS S1-1 Verfahren und Maßnahmen zur Bekämpfung des Menschenhandels Absatz 22	Nicht wesentlich
ESRS S1-1 Strategie oder ein Managementsystem in Bezug auf die Verhütung von Arbeitsunfällen Absatz 23	Nicht wesentlich
ESRS S1-3 Bearbeitung von Beschwerden Absatz 32 Buchstabe c	S1-3
ESRS S1-14 Zahl der Todesfälle und Zahl und Quote der Arbeitsunfälle Absatz 88 Buchstaben b und c	Nicht wesentlich
ESRS S1-14 Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheiten bedingten Ausfalltage Absatz 88 Buchstabe e	Nicht wesentlich
ESRS S1-16 Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle Absatz 97 Buchstabe a	S1-16
ESRS S1-16 Überhöhte Vergütung von Mitgliedern der Leitungsorgane Absatz 97 Buchstabe b	S1-16
ESRS S1-17 Fälle von Diskriminierung Absatz 103 Buchstabe a	S1-17
ESRS S1-17 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 104 Buchstabe a	S1-17
ESRS 2 SBM3 – S2 Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette Absatz 11 Buchstabe b	Nicht wesentlich
ESRS S2-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik Absatz 17	Nicht wesentlich
ESRS S2-1 Strategien im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette Absatz 18	Nicht wesentlich
ESRS S2-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 19	Nicht wesentlich
ESRS S2-1 Vorschriften zur Sorgfaltsprüfung in Bezug auf Fragen, die in den grundlegenden Konventionen 1 bis 8 der Internationalen Arbeitsorganisation behandelt werden, Absatz 19	Nicht wesentlich
ESRS S2-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten innerhalb der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette Absatz 36	Nicht wesentlich
ESRS S3-1 Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechte Absatz 16	S3-1
ESRS S3-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	S3-1

In Anlage B zu ESRS 2 genannte Datenpunkte	Verweis auf Abschnitt
ESRS S3-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 36	S3-4
ESRS S4-1 Strategien im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern Absatz 16	S4-1
ESRS S4-1 Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Leitlinien Absatz 17	S4-1
ESRS S4-4 Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten Absatz 35	S4-4
ESRS G1-1 Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption Absatz 10 Buchstabe b	G1-1
ESRS G1-1 Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers) Absatz 10 Buchstabe d	G1-1
ESRS G1-4 Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften Absatz 24 Buchstabe a	G1-4
ESRS G1-4 Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung Absatz 24 Buchstabe b	G1-4

[ESRS 2 IRO-2-59] Es wurden für die Ermittlung wesentlicher Informationen im Zusammenhang mit Auswirkungen, Chancen und Risiken keine Schwellenwerte genutzt, um Informationen auszuschließen. Die HOWOGE hat fast alle Datenpunkten, die in Bezug zu wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken stehen, als wesentlich ermittelt. Es wurden in zwei Datenpunkten Auslassungen aufgrund von Nicht-Wesentlichkeit vorgenommen: E5-5-36a und E5-5-36c.

3.2 Umweltinformationen

3.2.1 EU-Taxonomie

Umsatz

Meldebogen: Anteil des Umsatzes aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)						-			
	Code (2)	Umsatz (3)	Umsatzanteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) Umsatz, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T
A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																			
A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)																			
Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	CCM 4.1	38	0%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	J	J	J	0%	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	150.551	20,6%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	25,0%	-	-
Umsatz ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		150.589	20,6%	20,6%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	25,0%	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	E	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0%	0%	-	-	-	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0%	-	T

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	Umsatz (3)	Umsatzanteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) Umsatz, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T
A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)																			
Neubau	CCM 7.1	167.223	22,8%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	-
Renovierung bestehender Gebäude	CCM 7.2	5	0%	EL	EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	-
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	CCM 7.3	148	0%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	0%	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	400.368	54,7%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	73,4%	-	-
Umsatz taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		567.744	77,5%	77,5%	77,5%	0%	0%	22,8%	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Umsatz taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1. A.2.)		718.332	98,1%	98,1%	77,5%	0%	0%	22,8%	0%	-	-	-	-	-	-	-	98,5%	-	-
B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN																			
Umsatz nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten		13.883	1,9%																
Gesamt		732.216	100,0%																

Quantitative Aufschlüsselung des taxonomiekonformen Umsatz-Zählers (in TEUR)

Position	Umsatz: quantitative Aufschlüsselung des Zählers
Erlöse aus Vermietung Wohnen	110.513
Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten Wohnen	40.037
Sonstiges	38
Summe	150.589

CapEx

Meldebogen: CapEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind - Offenlegung für das Jahr 2024

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	CapEx (3)	CapEx-Anteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T

A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN

A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)

Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie	CCM 4.1	3.986	1,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	J	J	J	0,7%	-	-
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	49.960	13,5%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	22,0%	-	-
CapEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		53.946	14,6%	14,6%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	N/A	N/A	J	N/A	J	22,7%	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0%	E	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0%	0%	-	-	-	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0%	-	T

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	CapEx (3)	CapEx-Anteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) CapEx, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T

A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)

Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	312.694	84,4%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	77,1%	-	-
CapEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		312.694	84,4%	84,6%	84,4%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	77,1%	-	-
A. CapEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1. A.2.)		366.640	98,9%	98,9%	84,4%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	99,8%	-	-

B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN

CapEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten	3.926	1,1%
Gesamt	370.566	100,00%

Quantitative Aufschlüsselung des taxonomiekonformen CapEx-Zählers auf Ebene der Wirtschaftsaktivitäten (in TEUR)

Wirtschaftsaktivität	Zugänge an Sachanlagen	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Summe	davon Teil des CapEx-Plans
CCM 4.1	3.986		3.986	3.986
CCM 7.7		49.960	49.960	
Summe	3.986	49.960	53.946	3.986

OpEx

Meldebogen: OpEx-Anteil aus Waren oder Dienstleistungen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind – Offenlegung für das Jahr 2024

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	OpEx (3)	OpEx-Anteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) OpEx, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	E	T

A. TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN

A.1. Ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (taxonomiekonform)

Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	21.462	27,1%	J	N	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	J	J	N/A	N/A	N/A	N/A	J	25,3%	-	-
OpEx ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (taxonomiekonform) (A.1.)		21.462	27,1%	27,1%	0%	0%	0%	0%	0%	J	J	J	J	J	J	J	25,3%	-	-
davon ermöglichende Tätigkeiten		0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0%	E	-
davon Übergangstätigkeiten		0	0%	0%	-	-	-	-	-	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	J	0%	-	T

A.2. Taxonomiefähige, aber nicht ökologisch nachhaltige Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten)

Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	CCM 7.7	57.075	72,1%	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	-	-	-	-	-	-	-	74,2%	-	-
OpEx taxonomiefähiger, aber nicht ökologisch nachhaltiger Tätigkeiten (nicht taxonomiekonforme Tätigkeiten) (A.2.)		57.075	72,1%	72,1%	72,1%	0%	0%	0%	0%	-	-	-	-	-	-	-	74,2%	-	-
A. OpEx taxonomiefähiger Tätigkeiten (A.1. A.2.)		78.538	99,3%	99,3%	72,1%	0%	0%	0%	0%	-	99,5%	-	-						

Geschäftsjahr 2024	Jahr			Kriterien für einen wesentlichen Beitrag						DNSH-Kriterien („Keine erhebliche Beeinträchtigung“)									
	Code (2)	OpEx (3)	OpEx-Anteil, Jahr 2024 (4)	Klimaschutz (5)	Anpassung an den Klimawandel (6)	Wasser (7)	Umweltverschmutzung (8)	Kreislaufwirtschaft (9)	Biologische Vielfalt (10)	Klimaschutz (11)	Anpassung an den Klimawandel (12)	Wasser (13)	Umweltverschmutzung (14)	Kreislaufwirtschaft (15)	Biologische Vielfalt (16)	Mindestschutz (17)	Anteil taxonomiekonformer (A.1.) oder taxonomiefähiger (A.2.) OpEx, Jahr 2023 (18)	Kategorie ermöglichende Tätigkeit (19)	Kategorie Übergangstätigkeit (20)
-	-	Tsd. EUR	%	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J; N; N/EL	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	J/N	%	F	T

B. NICHT TAXONOMIEFÄHIGE TÄTIGKEITEN

OpEx nicht taxonomiefähiger Tätigkeiten	588	0,7%
Gesamt	79.126	100,0%

Quantitative Aufschlüsselung des taxonomiekonformen OpEx-Zählers (in TEUR)

Position	OpEx: quantitative Aufschlüsselung des Zählers
Instandhaltung/Instandsetzung	20.008
IT-Kosten	613
Kfz-Kosten	46
Sonstiges	795
Summe	21.462

Meldebogen: Umfang der Taxonomiefähigkeit und -konformität nach Umweltziel

Prozent je Ziel	Umsatzanteil/Gesamtumsatz		CapEx-Anteil/Gesamtumsatz		OpEx-Anteil/Gesamtumsatz	
	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig	Taxonomiekonform	Taxonomiefähig
CCM¹⁾	20,6	98,1	14,6	98,9	27,1	99,3
CCA²⁾	0,0	77,5	0,0	84,4	0,0	72,1
WTR³⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
CE⁴⁾	0,0	22,8	0,0	0,0	0,0	0,0
PPC⁵⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
BIO⁶⁾	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

¹⁾ CCM bedeutet „climate change mitigation“, Übersetzung für Klimaschutz; das erste der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

²⁾ CCA bedeutet „climate change adaptation“, Übersetzung für Anpassung an den Klimawandel; das zweite der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

³⁾ WTR bedeutet „sustainable use and protection of water and marine resources“, Übersetzung für Nachhaltiger Einsatz und Gebrauch von Wasser oder Meeresressourcen; das dritte der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

⁴⁾ CE bedeutet „transition to a circular economy“, Übersetzung für Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft; das vierte der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

⁵⁾ PPC bedeutet „pollution prevention and control“, Übersetzung für Vorbeugung oder Kontrolle von Umweltverschmutzung; das fünfte der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

⁶⁾ BIO bedeutet „protection and restoration of biodiversity and ecosystems“, Übersetzung für Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen; das sechste der sechs Umweltziele der EU-Taxonomie.

Meldebogen 1: Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas

Tätigkeiten im Bereich Kernenergie	ja/nein
Das Unternehmen ist im Bereich Erforschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die bei minimalem Abfall aus dem Brennstoffkreislauf Energie aus Nuklearprozessen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
Das Unternehmen ist im Bau und sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung mithilfe der besten verfügbaren Technologien tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
Das Unternehmen ist im sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstofferzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas	ja/nein
Das Unternehmen ist im Bau oder Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein
Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Wärmeengewinnung, die Wärme/Kälte aus fossilen gasförmigen Brennstoffen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	nein

Allgemeine Angaben

Die HOWOGE berichtet für das Geschäftsjahr 2024 über die EU-Klimaziele und die vier weiteren Umweltziele gemäß den Anforderungen der Verordnung (EU) 2020/852 sowie den zugehörigen delegierten Verordnungen (nachfolgend zusammengefasst als „EU-Taxonomie“ bezeichnet).

In der diesjährigen Berichtserstattung wurden alle Umweltziele gemäß delegierter Verordnung 2021/2139, Anhang I und Anhang II und delegierter Verordnung 2023/2486, Anhänge I bis IV betrachtet.

Die HOWOGE sieht ihre Geschäftstätigkeit 2024 in folgenden Wirtschaftsaktivitäten widergespiegelt:

- CCM 7.1 „Neubau“
- CCM 7.7. „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“
- CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie“
- CCM 7.2 „Renovierung bestehender Gebäude“ und
- CCM 7.3 „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“

Folgende Geschäftstätigkeiten der HOWOGE sind, aufgrund identischer Tätigkeitsbeschreibungen, unter mehreren Umweltzielen gem. Anhang I-II 2021/2139/EU und Anhängen I-IV 2023/2486/EU taxonomiefähig:

- „Neubau“ ist taxonomiefähig unter den Umweltzielen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Kreislaufwirtschaft.
- „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ ist taxonomiefähig unter den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.
- „Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie“ ist taxonomiefähig unter den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.
- „Renovierung bestehender Gebäude“ ist taxonomiefähig unter den Umweltzielen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Kreislaufwirtschaft.
- „Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten“ ist taxonomiefähig unter den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Geschäftstätigkeiten der HOWOGE werden dem Umweltziel Klimaschutz (CCM) zugeordnet, da der größte Hebel der HOWOGE zur Erfüllung der EU-Umweltziele in der Reduktion der gebäudebedingten Emissionen liegt.

Zusammenfassung der Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben

in Prozent	Umsatz	CapEx	OpEx
Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten	98,1	98,9	99,3
Anteil der taxonomiekonformen Aktivitäten	20,6	14,6	27,1
Anteil der nicht taxonomiefähigen Aktivitäten	1,9	1,10	0,7

Vorgehensweise zur Ermittlung der Taxonomiefähigkeit

Zur Identifikation taxonomiefähiger Umsätze, Investitionen (CapEx) und Betriebsausgaben (OpEx) wurde für das Geschäftsjahr 2024 auf den vorjährigen Untersuchungen aufgebaut. Grundlage ist der IFRS-Konzernabschluss der HOWOGE. Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, an denen die HOWOGE am Bilanzstichtag unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, geht aus dem *Anhang zum Konzernabschluss Abschnitt 4.2 Tochterunternehmen* hervor und ist im *Konzernlagebericht im Abschnitt 1.2 Konzernstruktur* näher erläutert. Im August 2024 wurde der Konsolidierungskreis der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erweitert und die ATOZ Facility Solutions GmbH (folgend: ATOZ) als eine Tochtergesellschaft einbezogen. Die ATOZ führt Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowohl im Bestand der HOWOGE als auch für externe Dritte durch. Weitere Informationen siehe *Anhang zum Konzernabschluss im Abschnitt 3 Unternehmenserwerb*.

Potenziell taxonomiefähige Wirtschaftsaktivitäten werden durch die Stabsstelle Nachhaltigkeit und den Bereich Controlling und Datenmodellierung identifiziert und überwacht. Alle potenziell taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten werden Kostenstellen der HOWOGE zugeordnet.

Wie im Geschäftsjahr 2023 sind fast alle Umsätze, CapEx und OpEx der HOWOGE taxonomiefähig. Ausnahmen sind einige wenige Erlöse durch Dienstleistungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Kerngeschäft der HOWOGE stehen, und einige Investitionen, z. B. in Software.

Das Kerngeschäft der HOWOGE ist die Vermietung von Wohnungen und damit verbunden deren Instandhaltung sowie Sanierung. Dazu gehören wohnungsnaher Dienstleistungen sowie der Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien. Die Errichtung neuer Wohngebäude durch die HOWOGE stellt gemäß der EU-Taxonomie keine eigenständige Wirtschaftsaktivität im Sinne von CCM 7.1 Neubau dar. Die EU-Taxonomie definiert die Tätigkeit Neubau als die Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten zum späteren Verkauf. Als bestandshaltendes Unternehmen plant die HOWOGE jedoch, Wohn-Neubauten nicht zu verkaufen, sondern selbst zu vermieten. Daher sind Wohn-Neubauten und Investitionen in diese direkt mit der umsatzgenerierenden Tätigkeit der Vermietung und der Tätigkeit CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden verbunden.

Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE für das Land Berlin den Neubau von Schulen, die unter der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.1 „Neubau“ betrachtet werden.

Es wurden die folgenden Wirtschaftsaktivitäten in der Analyse für die Taxonomiefähigkeit ermittelt:

Betrachtete Wirtschaftstätigkeit i. S. d. EU-Taxonomie	Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit bei der HOWOGE
CCM 4.1 Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie	Stromerzeugung mittels unternehmenseigener Photovoltaik (PV)-Anlagen
CCM 7.1 Neubau	Errichtung von Schulneubauten für das Land Berlin als Teil der Berliner Schulbauoffensive
CCM 7.2 Renovierung bestehender Gebäude	Sanierungen zur Modernisierung von Leerwohnungen
CCM 7.3 Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	Im Rahmen der Renovierung einer Krankenhausstation werden Sanitäranlagen ausgetauscht und gewartet
CCM 7.7 Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	Vermietung von Wohnraum und Bewirtschaftung von Schulgebäuden

Ermittlung der taxonomiefähigen Umsätze

Die taxonomiefähigen Umsätze sind als der Quotient aus den taxonomiefähigen Umsätzen (Zähler) und den insgesamt gemäß EU-Taxonomie in Betracht zu ziehenden Umsätzen (Nenner) des Geschäftsjahres definiert.

Basis für die Ermittlung der taxonomiefähigen Umsätze bildet der konsolidierte Nettoumsatz gemäß IAS 1.82 (a) (Nenner). Das Mapping umsatzgenerierender Wirtschaftstätigkeiten der HOWOGE mit den Wirtschaftstätigkeiten i. S. d. EU-Taxonomie bildet den Zähler für die Kennzahl der taxonomiefähigen Umsätze. Einzelheiten zur Darstellung des konsolidierten Nettoumsatzes (Nenner) finden sich in Kapitel 7 *Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung* im Anhang zum Konzernabschluss.

Alle erzielten Umsätze mit der Tätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ enthalten neben Mieteinnahmen ebenfalls Umsätze aus der Weiterverrechnung von Betriebs- und Heizkosten, da diese untrennbar im Zusammenhang mit den Erlösen aus der Vermietung stehen. Im Jahr 2024 hinzugekommen ist ein Einmalerlös durch den wirtschaftlichen Verkauf eines Schulgebäudes an das Land Berlin. Diese Erlöse werden der Tätigkeit CCM 7.1 „Neubau“ zugeordnet.

Im Rahmen der PV-Offensive der HOWOGE wurden bereits 2023 PV-Anlagen errichtet, die jedoch 2023 noch nicht ins Netz einspeisten. Im Jahr 2024 speisten die 2023 errichteten PV-Anlagen erstmals ins Netz ein. Für diese ist der Umsatz unter der Tätigkeit CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ als taxonomiefähig ausgewiesen.

In geringem Maße erzielt die HOWOGE Umsatzerlöse durch den Verkauf von Strom (Mieterstrom) aus weiteren Photovoltaikanlagen. Dieser Mieterstrom könnte der Tätigkeit CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie“ zugeordnet werden, allerdings wird z. T. Strom zugekauft. Dadurch ist die Auswertung der Umsatzerlöse, die nur durch PV-Strom (Mieterstrom) erzielt werden, für 2024 nicht möglich.

Weitere taxonomiefähige Umsatzerlöse ergeben sich aus Leerwohnungssanierungen (CCM 7.2) und der Installation von Sanitäranlagen (CCM 7.3)

Im Geschäftsjahr 2024 führten Geschäftstätigkeiten somit zu taxonomiefähigen Umsätzen von 718,3 Mio. EUR. Das entspricht einer Quote von 98,1 %.

Ermittlung der taxonomiefähigen CapEx

Die taxonomiefähigen Investitionsausgaben (CapEx) sind als der Quotient aus den taxonomiefähigen Investitionsausgaben (Zähler) und den gesamten Investitionsausgaben (Nenner) des Geschäftsjahres definiert.

Gesamte Investitionsausgaben (Nenner): Die gesamten Investitionsausgaben ergeben sich aus der Summe (Zugänge und Zukäufe des Geschäftsjahres 2024) der im Anhang zum Konzernabschluss unter *8.1 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, 8.3 Sachanlagen* und *8.6 Immaterielle Vermögenswerte* inkl. Veränderungen des Konsolidierungskreises für Software dargestellten Beträge. Die berücksichtigten Zugänge aus 8.3 Sachanlagen betragen 10,5 Mio. EUR. Die unter 8.3 dargestellten Zugänge werden aufgrund von darin enthaltenen Umgliederungen nach 8.1 um die Zugänge bereinigt, die bereits in den Zugängen nach 8.1 berücksichtigt sind, um eine Doppelerfassung zu vermeiden.

Taxonomiefähige Investitionsausgaben (Zähler): Die Investitionsausgaben umfassen Ausgaben für Zugänge zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten, vor Abschreibungen und Neubewertungen, ohne Änderungen des beizulegenden Zeitwerts. Enthalten sind u. a. Ausgaben für den Erwerb von Sachanlagen (IAS 16), immaterielle Anlagewerte (IAS 38), Nutzungsrechte (IFRS 16) und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40).

Als taxonomiefähig gilt der Anteil der Investitionsausgaben, der im Zusammenhang mit Vermögensgegenständen oder Prozessen steht, die mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie verbunden sind. Diese sind:

- a) Ausgaben, die sich auf Vermögenswerte oder Prozesse beziehen, die mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbunden sind
- b) Ausgaben, die Teil eines Plans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten oder zur Umwandlung taxonomiefähiger in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten („CapEx-Plan“) sind
- c) Ausgaben, die sich auf den Erwerb von Produktion aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten und einzelnen Maßnahmen beziehen, durch die Zieltätigkeiten kohlenstoffarm ausgeführt werden oder der Ausstoß von Treibhausgasen gesenkt wird.

Der Großteil der getätigten Investitionen der HOWOGE steht in direktem Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung und umfasst komplexe Instandsetzungen von Bestandsgebäuden sowie Investitionen in neue Gebäude oder Anlagen im und am Gebäude. Diese Investitionsausgaben, die einzelne Maßnahmen aus anderen Tätigkeiten enthalten, wurden deshalb insgesamt der Tätigkeit CCM 7.7 zugeordnet.

Ein weiterer großer Teil der Investitionen der HOWOGE fließt in den Neubau von Wohngebäuden zur Bereitstellung von bezahlbarem und sicherem Wohnraum in Berlin und Brandenburg.

Seit 2023 investiert die HOWOGE im Rahmen ihrer PV-Offensive in Anlagen, deren PV-Strom (kein Mieterstrom) vollständig in das Stromnetz eingespeist wird, wodurch 2024 erstmals Umsätze in Bezug auf die Wirtschaftstätigkeit CCM 4.1. ausgewiesen werden, siehe Kapitel „Ermittlung der taxonomiefähigen Umsätze“. Der Investitionsplan für diese Anlagen ist auf den Zeitraum 2023 bis 2033 (zehn Jahre) ausgelegt, um durch Clusterungen Standards zu schaffen, Kosteneinsparpotenziale zu nutzen und insgesamt einen wirtschaftlichen Ausbau zu ermöglichen. Er gilt als CapEx-Plan, weshalb die entsprechenden Investitionen als fähige CapEx der Kategorie b) ausgewiesen werden.

Investitionen werden in geringem Maße ebenfalls zum Zwecke der PV-Stromerzeugung für die Bereitstellung von Mieterstrom getätigt.

Investitionen in den Schulneubau werden aufgrund der IFRS-Bilanzierungsvorschriften im Vorratsvermögen ausgewiesen und sind somit nicht Bestandteil der CapEx-Kennzahl des Zählers und des Nenners. Insgesamt waren von den berücksichtigten Investitionsausgaben 98,9 % taxonomiefähig, was 366,6 Mio. EUR entspricht. Darüber hinaus bestehen Investitionen in die Anschaffung von elektronischen Geräten für den Geschäftsbetrieb, die anteilig als CapEx a) den entsprechenden Wirtschaftsaktivitäten zugeordnet werden.

Ermittlung der taxonomiefähigen OpEx

Die taxonomiefähigen Betriebsausgaben (OpEx) sind als der Quotient aus den taxonomiefähigen Betriebsausgaben (Zähler) und den insgesamt gemäß EU-Taxonomie in Betracht zu ziehenden Betriebsausgaben (Nenner) des Geschäftsjahres definiert. Der Nenner umfasst direkte, nicht aktivierte Betriebsausgaben, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäuderenovierungsmaßnahmen, kurzfristige Mietverträge, Wartung und Instandhaltung sowie sämtliche andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens durch das Unternehmen oder Dritte beziehen. Dazu zählen u. a. bei der HOWOGE:

- Instandhaltungs-, Wartungs- und Reparaturkosten vermieteter und eigener Gebäude sowie damit verbundener (Haus-)Technik
- kurzfristiges Leasing für Fahrzeuge
- nicht aktivierte Leistungen für die periodische Instandsetzung der HOWOGE-Gebäude
- Ausgaben für Forschung und Entwicklung, z. B. Machbarkeitsstudien

Für die Analyse der Taxonomiefähigkeit wurden die Konten mit betrieblichen Aufwendungen der HOWOGE den o. g. Betriebsaufwendungen i. S. d. EU-Taxonomie zugeordnet. Anschließend fand für die OpEx der relevanten Kostenarten eine Zuordnung zu den Wirtschaftstätigkeiten und den Kategorien a), b) oder c) statt, die analog für die CapEx anzuwenden sind.

Der taxonomiefähige OpEx ergibt sich im Wesentlichen aus Wartungskosten im Zusammenhang mit der Wartung und Instandhaltung der vermieteten und eigener Gebäude im Rahmen der Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7. Die Kosten für die Installation von Sanitäranlagen, zugeordnet zur Wirtschaftsaktivität CCM 7.3, fallen ebenfalls unter taxonomiefähige OpEx.

Insgesamt waren von den zu berücksichtigenden Betriebsausgaben insgesamt 78,5 Mio. EUR taxonomiefähig, was einer Quote von 99,3 % entspricht.

Vorgehensweise zur Ermittlung der Taxonomiekonformität

Die Konformität aller Wirtschaftsaktivitäten der Umweltziele der Anhänge I und II der delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 und Anhang I bis IV der delegierten Verordnung (EU) 2023/2486 ist zu prüfen und auszuweisen. Umsätze, CapEx und OpEx der Wirtschaftsaktivitäten gelten als taxonomiekonform, sofern die jeweils einschlägigen technischen Bewertungskriterien erfüllt werden. Diese gliedern sich in den wesentlichen Beitrag, den die Tätigkeit zu einem Umweltziel leisten muss, und die Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der anderen Umweltziele („DNSH“), die sichergestellt werden muss. Zudem muss der sogenannte Mindestschutz eingehalten werden.

Die Anforderungen der technischen Bewertungskriterien werden stets, wo möglich, auf Asset- oder Dienstleistungsebene geprüft, d. h. im Falle der HOWOGE meist auf Ebene der Gebäude. Die Einhaltung des Mindestschutzes wurde auf Unternehmensebene geprüft und für jede betrachtete Aktivität bestätigt.

Das Geschäftsmodell der HOWOGE ist die Vermietung von Wohnraum im Raum Berlin-Brandenburg, siehe *Konzernlagebericht 2.2.5 Erläuterungen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage*. Somit sind vorwiegend die gebäudetechnischen Merkmale des vermieteten Wohnraums potenziell ausschlaggebend für die Konformitätsbewertung.

Die externen Umsätze, CapEx und OpEx der ATOZ liegen in der Gesamtschau der Konzernstruktur unterhalb einer Wesentlichkeitsschwelle. Daher werden folglich diese Umsätze, CapEx und OpEx der ATOZ in der Taxonomiefähigkeit ausgewiesen, aber der in der Konformität nicht weiter berücksichtigt.

[DNSH/Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse \(KVA\)](#)

Damit die ermittelten Umsätze und die damit verbundenen CapEx und OpEx als taxonomiekonform gelten, müssen die DNSH-Kriterien erfüllt sein. Für alle als taxonomiefähig identifizierten Geschäftstätigkeiten besteht das DNSH-Kriterium für das Umweltziel II „Anpassung an den Klimawandel“, eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung durchzuführen.

Diese führte die HOWOGE im Herbst 2022 für ihren gesamten Gebäudebestand über ein mehrstufiges Verfahren durch:

Zunächst wurde in Workshopformaten mit den Fachbereichen des Risikomanagements und Technischen Managements der HOWOGE sowie externen Klima-Expert:innen der Gebäudebestand mit den im Weiteren zu betrachtenden Systemelementen der Gebäude definiert. Auch die Lebensdauer wurde für den Bestand analysiert.

Parallel zu diesem Prozess wurden Klimagefahren durch externe Klima-Expert:innen identifiziert bzw. Gefahren ausgeschlossen, die nicht in Berlin auftreten. Grundlage bildeten dafür die in der Taxonomieverordnung aufgeführten Klimagefahren.

Anschließend wurden Workshops durchgeführt, in denen die beiden o. g. Prozesse zusammengeführt wurden: die Risikobewertung der identifizierten Gefahren für die zuvor ermittelten Untersuchungsobjekte. Die Analyse greift für die Bestimmung der Klimagefahren in Berlin auf einen Bericht eines externen Klimadatenanbieters zurück.

Die verwendeten Klimaprojektionen (RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0, RCP8.5) und die Folgenabschätzung beruhen auf bewährten Verfahren und verfügbaren Leitlinien. Die zugrunde liegenden Daten und Ansätze entsprechen den besten verfügbaren wissenschaftlichen Erkenntnissen für die Vulnerabilitäts- und Risikoanalyse und tragen den damit zusammenhängenden Methoden im Einklang mit den jüngsten Berichten des Weltklimarates, von Fachkolleg:innen begutachteten wissenschaftlichen Veröffentlichungen sowie OpenSource- und weiteren Daten Rechnung.

Die Ergebnisse wurden dokumentiert und fließen seit Abschluss u. a. in die Arbeit des Risikomanagements ein.

Die Analyse ergab neun geringe und zwei mittlere Risiken hinsichtlich der Durchführung der Geschäftstätigkeit der HOWOGE, die jedoch nicht wesentlich sind. Bei geringen Risiken ist davon auszugehen, dass sie nicht oder kaum eintreten. Bei mittleren Risiken ist davon auszugehen, dass sie unter bestimmten Umständen eintreten und zu einer Beeinträchtigung einzelner Systemelemente führen könnten. Die HOWOGE führt Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel durch. Zu diesen gehören die hohen Energieeffizienzstandards im Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, die beide zu einer besseren Isolierung der Wohnungen führen.

Umsätze, CapEx und OpEx in Verbindung mit den als taxonomiefähig ausgewiesenen Wirtschaftstätigkeiten erfüllen das DNSH-Kriterium. Da es zum Geschäftsjahr 2024 keine wesentlichen Änderungen im Bestand der HOWOGE gibt, sind die Ergebnisse der KVA weiterhin gültig.

Einhaltung des Mindestschutzes

Die EU-Taxonomieverordnung benennt Mindeststandards zu den Themen Anti-korruption und Vermeidung von Bestechung, Besteuerung und Fairer Wettbewerb sowie Einhaltung von Menschenrechten. Diese müssen zum Erreichen der Taxonomiekonformität eingehalten werden. Die HOWOGE hält den Mindestschutz der EU-Taxonomie ein.

Zu den Themen Antikorruption und Vermeidung von Bestechung sowie Besteuerung und Fairer Wettbewerb haben wir umfassende interne Managementsysteme mit entsprechenden Konzernrichtlinien „Compliance“ bzw. „Konzernsteuern“ entwickelt. Ansprechpartner:innen sind die Compliance-Beauftragten bzw. der Bereich Finanz- und Rechnungswesen. Die Themen Antikorruption und Besteuerung sind zudem im Risikomanagementansatz der HOWOGE enthalten. Die Vorgaben des Vergaberechts sichern im Bereich der Auftragsvergabe zusätzlich korruptionssicheres Handeln.

Wir setzen uns aktiv für die Wahrung der Menschenrechte ein. Die Vergabe von Bau-, Liefer- oder Dienstleistungen erfolgt unter Anwendung der vergaberechtlichen Regelungen (GWB, VgV, UVgO) sowie hausinternen Vorschriften. Insbesondere wendet die HOWOGE das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz an und macht dessen soziale und umweltbezogene Vorgaben auch dort, wo dieses Gesetz nicht zwingend anzuwenden ist, weitgehend zur Grundlage ihrer Ausschreibungen. Die HOWOGE unterliegt seit dem 01.01.2024 dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz. Durch die Implementierung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte in ihre Geschäftstätigkeit verpflichtet sie sich, die Menschenrechte zu achten und zu schützen. Die Umsetzung der hieraus folgenden Maßnahmen erfolgt teilweise schon seit August 2023. Zu weiteren Informationen siehe *S1-1-21*.

Nach Paragraph 8 BerlAVG ist darauf hinzuwirken, dass keine Waren Gegenstand der Leistung sind, die unter Missachtung der ILO-Kernarbeitsnormen gewonnen oder hergestellt wurden. Außerdem besteht die Verpflichtung zur Zahlung eines besonderen Mindestlohnes⁷, zur Frauenförderung und zur Tariftreue. Unsere Lieferanten müssen dies anhand einer Selbsterklärung bestätigen. Es erfolgen externe, durch die Innenrevision gesteuerte, stichprobenartige Überprüfungen der Geschäftspartner.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erfolgt auch eine Prüfung der Gesetzestreue von künftigen Auftragnehmern über eine Abfrage des Wettbewerbsregisters.

Die HOWOGE wendet die deutsche Arbeits- und Sozialgesetzgebung an. Wir setzen uns für faire Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung aller Mitarbeiter:innen und Arbeitssicherheit ein. Die HOWOGE hat einen Betriebsrat und ihr Aufsichtsrat ist zu einem Drittel mit gewählten Arbeitnehmervertreter:innen besetzt. Wir setzen den Dialog mit Arbeitnehmervertreter:innen um und unterstützen das Bestreben der Mitarbeiter:innen, ihre Interessen zu vertreten. Das HOWOGE-Werteverständnis gibt den

⁷ Vergaberechtlicher Mindestlohn gemäß BerlAVG: 13,69 EUR (seit 01.05.2024); gesetzlicher Mindestlohn gemäß MiLoG: 12,41 EUR (seit 01.01.2024).

Mitarbeiter:innen Orientierung, prägt die Unternehmenskultur und formuliert klare Regeln für die Kommunikation und Handlungsweisen, z. B. Fairness und Verbot von Diskriminierung.

Unser Handlungsansatz zur Einhaltung der Menschenrechte ist in folgenden Offenlegungsanforderungen beschrieben: *S1-SBM-3-14a-c, S1-1-20-24, S1-3-32b-e, S3-1-16a-c, 12-14, 17, S4-1-13-15, 16a-c, 17, G1-2-15.*

Die HOWOGE hat sich mit dem Grundsatz der „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ der Offenlegungsverordnung auseinandergesetzt. Die Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung sind:

- Verstöße gegen die UNGC-Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen
- Fehlende Prozesse und Compliance-Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC-Grundsätze und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen
- Unbereinigtes geschlechterspezifisches Verdienstgefälle
- Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen
- Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)

Die HOWOGE berücksichtigt die sogenannten PAIs (principal adverse impacts, wesentliche negative Auswirkungen) der Offenlegungsverordnung. Die HOWOGE ist nicht an der Herstellung oder am Verkauf von Waffen beteiligt. Ausführungen zu den Indikatoren eins bis vier finden sich in den oben dargestellten Sachverhalten sowie in dem Kapitel *S1-16-97a-c* zu Indikator drei.

Die HOWOGE ist eng mit den als einschlägig definierten Wirtschaftstätigkeiten der EU-Taxonomie verbunden. Fast alle Umsätze, CapEx und OpEx der HOWOGE sind taxonomiefähig. Daher gilt die Analyse des Einhaltens des sozialen Mindestschutzes für alle identifizierten Wirtschaftstätigkeiten

[Ermittlung der taxonomiekonformen Umsätze](#)

2024 waren insgesamt 20,6 % der Umsätze der HOWOGE taxonomiekonform. Die Umsätze speisen sich aus den Tätigkeiten:

- CCM 7.7 „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ und
- CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“.

Im Rahmen der Instandhaltungsdienstleistungen treten zusätzlich zu den ermittelten, taxonomiekonformen Umsätzen auch unternehmensinterne Umsatzerlöse auf. Im Jahr 2024 gab es keine wesentlichen Positionen in Bezug auf den internen Verbrauch.

Für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.7 sind die Anforderungen an den wesentlichen Beitrag durch die Energieeffizienz von Gebäuden definiert. Für Wohngebäude, deren Bauantrag vor dem 31.12.2020 gestellt wurde, muss ein Energieausweis (EPC) der Klassen A oder A+ vorliegen. Alternativ liegt das Gebäude in den oberen 15 % des nationalen oder regionalen Gebäudebestands, was den Energiebedarf angeht. Diese Anforderung wurde, da es auch Stand Ende 2024 keine vollständigen Auswertungen aller EPCs deutscher Wohngebäude gibt, über die Ergebnisse einer Studie des Verbands deutscher Pfandbriefbanken und Drees & Sommer operationalisiert. Demnach darf der Primärenergiebedarf bzw. Energieverbrauch nicht 74 kWh bzw. 70 kWh pro Quadratmeter überschreiten, um das Kriterium des wesentlichen Beitrags zu erfüllen.

Mit Gebäuden, deren Bau nach dem 31.12.2020 beantragt wurde, erzielte die HOWOGE 2024 noch keine Umsatzerlöse, da sie sich noch nicht in Vermietung befanden.

Für alle Gebäude der HOWOGE liegen Energieausweise vor, darunter sind sowohl sogenannte Bedarfs- als auch Verbrauchsausweise. Für die Berechnungen wurde soweit vorliegend der Primärenergiebedarf genutzt. Für den überwiegenden Anteil wurden jedoch die Angaben aus den Endenergieverbrauchsausweisen verwendet.

Der mit den Gebäuden erzielte Umsatz setzt sich aus den Nettokaltmieten und den Betriebskosten zusammen. Letztere werden bei der HOWOGE nicht auf Ebene des Gebäudes, sondern auf Ebene der Wirtschaftseinheit erfasst. Eine Wirtschaftseinheit kann mehrere Gebäude umfassen. Die Nettokaltmiete wird gebäudescharf erfasst.

Damit dient die Nettokaltmiete als Grundlage für die Bestimmung eines Allokationsschlüssels für die Ermittlung der relevanten Gesamtumsätze. Hierfür wird der Anteil der gesamten Nettokaltmiete bestimmt, der durch die Gebäude der oberen 15 % bzgl. EPC (s. o.) erwirtschaftet wird. Dieser Allokationsschlüssel wird neben der Bestimmung der Gesamtumsätze ebenfalls für die Ermittlung der Betriebsausgaben verwendet, siehe *Ermittlung der taxonomiekonformen OpEx*.

Für die Wirtschaftstätigkeit CCM 4.1 sind DNSH-Kriterien zu erfüllen, siehe *Ermittlung der taxonomiekonformen CapEx*.

Für die Wirtschaftstätigkeit CCM 7.1 kann hingegen keine Konformität nachgewiesen werden, da das DNSH-Kriterium hinsichtlich des Umweltziels Wasser nicht erfüllt werden kann.

[Ermittlung der taxonomiekonformen CapEx](#)

Insgesamt waren 14,6 % der CapEx der HOWOGE im Jahr 2024 taxonomiekonform. Die IAS-40-Zugänge für den taxonomiekonformen CapEx werden zum Buchwert angesetzt.

Ein Großteil der taxonomiefähigen CapEx fließen in das Kerngeschäft der HOWOGE, das mit der Tätigkeit CCM 7.7 abgebildet wird. Die Erfüllung des wesentlichen Beitrags wurde auf Gebäudeebene analysiert

und festgehalten. Zur Ermittlung der taxonomiekonformen CapEx wurden zunächst die Umsatzerlöse pro Gebäude ermittelt (s. o.) und anschließend die 2024 getätigten Investitionen zugeordnet (CapEx-Kategorie a)). Hierbei bestand die Herausforderung, dass die HOWOGE ihre Investitionsausgaben vorwiegend auf Ebene der Wirtschaftseinheit dokumentiert, die mehrere Gebäude beinhalten kann. Da Gebäude innerhalb einer Wirtschaftseinheit häufig dieselben energetischen Eigenschaften haben, gab es bei der Zuordnung der CapEx nur in Einzelfällen Abweichungen. In diesen Einzelfällen wurde der taxonomiekonforme CapEx auf Basis der Quote der taxonomiekonformen Umsatzerlöse der jeweiligen Wirtschaftseinheit ermittelt. In der Beurteilung der Konformität folgten die CapEx der Beurteilung der zugehörigen Umsatzerlöse.

CapEx der Kategorie b) betrafen im Geschäftsjahr 2024 die Wirtschaftsaktivität CCM 4.1 unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ und wurden im Rahmen der PV-Offensive zum Ausbau von Photovoltaikanlagen getätigt. Die Investitionen umfassten im Geschäftsjahr 2024 4,0 Mio. EUR. Bis 2033 sind gemäß dem CapEx-Plan 71 Mio. EUR Investitionen vorgesehen. Der CapEx-Plan ist auf zehn Jahre angelegt, um eine wirtschaftliche Umsetzung zu gewährleisten. Die HOWOGE plant mit den Investitionen im Rahmen dieses CapEx-Plans den Aufbau einer taxonomiekonformen Tätigkeit.

Die CapEx der Kategorie b) in Photovoltaikanlagen sind als taxonomiekonform einzustufen, wenn mit den Anlagen Solarstrom erzeugt wird (wesentlicher Beitrag) sowie die DNSH-Kriterien erfüllt sind:

- DNSH 2 fordert eine Klimavulnerabilitätsanalyse. Die *Klimavulnerabilitätsanalyse der HOWOGE* umfasst den ganzen Bestand der HOWOGE und findet auch für die Tätigkeit CCM 4.1 Anwendung.
- DNSH 4 „Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft“: Die Tätigkeit beinhaltet die Bewertung der Verfügbarkeit langlebiger und recyclingfähiger Geräte und Bauteile, die leicht abzubauen und wiederaufzubereiten sind, und falls möglich deren Einsatz. Es liegen der HOWOGE Produktgarantien über 15 bis 20 Jahre vor und im Anschluss an die Nutzung werden die Module fachgerecht entsorgt. Module, die im Zuge von Instandhaltungen getauscht werden und worden sind, werden und wurden durch Fachfirmen entsorgt.
- DNSH 6 „Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme“: Die Aktivität entspricht den in Anlage D dieses Anhangs aufgeführten Kriterien, nach denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Bewertung gemäß der Richtlinie 2011/92/EU durchgeführt werden soll. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen auf Dächern trägt nicht zu negativen Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter wie Boden, Wasser, Luft oder Klima bei. Die Photovoltaikanlagen werden nicht in der Nähe zu biodiversitätsintensiven Gebieten errichtet.

Ermittlung der taxonomiekonformen OpEx

Insgesamt waren 27,1 % der OpEx der HOWOGE im Jahr 2024 taxonomiekonform, alle davon flossen in die Tätigkeit CCM 7.7 und damit fast ausschließlich in die Instandhaltung. Da dieser OpEx sich aus lediglich einer Tätigkeit speist, ist eine weitere quantitative Aufschlüsselung nicht zielführend.

Bei der Konformitätsprüfung der Betriebsausgaben wird wie beim CapEx zwischen den Kategorien a), b) und c) unterschieden (s. o.). Betriebsausgaben sind sehr heterogen und kleinteilig, weshalb eine Prüfung der technischen Bewertungskriterien auf Asset- oder Dienstleistungsebene kaum zu bewerkstelligen ist. Für OpEx der Kategorie a), die im Zusammenhang mit der Tätigkeit CCM 7.7 stehen, wurde deshalb der umsatzbasierte Ansatz angewendet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die notwendigen Betriebsausgaben stark mit dem Umsatz korrelieren, der mit dem jeweiligen Gebäude erzielt wird. Hierbei wird der unter „Ermittlung der taxonomiekonformen Umsätze“ beschriebene Allokationsschlüssel angewendet. Die Grundlage für die Bestimmung des Allokationsschlüssels sind die Nettokaltmieten und die Energieausweise. Dieses Vorgehen wurde für alle relevanten Betriebsausgaben gewählt, da diese stets im Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung und damit der Tätigkeit CCM 7.7 stehen. Die HOWOGE ist von keiner Wirtschaftstätigkeit im Zusammenhang mit der Energieerzeugung aus fossilem Gas oder Kernenergie betroffen. Diese Angaben sind im spezifischen *Meldebogen 1* angegeben. Auf weitere Angaben der Meldebögen 2-5 wird verzichtet.

3.2.2 E1 Klimawandel

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

Unternehmensstrategie

Inhalt

Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Der Gesellschafter hat im Gesellschaftsvertrag die wichtigste Aufgabe der HOWOGE festgelegt: die Versorgung breiter Schichten der Berliner Bevölkerung mit sozialem und bezahlbarem Wohnraum. Die Unternehmensstrategie gliedert sich in Teilstrategien zur gezielten Nutzung sich bietender Wachstumsmöglichkeiten und Schaffung der Stadt der kurzen Wege (Wachstumsstrategie), dem Ausbau von Dienstleistungen zur Erhöhung der Kundenbindung (Portfolio-Managementstrategie), einer risikoaversen, langfristigen und diversifizierten Finanzstrategie sowie einer Property-Managementstrategie, die auf die Senkung der Kosten und Erhöhung der Mitarbeiter- und Kundenzufriedenheit ausgerichtet ist. Der gesellschaftliche und soziale Auftrag der HOWOGE verankert

gesellschaftliches Engagement und Quartiersmanagement in der Unternehmensstrategie. Ebenso ist der Schulbau in der Unternehmensstrategie der HOWOGE verankert.

Allgemeine Ziele der HOWOGE Unternehmensstrategie: Das Kerngeschäft der HOWOGE als klassische Bestandshalterin besteht in der langfristigen Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands. Mittel- bis langfristig will die HOWOGE ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Mit vielfältigen Angeboten rund ums Wohnen und zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzepten schafft das Wohnungsbauunternehmen langfristig stabile Quartiere. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE zudem für das Land Berlin Neubau und Großsanierungen von Schulen, wobei dieses Geschäftsfeld wirtschaftlich getrennt vom Kerngeschäft betrachtet wird. Die HOWOGE agiert nachhaltig und ist ein wirtschaftlich stabil aufgestelltes Wohnungsbauunternehmen mit einer robusten Kapitalstruktur und zahlreichen Finanzierungsmöglichkeiten.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Investitionen in erneuerbare Energien (Chance).

Überwachungsprozess: Die Geschäftsführung hat 2021 eine Unternehmensstrategie entwickelt. Die Geschäftsführung bespricht wesentliche Weiterentwicklungen der Unternehmensstrategie einmal jährlich mit dem Aufsichtsrat.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Unternehmensstrategie gilt für den HOWOGE Konzern. Sie gilt für die Aktivitäten der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich (Projektplanung und -begleitung, Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden und Schulen, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung).

Anwendungsbereich in Bezug auf die Wertschöpfungskette: Die Unternehmensstrategie bezieht sich auch auf die Wertschöpfungskette der HOWOGE (vorgelagerte Lieferkette: z. B. Baudienstleistungen, eigener Geschäftsbereich (Kerngeschäft HOWOGE), nachgelagerte Wertschöpfungskette (z. B. direkte Geschäftspartner: Mietende)). Die HOWOGE verwendet möglichst nachhaltige Baustoffe in der Beschaffung (vorgelagerte Lieferkette). Das Unternehmen betreibt eine Eigenleistungsstrategie, um Reinigungs-, Service- und Instandhaltungsleistungen (nachgelagerte Wertschöpfungskette) künftig selbst zu erbringen. Die HOWOGE verfolgt die Strategie der Stadt der kurzen Wege, das heißt, sie ist bemüht, Gewerbeeinheiten / soziale Infrastruktur in ihren Quartieren zu verankern (nachgelagerte Wertschöpfungskette).

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Der Immobilienbestand der HOWOGE 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.

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die HOWOGE hat betroffene Interessengruppen definiert (Mitarbeitende, Land Berlin, Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker:innen, Behörden, Branchenverbände, Investoren, Stadtgesellschaft, Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen). Die Berücksichtigung betroffener Interessengruppen in der Unternehmensstrategie leitet sich ab aus dem Auftrag des Gesellschafters an die HOWOGE, die Berliner Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Mit den betroffenen Interessengruppen steht die HOWOGE in einem kontinuierlichen Stakeholder-Dialog.

[Verantwortlichkeiten](#)

Die Geschäftsführung ist für die Unternehmensstrategie verantwortlich. Für die Umsetzung der Unternehmensstrategie hat die HOWOGE eine Unternehmensstruktur ausgebildet, die die Bearbeitung der Unternehmensstrategie und ihrer Teilstrategien in effizienter Weise erlaubt. Die HOWOGE hat operative Einheiten für technisches, strategisches und operatives Bestandsmanagement sowie eine Konzernverwaltungsstruktur. Die Unternehmensstrategie wird durch die Leiter:innen der Fachbereiche umgesetzt.

[Verweise zu anderen Standards/Initiativen](#)

Die HOWOGE agiert als kommunales Unternehmen im Auftrag des Gesellschafters (Land Berlin). Sie verpflichtet sich im Rahmen der Umsetzung der Strategie zur Einhaltung der Kooperationsvereinbarung (KoopV) mit dem Land Berlin.

[Interessenberücksichtigung](#)

Die Unternehmensstrategie orientiert sich in der Festlegung und Umsetzung der Strategie am Auftrag des Gesellschafters.

[Interessenträger](#)

Die HOWOGE berichtet zu wichtigen Elementen ihrer Unternehmensstrategie im Lagebericht und im Wertpapierprospekt. Die HOWOGE informiert über ihre Unternehmensstrategie im Gesellschaftergespräch und dem Unterausschusses Beteiligungsmanagement und -controlling des Abgeordnetenhauses Berlin. Öffentlich einsehbar sind Elemente der Unternehmensstrategie in entsprechenden Pressemitteilungen, beispielsweise zum Ausbau erneuerbarer Energien, zudem in der HOWOGE Vision und dem Leitbild.

[Klimastrategie](#)

[Inhalt](#)

Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Im Rahmen der Klimastrategie wurde das Langfristziel festgelegt, 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen. Diesen definiert die HOWOGE mit Emissionen von unter 3 kg CO₂/m²/Jahr. Bis 2040 soll die Emissionslast bei 3,43 kg CO₂e/m²/Jahr liegen. Letzteres Ziel leitet sich aus den Sektorbudgets des Bundes-Klimaschutzgesetzes ab (Fassung

12.12.2019). Zur Erreichung des Klimaziels sind drei Dekarbonisierungshebel identifiziert: 1) Energetische Sanierungen 2) Investitionen in effiziente Anlagentechnik und 3) Nutzung einer CO₂-armen Fernwärme.

Allgemeine Ziele der HOWOGE Klimastrategie: Die Klimastrategie der HOWOGE dient als Fahrplan zur Erreichung eines klimaneutralen Bestandes bis 2045.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Investitionen in erneuerbare Energien (Chance), Klima-Regulierung (Risiko)

Überwachungsprozess: Die wesentlichen Elemente der Klimastrategie werden in regelmäßigen Abständen mit der Geschäftsführung erörtert und ggf. angepasst.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Klimastrategie gilt für den HOWOGE Konzern. Sie gilt für die Aktivitäten der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich (Projektplanung und -begleitung, Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung).

Anwendungsbereich in Bezug auf die Wertschöpfungskette: Die Klimastrategie findet sowohl im eigenen Geschäftsbereich Anwendung (Sanierung, Anlagentechnik) als auch in der vorgelagerten Wertschöpfungskette (CO₂-arme Fernwärme).

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Der Immobilienbestand der HOWOGE 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.

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die HOWOGE hat betroffene Interessengruppen definiert (Mitarbeitende, Land Berlin, Parlamente, Bezirks- und Lokalpolitiker:innen, Behörden, Branchenverbände, Investoren, Stadtgesellschaft, Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen). Alle drei Dekarbonisierungshebel haben einen Bezug zu den Mietenden, und wurden entsprechend in der Klimastrategie berücksichtigt. Die Klimastrategie orientiert sich am Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz, wodurch die Interessen des Gesellschafters berücksichtigt sind.

Verantwortlichkeiten

Die Geschäftsführung ist für die Klimastrategie verantwortlich. Die Entwicklung der Klimastrategie erfolgte in enger Abstimmung zwischen den Bereichen der HOWOGE, z. B. Treasury & Investor Relations, Controlling und Datenmodellierung, Technisches Management, Asset- und Portfoliomanagement (Bestandsmanagement) und Wärme sowie Nachhaltigkeit. Die Umsetzung der Klimastrategie liegt in der Verantwortung des Asset- und Portfoliomanagements.

[Verweise zu anderen Standards/Initiativen](#)

Das Klimaziel leitet sich aus dem deutschen Bundes-Klimaschutzgesetz ab. Das Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz wurde mit betrachtet.

[Interessensberücksichtigung](#)

Die Klimastrategie orientiert sich am Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz, wodurch die Interessen des Gesellschafters berücksichtigt sind. Alle drei Dekarbonisierungshebel betreffen die Mietenden, und wurden entsprechend in der Klimastrategie berücksichtigt.

[Interessenträger](#)

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung berichtet die HOWOGE in der Nachhaltigkeitserklärung über den Fortschritt zur Umsetzung der Klimastrategie. Öffentlich einsehbar sind Elemente der Klimastrategie in entsprechenden Pressemitteilungen z. B. zum Ausbau erneuerbarer Energien und zu energetischen Sanierungen.

[Nachhaltigkeitsstrategie](#)

[Inhalt](#)

Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Die Basis der Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Wesentlichkeitsanalyse, mittels derer die wichtigsten Themen/Handlungsfelder der HOWOGE im Hinblick auf die Geschäftsrelevanz/finanzielle Wesentlichkeit und die Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft bestimmt werden. Die folgenden wesentlichen Themen werden berücksichtigt: Kreislaufwirtschaft (Ressourcenabgänge im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen); Anpassung an den Klimawandel; Eindämmung des Klimawandels; Energie; Sozialverträgliche Mieten; Soziales Quartiersmanagement; Korruption und Bestechung; Unternehmenskultur; Arbeitsbedingungen; Gleichbehandlung und Chancengleichheit; Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte der Quartiersbewohner:innen; Informationsbezogene Auswirkungen auf Mieter:innen; Soziale Eingliederung von Mieter:innen; Schutz von Whistleblowern; Management der Lieferantenbeziehungen inkl. Zahlungspraktiken.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse wurden für alle Handlungsfelder und Nachhaltigkeitsthemen Ziele formuliert. Die Nachhaltigkeitsstrategie, die sich aus der Unternehmensstrategie ableitet, gibt somit einen Fahrplan für die nachhaltige Unternehmensentwicklung in diese Richtungen vor.

Allgemeine Ziele: Das Leitziel der Nachhaltigkeitsstrategie lautet: „Wir beweisen, dass Klima- und Umweltschutzziele mit sozial verträglicher Mietenentwicklung in Berlin vereinbar sind, und werden somit bis 2035 im deutschlandweiten Vergleich einer der wichtigsten Akteure in der Wohnungswirtschaft“. Das Nachhaltigkeitsmanagement der HOWOGE richtet sich an vier Handlungsfeldern aus: Unternehmensführung, Neubau und Bestand, Kieze, Zusammenarbeit. Jedem Handlungsfeld sind wesentliche Themen und Nachhaltigkeitsziele zugeordnet.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Kosten und Kapitalkosten im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen (Risiko), Klima-Regulierung (Risiko), Investitionen in erneuerbare Energien (Chance).

Überwachungsprozess: Die Wesentlichkeitsanalyse wird mit dem HOWOGE-Nachhaltigkeitsteam jährlich überprüft und ggf. überarbeitet. Das Monitoring zur Zielerreichung der festgelegten Nachhaltigkeitsziele erfolgt regelmäßig in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbereichen. Sowohl die überarbeitete Wesentlichkeitsanalyse als auch die neu formulierten Ziele werden durch die Geschäftsführung freigegeben.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Nachhaltigkeitsstrategie gilt für den HOWOGE Konzern. Sie gilt für die Aktivitäten der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich (Projektplanung und -begleitung, Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung).

Anwendungsbereich in Bezug auf die Wertschöpfungskette: Die Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich sowohl auf die vorgelagerte als auch auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Vorgelagerte Wertschöpfungskette: Hier werden vor allem die Bereiche Beschaffung und Lieferkettenmanagement adressiert, unter anderem durch Definition der Angaben, die die Dienstleister der HOWOGE machen müssen, Bestimmung der Kriterien bezüglich der Einhaltung der sozialen Standards, die die Dienstleister und die Lieferanten in dem Vergabeprozess beachten müssen, und Erstellung von einem Lieferantenkodex im Jahr 2023. Nachgelagerte Wertschöpfungskette: Hierunter fallen unter anderem die Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude und das Thema Ressourcenschonung, wie auch sozialverträgliche Mieten und soziales Quartiersmanagement.

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Der Immobilienbestand der HOWOGE 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.

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Das Unternehmen richtet seine Aktivitäten an den Bedürfnissen der Stakeholder aus, mit denen es im Austausch ist. Dazu gehören folgende Gruppen: Land Berlin (Senatsverwaltungen), Parlamente (Bundestag, Abgeordnetenhaus von Berlin und deren Abgeordnete), Bezirks- und Lokalpolitiker:innen, Behörden (beispielsweise Wohnraumversorgung Berlin AöR, Bezirksämter), Branchenverbände (unter anderem BBU und GdW), Investoren, Stadtgesellschaft (unter anderem Bürgerinitiativen und lokale Vereine), Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen (beispielsweise Stadtteilzentren, Schulen, Bibliotheken).

Verantwortlichkeiten

Die Geschäftsführung ist für die Nachhaltigkeitsstrategie zuständig. Die Stabsstelle Nachhaltigkeit steuert die Weiterentwicklung der Aktivitäten im Bereich der Nachhaltigkeit und koordiniert diese innerhalb der HOWOGE.

Verweise zu anderen Standards/Initiativen

Die Umweltkennzahlen im Bericht zum Geschäftsjahr 2024 richten sich nach den Vorgaben und Berechnungsmethoden der Leitfäden Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73 und 85) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Interessensberücksichtigung

Für die Wesentlichkeitsanalyse nach CSRD wurden sechs externe Stakeholder-Interviews durchgeführt. Hierbei wurden Vertreter:innen des Senats, der Finanzierungsseite, der wohnungswirtschaftlichen Interessenverbände, der Landesbank, der strategischen Unternehmensberatung und des Mieterbeirats befragt. Mit dem NachhaltigkeitsTeam und weiteren Fachbereichen der HOWOGE wurden die Wesentlichkeitsanalyse und die Berichtserstellung durchgeführt.

Interessenträger

Im Rahmen der jährlichen Berichterstattung berichtet die HOWOGE in der Nachhaltigkeitserklärung über den Fortschritt zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Diese wird auf der Webseite des Unternehmens veröffentlicht.

Konzernrichtlinie Risikomanagement

Inhalt

Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Die Konzernrichtlinie Risikomanagement orientiert sich an der Gesamtunternehmensstrategie. Sie ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Dabei setzt unternehmerischer Erfolg voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Die Konzernrichtlinie verdeutlicht die Elemente des Risikomanagementsystems: Risiko-Ansatz, Rollen/Verantwortlichkeiten, Ansatz des Risikomanagementprozesses.

Allgemeines Ziel: Chancen sollen genutzt und unternehmerische Risiken bewusst getragen sowie proaktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung zu erzielen ist. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Klima-Regulierung (Risiko), Investitionen in erneuerbare Energien (Chance), Kosten und Kapitalkosten im Zusammenhang mit Anpassungsmaßnahmen (Risiko).

Überwachungsprozess: Die Konzernrichtlinie wird regelmäßig durch die Leitung GRC auf Aktualität überprüft.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Diese Richtlinie gilt für alle Mitarbeitenden des HOWOGE Konzerns und damit auch für alle Aktivitäten der HOWOGE wie in der Wertschöpfungskette der HOWOGE definiert.

Anwendungsbereich in Bezug auf die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette: Ziel des Risikomanagements ist es, auf unerwartete Ereignisse sowohl aus der vor- als auch der nachgelagerten Wertschöpfungskette vorbereitet und abgesichert zu sein.

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Die Strategie gilt für den ganzen HOWOGE Konzern mit allen Wirtschaftsaktivitäten in allen geografischen Gebieten, in denen die HOWOGE tätig ist (Berlin, in kleinen Teilen Brandenburg).

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Richtlinie betrifft die Mitarbeitenden der HOWOGE und wird intern bereitgestellt. Sie wird nicht extern veröffentlicht.

Verantwortlichkeiten

Die Stabsstelle GRC überwacht die Umsetzung der Strategie.

Verweise zu anderen Standards/Initiativen

Das präventive Management von Risiken zählt vor dem Hintergrund gesetzlicher Bestimmungen (u. a. § 289 Abs. 1 und 2 HGB, § 1 StaRUG1, analog § 91 Abs. 2 + 3 AktG oder § 53 HGrG) und der branchenspezifischen Geschäftstätigkeit zu den originären Aufgaben der Geschäftsführung.

Interessenberücksichtigung

Das Interesse des Landes Berlins ist die Wirtschaftlichkeit ihrer kommunalen Unternehmen. Das Risikomanagement trägt dazu bei, Chancen zu nutzen und Risiken zu vermeiden.

Interessenträger

Die Konzernrichtlinie Risikomanagement ist im Intranet für alle Mitarbeitenden verfügbar.

Strategie

E1-1: Übergangsplan für den Klimaschutz

[E1-1-17] Die HOWOGE erfüllt aktuell mehrere Anforderungen eines Übergangsplans für den Klimaschutz gemäß ESRS:

a) Die Treibhausgasreduktionsziele sind im Einklang mit dem 1,5 °C-Ziel des Übereinkommens von Paris (siehe E1-4-34).

b) Es wurden drei Dekarbonisierungshebel identifiziert, die zur Erreichung der Emissionsreduktionsziele beitragen (siehe E1-3-29).

c) Es liegt ein CapEx-Plan zum Ausbau von Photovoltaik vor. Die entsprechenden Investitionen werden als Teil eines Plans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgewiesen (siehe E1-3-29).

d) Darüber hinaus werden energetische Sanierungen vorgenommen und effiziente Anlagentechnik verbaut, die als taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten gelten (siehe E1-3-29).

Ein Zeitplan zur Erfüllung der restlichen ESRS-Anforderungen an einen Übergangsplan wird geprüft. Auskünfte zur Resilienz des Geschäftsmodells und der Strategie finden sich in E1-SBM-3-19 und zu den THG-Emissionsreduktionszielen in E1-4-33, 34.

E1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[E1-SBM-3-18] Die folgende Tabelle zeigt auf, ob es sich bei den ermittelten wesentlichen klimabezogenen Risiken um ein klimabezogenes physisches Risiko oder ein klimabezogenes Übergangsrisiko handelt:

Ereignis-/Trendkategorie	Allgemeines klimabedingtes Ereignis/Trend	Betrachtete Geschäftstätigkeit der HOWOGE
Akute physische Risiken	Hitzestress, Hitzewelle	Bewirtschaftung Immobilien
Akute physische Risiken	Dürre / Wasserknappheit	Bewirtschaftung Immobilien
Akute physische Risiken	Waldbrand	Bewirtschaftung Immobilien
Akute physische Risiken	Tornado	Bewirtschaftung Immobilien
Akute physische Risiken	Hitzestress, Hitzewelle	Neubau
Akute physische Risiken	Hitzestress, Hitzewelle	Neubau
Akute physische Risiken	Dürre	Neubau
Akute physische Risiken	Wasserknappheit	Neubau
Akute physische Risiken	Waldbrand	Neubau
Akute physische Risiken	Tornado	Neubau
Akute physische Risiken	Starkregen	Neubau
Akute physische Risiken	Starkregen	Bewirtschaftung Immobilien
Akute physische Risiken	Extremwetterereignisse, Überflutungen (unmittelbar regenbedingt), Überschwemmungen (Fließgewässer)	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Neue Bauvorschriften zur Anpassung an den Klimawandel	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Anstieg der CO ₂ -Bepreisung von Brenn- und Treibstoffen (Brennstoffemissionshandelsgesetz, EU-ETS 2)	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Anstieg der Preise im Europäischen Emissionshandel	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Verschärfung der rechtlichen Vorgaben, um die internationalen und nationalen Klimaziele zu erreichen	Neubau
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Verschärfung der rechtlichen Vorgaben zur Anpassung an den Klimawandel	Neubau
Markt (Übergangsrisiko)	Sinkende Bewertung von Gebäuden mit geringer Energieeffizienz durch Marktteilnehmer	Bewirtschaftung Immobilien
Regulativer Rahmen (Übergangsrisiko)	Höhere Energieeffizienzanforderungen für die Herstellung von Baustoffen	Neubau

Klimabezogene Resilienzanalyse

[E1-SBM-3-19] Die klimabezogene Resilienzanalyse wurde durchgeführt, da die HOWOGE in der Wesentlichkeitsanalyse ein klimabezogenes Risiko ermittelt hat. Die im ersten Halbjahr 2024 von der HOWOGE durchgeführte klimabezogene Resilienzanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Geschäftsmodelle und Strategien der HOWOGE resilient gegenüber klimabezogenen Risiken sind und zwar sowohl in pessimistischen Szenarien mit einem starken Klimawandel als auch in optimistischen Szenarien mit anspruchsvoller Klimaschutzregulierung. Es ist denkbar, dass das Geschäftsfeld Neubau temporär unter Druck gerät. In ungünstigen Fällen wird hier ein etwas längerer Zeitraum für die Wachstumsstrategie benötigt.

Analyserahmen und Festlegungen: Die klimabezogene Resilienzanalyse sowie die dazu erforderliche vorangegangene Analyse der klimabezogenen Risiken (siehe *E1-IRO-1-20b, c*) wurden im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt und beziehen sich auf den von der HOWOGE für die CSRD-Wesentlichkeitsanalyse definierten Konsolidierungskreis (siehe *ESRS 2 BP-1-5*).

Es wird zwischen den zwei Haupt-Geschäftstätigkeiten der HOWOGE - der Bewirtschaftung von Immobilien und dem Neubau von Immobilien unterschieden. Die von der HOWOGE durchgeführte Energieversorgung der Immobilien sowie die Servicetätigkeiten, etwa Hausreinigung, sind der Bewirtschaftung von Immobilien zugeordnet. Der Neubau von Immobilien umfasst sowohl den Neubau von Wohnimmobilien als auch den Neubau von Schulen.

Die wesentlichen Vermögenswerte der HOWOGE sind die Wohngebäude, die sie bewirtschaftet, sowie die Schulen, die an das Land Berlin vermietet werden.

Das Geschäftsmodell bei der Bewirtschaftung von Immobilien beruht auf der Vermietung von Wohnungen im Niedrigpreissegment des Berliner Wohnungsmarktes, mit Schwerpunkt Lichtenberg und Plattenbauten. Die Kunden kommen aus breiten Bevölkerungsschichten, die bezahlbaren Wohnraum benötigen.

Beim Neubau von Immobilien beruht das Geschäftsmodell auf der Übernahme von neu gebauten Wohnhäusern in den Wohnungsbestand der HOWOGE. Neu gebaute Schulen werden nach Fertigstellung an das Land Berlin vermietet. Dazu gibt es eine vertragliche Übereinkunft zwischen der Senatsverwaltung und der HOWOGE.

Betrachtete Klimaszenarien: Szenarien mit einem starken Klimawandel: Für die Betrachtung der Gefahren bei einem starken Klimawandel wurden die IPCC Szenarien IPCC SSP3-7.0 und RCP 8.5 verwendet. Die regionale Betrachtung der Klimaauswirkungen auf die Stadt Berlin basiert auf einer Auswertung des IPCC Klimamodell Daten für RCP 8.5 durch einen Dienstleister im Rahmen der Klimavulnerabilitätsanalyse für die EU-Taxonomie im Jahr 2022. Diese Auswertung ergibt für Berlin bis zum Jahr 2050 unter anderem ein häufigeres Auftreten von Hitzewellen/Hitzestress, Dürren, Wassermangel und Tornados. Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die vorgelagerten Wertschöpfungsketten wurde die Klimawirkungs- und Risikoanalyse für Deutschland des Umweltbundesamts berücksichtigt.

Szenarien mit anspruchsvoller Klimaschutzregulierung zur Begrenzung der globalen Erderwärmung: Zur Betrachtung der Rahmenbedingungen, unter denen die globale Erwärmung auf 1,5 °C begrenzt werden kann, wurde das Net-Zero-Transition-Szenario (NZE) der Internationalen Energieagentur (IEA) vom Mai 2021 herangezogen. Zusätzlich wurde das ICC SSP1-2.6-Szenario genutzt. Der IPCC-Sonderbericht zur globalen Erwärmung von 1,5 °C zeigt auf, dass das ICC SSP1-2.6-Szenario unter bestimmten politischen und technischen Voraussetzungen auch einen Pfad bietet, die Erwärmung bis zum Ende des Jahrhunderts auf 1,5 °C zu stabilisieren. Jedoch liegt die beste Schätzung bei SSP1-2.6 bei 1,8 °C. Ergänzend wurden die aktuellen und geplanten klimapolitischen Maßnahmen auf deutscher und europäischer Ebene betrachtet. Um die nationalen und europäischen Klimaschutzziele zu erreichen, ist mit dem Europäischen Emissionshandelssystem (EU-ETS) und dem deutschen Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) eine Bepreisung von Treibhausgasemissionen vorgesehen. Darüber hinaus kommt es zu zusätzlichen regulatorischen Verschärfungen, die den Kostenanstieg durch Treibhausgasemissionen weiter erhöhen. Das IEA NZE-Szenario zur Begrenzung des Klimawandels auf 1,5 °C sieht eine Bepreisung von Treibhausgasemissionen vor, die zwischen 2030 und 2050 ansteigt. Im Immobiliensektor erfolgt in der Folge eine Abkehr von fossilen Heizsystemen. Daneben steigen die Vorschriften zur Energieeffizienz weiter an. Das NZE-Szenario der Internationalen Energieagentur zeigt auf, dass spätestens ab 2030 alle Neubauten zero-carbon-ready⁸ errichtet und Bestandsbauten entsprechend saniert werden müssen, um einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen.

Resilienz der Strategie und des Geschäftsmodells der HOWOGE gegenüber dem Klimawandel: Sowohl in den Szenarien zu einem starken Klimawandel als auch in den Szenarien mit anspruchsvoller Klimaschutzregulatorik resultieren Risiken für die Immobilien und ihre Bewirtschaftung. Beispielsweise können durch Dürre, Wassermangel oder Tornados Schäden an Gebäuden und an Grünanlagen entstehen. Wenn die in den Transitionsszenarien vorgesehenen Energieeffizienzvorschriften und Vorgaben zum vollständigen Ersatz fossiler Heizsysteme durch klimakompatible Systeme gesetzlich vorgeschrieben werden, wird das erhebliche Investitionen erfordern.

Jedoch zeigt die Analyse, dass sowohl im Fall eines starken Klimawandels als auch im Fall anspruchsvoller Klimapolitik für die Bewirtschaftung der Immobilien nur Risiken auftreten, die als gering eingestuft werden. Das der Bewirtschaftung der Immobilien zugrunde liegende Geschäftsmodell der HOWOGE wird nicht gefährdet, denn es wird weiterhin Bedarf an Wohnungen im Niedrigpreissegment in Berlin geben. Einige der Ereignisse (z. B. Starkwetterereignisse oder verschärfte Modernisierungsvorschriften) werden eintreten und zu höheren Kosten führen. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Politik weiterhin Interesse hat, dass auch preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, und die Regulatorik so weiterentwickelt,

⁸ Zero-carbon-ready buildings sind Gebäude, die die technologischen Voraussetzungen erfüllen (insbesondere Dämmung, Heizung), um klimaneutral betrieben zu werden. Sie nutzen entweder direkt erneuerbare Energien oder Energieversorgungsquellen, die vollständig dekarbonisiert werden können, wie z. B. Strom oder Fernwärme.

dass kommunale Unternehmen auch unter geänderten Rahmenbedingungen sozialverträglichen Wohnraum bereitstellen können.

Die Strategien der HOWOGE im Portfoliomanagement (wirtschaftliche Nachhaltigkeit, ökologische Nachhaltigkeit, Erweiterung der vermietungsbezogenen Dienstleistungen), im Property-Management (insbesondere Eigenleistung und Digitalisierung) und in der Finanzierung (u. a. über Anleihen) werden durch die identifizierten Risiken nicht gefährdet.

Die HOWOGE errichtet zur Erweiterung ihres Gebäudeportfolios neue Wohnimmobilien. Auf diesem Weg wird das Angebot an preisgünstigem Wohnraum ausgebaut. Als Teil der Berliner Schulbauoffensive übernimmt die HOWOGE für das Land Berlin Neubau und Großsanierungen von Schulen. Die Kosten für die Bauvorhaben werden unter anderem durch ein gutes Ba monitoring sowie eine passgenaue Ausstattung und Finanzierung niedrig gehalten.

In beiden betrachteten Szenarien resultieren Risiken für Neubauaktivitäten. Beispielsweise können Hitzeperioden die bautechnische Umsetzung verschiedenster Gewerke sowie die Leistungsfähigkeit der Arbeiter:innen auf Baustellen beeinträchtigen und so zu Bauverzögerungen und höheren Baukosten führen. Derartige klimawandelbedingte Risiken müssen aber in der Regel von den Bauträgern übernommen werden, sie werden daher für die HOWOGE als gering eingestuft. Die Übernahme der Risiken durch Bauträger oder deren Versicherer impliziert allerdings bei vermehrtem Auftreten langfristig höhere Baukosten.

Betrachtet man die Transitionsszenarien, dann besteht das Risiko, dass durch eine starke Erhöhung der Preise auf Treibhausgasemissionen die Kosten für Baustoffe deutlich steigen. Zum anderen können klimaschutzmotivierte Verschärfungen der Bauvorschriften (z. B. Energieeffizienz, Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien) die Baukosten in die Höhe treiben.

Der Neubau von Schulen erscheint durch diese möglichen Risiken nicht gefährdet. Hier hängt die Nachfrage vom Bedarf des Landes Berlin ab.

Für den Neubau von Wohnimmobilien kann es in den Szenarien von anspruchsvollem Klimaschutz, wie oben beschrieben, zu Herausforderungen kommen. Denkbar ist, dass Neubauprojekte unter Druck geraten. Dies könnte auch die Wachstumsstrategie der HOWOGE (Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubau und Akquisitionen) beeinträchtigen. Allerdings geht das Unternehmen davon aus, dass dies allenfalls temporär wäre und dass sich die HOWOGE – wie bislang auch – an derart geänderte Rahmenbedingungen anpassen kann. Wenn beispielsweise bei einem Anstieg der Preise im europäischen Emissionshandel Stahl und Zement deutlich teurer würden, dann besteht die Option, auf andere Baustoffe umzusteigen; die HOWOGE errichtet bereits Gebäude in Holzbauweise und gehört bei diesem Thema zu den führenden Unternehmen in Deutschland.

Weder das Geschäftsmodell im Neubau noch die Wachstumsstrategie der HOWOGE sind durch die beschriebenen Klimarisiken grundsätzlich gefährdet.

Die Angaben zur Ermittlung der klimabezogenen Risiken werden unter *E1-IRO-20* und AR 11-15 gemacht. Die Informationen zum Vorgehen in der Resilienzanalyse folgen hier. Sie beantworten die Anforderungen des E1 AR 6-8.

Vorgehensweise bei der Resilienzanalyse: Bei der Ermittlung der klimabezogenen Risiken wurden alle eigenen Geschäftstätigkeiten und die zugehörigen Wertschöpfungsketten berücksichtigt. Es wurden keine wesentlichen klimabezogenen Gefahren oder Risiken ausgeklammert.

Kritische Annahmen dazu, wie sich der Übergang zu einer CO₂-armen und resilienten Wirtschaft auf makroökonomischen Trends, den Energieverbrauch und Energiemix sowie auf den Einsatz von Technologien auswirken wird, hat die HOWOGE nicht getroffen. Für die Zuverlässigkeit der Resilienzanalyse waren die Informationen in den verwendeten Szenarien ausreichend. Allerdings wurden in den verwendeten Szenarien kritische Annahmen zugrunde gelegt.

In dem IEA Net Zero Emission Scenario (IEA NZE) werden die drei folgenden kritischen Annahmen getroffen:

- Verhaltensänderungen: Falls die im IEA NZE-Szenario angenommenen Verhaltensänderungen nicht erreicht werden, wären die Emissionen im Jahr 2050 um etwa 2,6 Gt CO₂ höher. Zur Vermeidung dieser Emissionen wäre beispielsweise eine zusätzliche Erzeugung von kohlenstoffarmer Elektrizität und Wasserstoff erforderlich. Dies würde zusätzliche 4 Billionen USD kosten. Bei den betreffenden Verhaltensänderungen handelt es sich u. a. um das Reiseverhalten (Flugreisen, Autonutzung) und um das Verhalten bezüglich Raumheizung und -kühlung. Die Verhaltensänderungen sollen durch einen Mix an Instrumenten u. a. durch Bepreisung, Vorschriften und Motivierung angestoßen werden.
- Bioenergie: In dem IEA NZE-Szenario ist vorgesehen, dass die Bioenergienutzung zwischen 2020 und 2050 um 60 % zunimmt. Dies liegt zwar unterhalb der derzeitigen Schätzungen zum weltweit nutzbaren Bioenergiepotenzial, aber es besteht ein hohes Maß an Unsicherheit bezüglich der Realisierbarkeit. Wäre die Bioenergienutzung im Jahr 2050 um etwa 10 % niedriger, würde das Erreichen von Netto-Null-Emissionen im Jahr 2050 zusätzliche Investitionen in Höhe von 4,5 Billionen USD erfordern.
- Kohlenstoffabscheidung, -nutzung und -speicherung (CCUS): Gelingt es nicht, CCUS für fossile Brennstoffe zu entwickeln, würde dies u. a. zusätzliche Investitionen in Wind-, Solar- und Elektrolyseurkapazitäten in Höhe von rund 15 Billionen USD erfordern. Außerdem könnten sich dadurch die Fortschritte bei BECCS (Bioenergie mit Kohlenstoffabscheidung und -speicherung) und DACCS (direkte Luftabscheidung mit Kohlenstoffabscheidung und -speicherung) verzögern: Wenn diese nicht in großem Maßstab eingesetzt werden können, wäre es sehr viel schwieriger, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Im Szenario IPCC SSP1-2.6 wurden insbesondere folgende kritische Annahmen getroffen:

- Globale Kooperation: Zur Erreichung der Klimaschutzziele wird von einer globalen Kooperation u. a. im Bereich der Klimapolitik und im Bereich der technologischen Entwicklung ausgegangen.
- Technologische Fortschritte und verhaltensbedingte Änderungen: Beides ist in diesem Szenario von zentraler Bedeutung, um ressourceneffiziente Lebensstile und niedrigen Energiebedarf zu erreichen.
- Klimafreundliche Ernährungsweisen: SSP1-2.6 beinhaltet klimafreundliche Ernährungsweisen, die den Bedarf an Technologien zur Kohlenstoffdioxid-Entfernung (CDR) verringern.
- Niedrige Hemmnisse zur Emissionsminderung: In dem Szenario wird angenommen, dass im Vergleich zu den anderen IPCC SSP-Szenarien geringere technische, soziologische und ökonomischer Hemmnisse bestehen, um die Emissionsminderungen zu erzielen.

Entsprechend der Auswertung der RCP 8.5-Klimadaten für den Standort Berlin wurde im Rahmen der Resilienzanalyse und im Rahmen der vorgelagerten klimabedingten Risiko- und Chancenanalyse (siehe *E1-IRO-1-20*) durchgängig der Zeitraum 2030 bis 2050 betrachtet. Die HOWOGE geht davon aus, dass das Geschäftsmodell über diesen betrachteten Zeitraum so bleibt. Der Zeitraum geht etwas über den Zeitraum für die Festlegung der absoluten THG-Emissionsreduktionsziele (siehe *E1-4-34*) hinaus, welcher 2045 endet.

Für die Resilienzanalyse wurden nur qualitative, aber keine quantitativen Betrachtungen vorgenommen. Mithin wurden keine finanziellen Auswirkungen geschätzt. Finanzielle Auswirkungen bereits verabschiedeter oder anstehender Regulierung, von Naturgefahren sowie von Klimaschutzmaßnahmen werden in der Finanzplanung und/oder im Risikomanagement berücksichtigt.

In der eigentlichen Resilienzanalyse bestehen keine Unsicherheiten. Unsicher ist, inwiefern die in den betrachteten Szenarien skizzierten Ereignisse oder Trends tatsächlich eintreten werden. Bei großen Investitionsentscheidungen werden, sofern relevant, Klimaschutzanforderungen und Maßnahmen zur Klimaanpassung mitberücksichtigt.

Die Ergebnisse der Resilienzanalyse sind einleitend zu dieser Offenlegungsanforderung dargestellt. Die HOWOGE kann ihr Geschäftsmodell an den Klimawandel anpassen. Anpassungsmaßnahmen, die die HOWOGE umsetzt, sind u. a. Verwendung von für klimatische Veränderungen geeigneten Gehölzen bei der Neuanlage von Grünanlagen, schrittweise Umstellung von bestehenden Grünanlagen auf resiliente Bepflanzung und Pflege im Rahmen von Qualifizierungsmaßnahmen, Entsiegelung von Flächen, Begrünung von Dächern, Schaffung von Retentionsflächen und -dächern. Der Zugang zu Finanzmitteln wird durch eine eigene Abteilung ständig im Blick behalten. Vorhandene Vermögenswerte werden in einem rollierenden Prozess modernisiert. Ebenso sind grundsätzlich auch Umwidmungen oder Stilllegungen möglich. Davon ausgehend, dass Umwidmungen in der Regel bauliche Maßnahmen erfordern, wären diese

eher mittelfristig realisierbar. Stilllegungen könnten kurzfristig vorgenommen werden. Die Verlagerung des Produkt- und Dienstleistungsportfolios ist durch die Bindung an den Standort Berlin nicht möglich. Arbeitskräfte werden ständig weitergebildet, diese Maßnahmen könnten kurzfristig gesteigert werden.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

E1-2: Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

[E1-2-25] Die Bereiche Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und der Einsatz erneuerbarer Energien sind in den folgenden Strategien verankert: 1. Unternehmensstrategie, dort in der Portfoliomanagementstrategie und Wachstumsstrategie, 2. Nachhaltigkeitsstrategie und 3. Klimastrategie.

In der HOWOGE Unternehmensstrategie sind die Themen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und erneuerbare Energien verankert. Folgende Tätigkeiten tragen zu den nachhaltigen Themen bei:

Klimaschutz: CO₂-Einsparung/Optimierung des CO₂-Fußabdrucks, Verwendung natürlicher Baustoffe; Müllmanagement, energetische Sanierungen zum langfristigen Bestandserhalt und Optimierung der Gebäudelebensdauer.

Anpassung an den Klimawandel: Flächenentsiegelungen zugunsten von Grünflächen, Wassermanagement, Gründächer zur ökologischen Nutzung.

Einsatz erneuerbarer Energien: Ökostrom für Mietende, E-Mobilitätskonzepte und E-Autos für Mitarbeitende, Photovoltaik und Solarenergie, dezentrale Energieversorgung

Es werden keine Energieeffizienzthemen oder sonstige Themen in Bezug auf ihre wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel in der Unternehmensstrategie und in der Nachhaltigkeits- und Klimastrategie behandelt.

Aus der Unternehmensstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet. Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie sind im Handlungsfeld Neubau und Bestand Ziele und Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz, Erreichung eines klimaneutralen Bestandes und Anpassung an den Klimawandel sowie Lebenszyklusbetrachtung und Ressourcenschonung formuliert.

Die Klimastrategie fokussiert sich auf den Bereich Klimaschutz und benennt Dekarbonisierungshebel und den Einsatz erneuerbarer Energien. Dabei setzt die HOWOGE u. a. auf den Ausbau erneuerbarer Energien (Schwerpunkt PV-Ausbau). Hierfür wurde 2023 eine auf zehn Jahre angelegte PV-Offensive gestartet. In den Bereichen Geothermie und Windkraft sind Projekte in der Planungsphase. Das Klimaschutzziel der HOWOGE ist ein klimaneutraler Bestand, der unter 3 kg CO₂/m²/Jahr im Jahr 2045 emittiert. Für eine weitere Beschreibung der Ziele und ihrer MDRs siehe *Abschnitt E1-4-32*.

Die drei identifizierten Hebel zur Erreichung dieses Intensitätsziels sind a) energetische Sanierungen, b) innovative Anlagentechnik und c) der Einsatz CO₂-armer Fernwärme.

E1-3: Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten

[E1-3-29] Die HOWOGE hat folgende Maßnahmen als wichtigste Klimaschutzmaßnahmen identifiziert:

- energetische Gebäudesanierungen
- innovative Anlagentechnik (Heizungswechsel, z. B. Wärmepumpen)
- Nutzung einer CO₂-armen Fernwärme
- Nutzung erneuerbarer Energien, v. a. Photovoltaik

Die zuvor genannten wichtigsten Klimaschutzmaßnahmen enthalten keine naturbasierten Lösungen gemäß der Definition der ESRS. Von diesen wichtigsten Klimaschutzmaßnahmen gelten drei als Dekarbonisierungshebel im Rahmen der HOWOGE Klimastrategie:

- energetische Gebäudesanierungen
- innovative Anlagentechnik
- Nutzung einer CO₂-armen Fernwärme

Beschreibung der Ergebnisse der Klimaschutzmaßnahmen

Im Jahr 2024 waren drei energetische Sanierungen in Durchführung, ein Projekt wurde abgeschlossen und sieben weitere Projekte sind in Planung (Stand Dezember 2024). Alle Projekte betrafen die Sanierung der Gebäudehülle. Die innovative Anlagentechnik betreffend waren insgesamt vier Projekte in Durchführung, ein Projekt wurde abgeschlossen und elf weitere Projekte sind in Planung (Stand Dezember 2024). Die einzelnen Projekte umfassen eine ganzheitliche Modernisierung der Anlagentechnik, d. h. einen gleichzeitigen Wechsel des Energieträgers, der Wärmeversorgungsanlage und der Installation einer Photovoltaikanlage für die Stromversorgung. Bei neun Projekten sollen Wärmepumpen installiert und die Wärmeverteilung optimiert werden.

Ein weiterer wichtiger Hebel zur Erreichung des Klimaziels der HOWOGE ist die Bereitstellung ausreichender Mengen an CO₂-armer Fernwärme durch die Energiewirtschaft. Voraussetzung dafür ist, dass der Energiesektor die von der Politik gesetzten Ziele des Kohleausstiegs und der Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien an der Energie- bzw. Stromerzeugung umsetzt. Parallel dazu gibt es die kommunale Wärmeplanung, die langfristige Planungssicherheit hinsichtlich der Verfügbarkeit von Fernwärme in den Kommunen schaffen soll. Das Wärmeplanungsgesetz beinhaltet außerdem verpflichtende Ziele zur Dekarbonisierung der Wärmenetze. Der lokale Fernwärmeversorger Berliner Energie und Wärme (BEW) nennt als Dekarbonisierungsmaßnahmen beispielsweise die Nutzung von Abwärmequellen, Biomasse, Wärmespeicher oder Power-to-Heat-Anlagen. Die Dekarbonisierung soll laut Versorger in drei Etappen erfolgen:

- Ausstieg aus der Braunkohleverbrennung
- Ausstieg aus der Steinkohleverbrennung
- Ersatz von Erdgas durch fossilfreie Energiequellen

Die HOWOGE ist im Austausch mit ihren Fernwärmelieferanten und vertieft die Zusammenarbeit. Circa 80 % des Bestandportfolios der HOWOGE sind bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Erzielte und erwartete Reduktion der Treibhausgasemissionen

Durch umfassende energetische Sanierungen wie beispielsweise Baumaßnahmen an der Gebäudehülle, an Dächern und Fenstern und durch den Austausch von Heizungsanlagen wird vor allem der Primärenergiebedarf reduziert. Somit werden auch weniger Scope-1- und -2-Emissionen aus der Verbrennung von Energieträgern in eigenen stationären Anlagen und durch den Bezug leitungsgebundener Energien von Energieversorgern für Raumwärme/-kälte und Warmwasser für alle Bestandsgebäude freigesetzt. In diesen Gebäuden befinden sich Mieteinheiten für gewerbliche und nicht-gewerbliche Nutzung (Wohnungen) als auch Verwaltungsflächen, die durch die HOWOGE selbst genutzt werden (Bürofläche). Der Gewerbeanteil am Gesamtportfolio lag zum 31.12.2024 bei 1,5 % und entspricht 3,6 % der Gesamtfläche des Bestandportfolios (siehe *Konzernlagebericht Abschnitt 2.2.1 Immobilienportfolio*). Aufgrund des geringen Anteils an Gewerbeflächen und da es sich nur um kleinteiliges Gewerbe handelt, werden diese Flächen gemäß GdW-Arbeitshilfe 85 in der Emissionsbilanz nicht gesondert ausgewiesen.

2024 wurde insgesamt ein Projekt, bei dem die Gebäudehülle saniert und PV-Anlagen installiert wurden, abgeschlossen. Das externe Planungsbüro prognostizierte für dieses Projekt Treibhausgasreduktionen von 25.075 kg CO₂e. Sofern alle baulichen Maßnahmen wie geplant umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass die erwarteten Reduktionen mit den erzielten Reduktionen übereinstimmen. Die erzielten Treibhausgasreduktionen getroffener Baumaßnahmen werden sich erst mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren in der Treibhausgasbilanz widerspiegeln. Während in der Planung Emissionsreduktionen auf Grundlage von Energiebedarfen berechnet werden, basiert die Treibhausgasbilanz auf Verbrauchswerten. Das heißt, erwartete Treibhausgasreduktionen können durch das Verbrauchsverhalten der Mietenden tatsächlich geringer ausfallen. Eine Quantifizierung der erwarteten Reduktionen nach Dekarbonisierungshebel wird derzeit nicht vorgenommen. Eine weitere Aufschlüsselung der erzielten und erwarteten Reduktion der Treibhausgasemissionen ist mittelfristig angestrebt. Derzeit lassen sich die unterschiedlichen Wirkungen der drei Dekarbonisierungshebel auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen wie folgt einordnen:

- Die energetische Gebäudesanierung hat eine vergleichsweise geringe Hebelwirkung.
- Der Einsatz innovativer Anlagentechnik hat hohes CO₂-Minderungspotenzial.
- Die CO₂-arme Fernwärme zeigt das höchste CO₂-Minderungspotenzial auf.
- Die HOWOGE hat eine Analyse des Einflussbereiches auf die Minderungspotenziale/Hebelwirkungen durchgeführt. Hebel eins und zwei liegen im eigenen Einflussbereich der HOWOGE. In Bezug auf Hebel drei kann die HOWOGE Handlungsoptionen entwickeln, hierfür ist das Unternehmen mit dem Fernwärmeversorger im Austausch. Direkter Einfluss besteht nicht.

Geldbeträge von CapEx und OpEx, die für die Durchführung der ergriffenen und vorgesehenen Maßnahmen erforderlich sind

Energetische Sanierung: Auf Grundlage einer Experteneinschätzung durch den Fachbereich werden 20 % der gesamten Ausgaben der HOWOGE für das Geschäftsjahr 2024 für jährliche komplexe und periodische Instandsetzungen für die energetische Sanierung verwendet. Im Geschäftsjahr 2024 entfielen demnach von insgesamt 44.213,6 TEUR für komplexe Instandsetzungsmaßnahmen circa 8.842,7 TEUR (CapEx) auf energetische Sanierungen. Hierzu zählen u. a. der Austausch von Fenstern oder die Dämmung von Gebäudehüllen und Dächern. Diese Investitionsausgaben flossen im IFRS-Konzernabschluss 2024 (siehe *Abschnitt 8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Anhang zum Konzernabschluss*) in die Gesamtsumme von 313.651 TEUR für „Zukäufe und sonstige Zugänge“ für Wohnimmobilien unter als Finanzinvestitionen gehaltene Investitionen ein.

Insgesamt 5.017 TEUR (OpEx) entfielen im Rahmen der periodischen Instandsetzung entsprechend der Schätzung auf energetische Sanierungen. Darunter fallen u. a. Instandhaltungen an Dachdeckungen und Abdichtungen von Außenbauteilen, der Fassade und Sockeln. Die periodischen Instandsetzungen finden sich im Konzernabschluss unter den „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung - davon Instandhaltung und Modernisierung“ wieder, die 2024 insgesamt 46.118 TEUR (siehe *Abschnitt 7.3 Materialaufwand im Anhang zum Konzernabschluss*) betragen.

[ESRS 2-BP-2-11] Von den oben dargestellten CapEx-Beträgen für jährlich getätigte komplexe und periodische Instandsetzungen wird ein Anteil für energetische Sanierungen und somit für Klimaschutzmaßnahmen verwendet. Der Anteil von 20 % für energetische Sanierungen geht auf eine Experteneinschätzung des Fachbereichs zurück, da eine maßnahmenscharfe Abgrenzung nicht möglich ist. Somit unterliegt diese Schätzung einem hohen Maß an Messunsicherheit. Die Ermittlung der CapEx für energetische Sanierungen wird in zukünftigen Projekten und in der Planung der Maßnahmen separat berücksichtigt.

Innovative Anlagentechnik: 2024 wurden Investitionen (CapEx) in Höhe von 4.602,7 TEUR in effiziente Heizungsanlagen getätigt. Im Bereich der Heizungsanlagen betreffen die Investitionsmaßnahmen vor allem die Umstellung der Heizzentralen von Öl auf Erdgas, den Anschluss an das Fernwärmenetz und den Einbau von Wärmepumpen. Die Investitionen für effiziente Heizungsanlagen sind im Konzernabschluss unter „Zugänge technische Anlagen und Maschinen“ zu finden. Diese betragen 2024 9.003 TEUR (siehe *Abschnitt 8.3 Sachanlagen im Anhang zum Konzernabschluss*), worunter auch die Investitionen für den Photovoltaikausbau (siehe unten) fallen. Eine Differenzierung ist angestrebt.

Ausbau erneuerbare Energien:

Neben den Dekarbonisierungshebeln hat die HOWOGE einen Ausbaupfad für erneuerbare Energien beschlossen, der sich vor allem auf einen Photovoltaik-Ausbau bis 2033 fokussiert. Bis 2033 soll für den gesamten Bestand klimaneutraler Strom zur Verfügung stehen. 2024 wurden insgesamt 3.986 TEUR

(CapEx) in den Photovoltaik-Ausbau investiert. Weitere Handlungsoptionen sind in der Entwicklung, beispielsweise zur Nutzung von Windkraft und Geothermie.

Bezug zu den Leistungsindikatoren gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2021/2178

Energetische Sanierung und Anlagentechnik:

In Bezug auf die taxonomiefähigen und -konformen Investitions- und Betriebsausgaben ist im Gegensatz zu den Angaben im Konzernabschluss keine Aufteilung der Beträge auf die Dekarbonisierungshebel „Energetische Sanierung“ und „Innovative Anlagentechnik“ möglich. Die getätigten Investitionen, die insgesamt der Tätigkeit CCM 7.7 „Erwerb von Eigentum an Gebäuden“ zugeordnet wurden, stehen im direkten Zusammenhang mit der Wohnungsbewirtschaftung und umfassen sowohl komplexe Instandsetzungen von Bestandsgebäuden sowie Investitionen in neue Gebäude oder Anlagen im und am Gebäude. Darüber hinaus sind in den CapEx- und OpEx-Angaben zur Taxonomie Tätigkeiten enthalten, die nicht im Zusammenhang mit den Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierungshebel stehen. Insgesamt wurden 2024 366.640 TEUR als taxonomiefähige Investitionen und davon 49.960 TEUR als taxonomiekonforme Investitionen unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ im Rahmen der Tätigkeit CCM 7.7 getätigt.

Die taxonomiefähigen Betriebsausgaben (OpEx) umfassen direkte, nicht aktivierte Betriebsausgaben, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäuderenovierungsmaßnahmen, kurzfristige Mietverträge, Wartung und Instandhaltung beziehen. Dazu zählen bei der HOWOGE u. a. Instandhaltungs-, Wartungs- und Reparaturkosten vermieteter und eigener Gebäude sowie damit verbundener (Haus-)Technik als auch nicht aktivierte Leistungen für die periodische Instandsetzung der Gebäude. Insgesamt waren 2024 von den zu berücksichtigenden Betriebsausgaben der HOWOGE 78,5 Mio. EUR taxonomiefähig und 27,1 % der OpEx taxonomiekonform, davon flossen alle in die Tätigkeit CCM 7.7 und damit fast ausschließlich in die Instandhaltung.

Seit 2023 investiert die HOWOGE im Rahmen ihrer PV-Offensive in Anlagen, deren PV-Strom (kein Mieterstrom) vollständig in das Stromnetz eingespeist wird. Der Investitionsplan für diese Anlagen ist auf den Zeitraum 2023 bis 2033 (zehn Jahre) ausgelegt und gilt als CapEx-Plan. Die entsprechenden Investitionen werden als Teil eines Plans zur Ausweitung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgewiesen. Diese CapEx wurden im Geschäftsjahr 2024 der Wirtschaftsaktivität CCM 4.1 „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“ zugeordnet und umfassen im Geschäftsjahr 2024 3.986 TEUR. Bis 2033 sind gemäß dem CapEx-Plan 71 Mio. EUR Investitionen vorgesehen. Die CapEx in Photovoltaikanlagen sind als taxonomiekonform einzustufen, weil mit ihnen Strom erzeugt wird und alle DNSH-Kriterien im Rahmen des CapEx-Plans berücksichtigt werden (siehe Kapitel *EU-Taxonomie*).

Zusammenfassende Darstellung der erheblichen Geldbeträge von CapEx und OpEx, die für die Durchführung der ergriffenen oder vorgesehenen Maßnahmen erforderlich sind, und deren Zuordnung zu den

relevanten Posten im Abschluss (siehe Tabellenspalte „Enthalten im Konzernabschluss 2024“) und den wichtigsten Leistungsindikatoren gemäß der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2178 der Kommission (siehe Tabellenspalte „Enthalten in der Taxonomieberichterstattung 2024“).

in TEUR	2024	Enthalten im Konzernabschluss 2024	Enthalten in der Taxonomieberichterstattung 2024
CapEx energetische Sanierung	8.843	313.651 TEUR „Zukäufe und sonstige Zugänge“	366.640 TEUR taxonomiefähig, davon 49.960 TEUR als taxonomiekonform
OpEx periodische Instandsetzung	5.017	46.118 TEUR „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – davon Instandhaltung und Modernisierung“	CCM 7.7 „Erwerb von Eigentum an Gebäuden“
CapEx innovative Anlagentechnik	4.603	9.003 TEUR „Zugänge technische Anlagen und Maschinen“ (inkl. Photovoltaik)	
CapEx Photovoltaik	3.986		3.986 TEUR CCM 4.1. „Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie“ unter dem Umweltziel I „Klimaschutz“

E1-4: Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel

Weiterentwicklung des Risikomanagements

[E1-4-32] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, ihr Risikomanagement fortlaufend weiterzuentwickeln.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch drei Verfahren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Verfahren:

- Die IDW PS 981-Zertifizierung des Risikomanagementsystems im Jahr 2025.
- Die HOWOGE befasst sich in mindestens zwei Risiko-Workshops im Jahr 2025 vertiefend mit Klimarisiken und integriert diese, wo erforderlich, in den Standardrisikokatalog.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels

CO₂-Intensität im Wohnungsbestand verringern

[E1-4-32] Die HOWOGE hat sich das Ziel gesetzt, die Emissionsintensität in ihrem Wohnungsbestand fortlaufend zu verringern, bis 2045 auf unter 3 kg CO₂/m²/a.

[ESRS-2-MDR-T-80a] Das Klimaziel leitet sich ab aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), das Vorgaben bis zum Jahr 2040 macht. Aus den Sektorbudgets des KSG lässt sich das wohnungswirtschaftliche Ziel von 3,43 kg CO₂e/m²/a im Jahr 2040 ableiten. Damit ist gemäß Definition des KSG eine Reduktion um 88 % gegenüber 1990 erreicht. Übertragen auf das Jahr 2045 ergibt sich nach KSG ein Ziel von 1,37 kg CO₂e/m²/a.

Die HOWOGE betrachtet auch das Berliner Energie- und Klimaschutzgesetz (BEK). Aus den Sektorbudgets des BEK lassen sich Emissionen von unter 3 kg CO₂/m² im Jahr 2045 ableiten. So definiert die HOWOGE einen klimaneutralen Bestand.

[ESRS-2-MDR-T-80b] Bei beiden unter ESRS-2-MDR-T-80a benannten Werten nach KSG und BEK handelt sich um Intensitätsziele. Die Messeinheit ist kg CO₂e/m²/a für das KSG und CO₂/m²/a für das BEK.

[ESRS-2-MDR-T-80c] Das Ziel der HOWOGE umfasst die Emissionsreduktion für Raumheizung, Warmwasser und Allgemeinstrom in Scope 1 und 2 im Gebäudebestand der HOWOGE. Nicht inkludiert sind die Scope-3-Emissionen (Emissionen der Wertschöpfungskette). Der Bestand der HOWOGE befindet sich zum allergrößten Teil in Berlin (geografische Grenzen). Das Ziel bezieht sich auf die vermieteten Gebäude (Tätigkeit Vermietung) und Neubauten, die in den Bestand übergehen (Tätigkeit Neubau).

[ESRS-2-MDR-T-80d] Die jährliche Kontrolle des Fortschritts erfolgt anhand des Vergleichs der Zwischenziele mit den jeweiligen, errechneten Intensitätswerten auf Grundlage der aktuellen Emissionsbilanz desselben Jahres. Für die Klimastrategie nach KSG und BEK gilt das Referenzjahr 1990 gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Der Basiswert in t CO₂e gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz liegt 2023 bei 81.028,9. Der Basiswert abgeleitet in t CO₂ gemäß BEK liegt 2023 bei 80.981,45.

[ESRS-2-MDR-T-80e] Das KSG deckt den Zeitraum von 2020 bis 2040 ab. Als ein Zwischenziel wurde aus dem KSG 2030 mit 10,1 kg CO₂e/m²/a abgeleitet. Das BEK deckt den Zeitraum von 2020 bis 2045 ab. Als ein Zwischenziel wurde 2030 mit 18 kg CO₂/m²/a abgeleitet.

[ESRS-2-MDR-T-80f] Die Klimaziele der HOWOGE leiten sich aus den Treibhausgasbudgets aus dem KSG (Fassung: 2021) und dem BEK ab (Fassung: 2019) (Methode). Die HOWOGE nutzt für die Herleitung das Gebäudesektorbudget des KSG in der Fassung von 2021 und die absoluten Sektorenziele des BEK (signifikante Annahme). Es werden Verbräuche für Raumwärme, Warmwasser und Allgemeinstrom als Datenquelle betrachtet. Eine Emissionsreduktion wirkt der Klimaerwärmung entgegen und trägt zu nationalen (KSG und BEK), europäischen (Europäischer Green Deal, EU-Klimagesetz) und internationalen (Pariser Klimaabkommen und SDGs) politischen Zielen und der nachhaltigen Entwicklung vor Ort (Berlin) bei. Das KSG ist mit dem Pariser Klimaziel konform, weshalb auch das abgeleitete Klimaziel der HOWOGE als Paris-konform angesehen wird.

[ESRS-2-MDR-T-80g] Beide Klimapfade leiten sich aus der Regulatorik der Landes- und Bundesebene ab. Das KSG verfolgt das Ziel der Netto-Treibhausgasneutralität und das BEK das Ziel der Klimaneutralität. Beide verfolgen eine Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C gemäß Pariser Klimaschutzabkommen. Das KSG ist mit dem Pariser Klimaziel konform. Die in der Regulatorik festgehaltenen Sektor- und Branchenziele beruhen auf wissenschaftlichen Erkenntnissen.

[ESRS-2-MDR-T-80h] Die Berücksichtigung interner Stakeholdergruppen / maßgeblich beteiligter Fachabteilungen erfolgte in verschiedenen Workshops und durch die Freigabe der Geschäftsführung.

[ESRS-2-MDR-T-80i] Änderungen im Ziel oder Zielprozess entfallen aufgrund Erstberichterstattung.

[ESRS-2-MDR-T-80j] Leistung der HOWOGE im Vergleich zu den Emissionsreduktionszielen, die in der Klimastrategie festgehalten sind. Diese wird gegen die ermittelten Intensitätswerte auf Grundlage der Treibhausgasbilanz gemessen.

2024	KSG CO₂e/m²	BEK CO₂/m²
Zielwert Klimastrategie	15,62	28,71
Intensitätswert gemäß THG-Bilanz	15,50	15,49

Das Ziel wird durch ein halbjährliches Monitoring durch die Fachexpert:innen im NachhaltigkeitsTeam der HOWOGE überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings des Nachhaltigkeitsziels werden der Geschäftsführung mitgeteilt. In der Stabsstelle Nachhaltigkeit wurde eine Stelle für Klimamanagement besetzt, die sich mit den Fachexpert:innen in der HOWOGE Wärme-Tochter (die Verbräuche bereitstellt), dem Controlling der HOWOGE, dem Asset- und Portfoliomanagement und dem Technischen Management der HOWOGE zur Überprüfung des Klimaziels abstimmt. Die Fortschritte der HOWOGE stimmen mit der ursprünglichen Planung überein. Im Rahmen der Entwicklung der Klimastrategie wurde ermittelt, dass das HOWOGE-Ziel für 2035 erreichbar ist und ab 2035 die Erreichung des Ziels herausfordernd wird. In der gegebenen wirtschaftlichen und politischen Situation ist die Erreichung des Ziels herausfordernd (Analyse der Trends). Für weitere Ausführungen siehe E1-4-34.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Neubau- und Sanierungsprojekten

[E1-4-32] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, bei der Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten verstärkt Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch drei Verfahren sowie durch zwei Zielvorgaben und Indikatoren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Verfahren:

- Die HOWOGE strebt bei den eigenen Neubauvorhaben an, den Versiegelungsgrad des Grundstückes zu verringern. Des Weiteren nutzt die HOWOGE verschiedene Möglichkeiten des Regenwassermanagements und zur Förderung der Biodiversität.
- Die HOWOGE verbessert den Jahres-Primärenergiebedarf in mindestens drei ausgewählten Bestandsgebäuden.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels.

Zielvorgaben:

- Die HOWOGE strebt in den nächsten fünf Jahren in allen eigenen Neubauvorhaben eine CO₂-Bilanz von $\leq 25 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2\text{NRF}^*\text{a}$ (Planungsstand: bis Bauantrag) an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist das projektspezifische Treibhauspotenzial in $\text{kg CO}_2\text{e/m}^2\text{NRF}^*\text{a}$ gemäß Lebenszyklusanalyse. Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.
- Die HOWOGE strebt die Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs von mindestens 30 % und eine Einsparung der Wärmeenergie von circa 10 bis 15 kWh/m^3 im Pilotprojekt an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der durchschnittliche Trinkwasserverbrauch in $\text{m}^3/\text{Person}/\text{Jahr}$ oder auch $\text{m}^3/\text{Wohneinheit}/\text{Jahr}$ sowie der durchschnittliche Wärmeenergieverbrauch in kWh/m^3 . Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.

Das Verfahren der HOWOGE, in allen eigenen Neubauprojekten die Umsetzung planerischer Maßnahmen anzustreben, die das Lüftungsverhalten von Mieter:innen positiv beeinflussen, trägt zur Erreichung des folgenden Ziels bei: Wir arbeiten fortlaufend daran, Ressourcenverbräuche und Abfall zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren. Für weitere Ausführungen siehe E5-3-23.

Wissenschaftliche THG-Reduktionsziele und Vereinbarkeit mit dem 1,5 °C-Ziel

[E1-4-34] Im Rahmen der Klimastrategie hat sich die HOWOGE auf Konzernebene das Ziel gesetzt, mithilfe der unter E1-3-29 beschriebenen Maßnahmen einen Gebäudebestand mit unter $3 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{Jahr}$ (ca. 95.566,3 t CO₂) im Jahr 2045 zu erreichen.

Das KSG deckt den Zeitraum von 2020 bis 2040 ab. Als ein Zwischenziel wurde aus dem KSG 2030 mit $10,1 \text{ kg CO}_2\text{e/m}^2/\text{a}$ (ca. 53.623,3 t CO₂e) abgeleitet. Das BEK deckt den Zeitraum von 2020 bis 2045 ab. Als ein Zwischenziel wurde 2030 mit $18 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2/\text{a}$ abgeleitet.

Die Ausweisung von CO₂ und CO₂e ist begründet in den regulatorischen Rahmenwerken, an denen sich die HOWOGE für die Entwicklung der Klimastrategie orientiert hat: das KSG und das BEK. Das Klimaziel von unter $3 \text{ kg CO}_2/\text{m}^2$ für 2045 leitet sich aus dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm ab, da das Bundes-Klimaschutzgesetz keine Vorgaben über 2040 hinaus macht.

Die Ziele und Zwischenziele umfassen Scope 1 und 2: Verbrennung von Energieträgern in eigenen stationären Anlagen und den Bezug leitungsgebundener Energien durch Energieversorger für Raumwärme/-kälte und Warmwasser für alle Bestandsgebäude. Für Scope 3 liegen keine Zielformulierungen vor. Für das Geschäftsjahr 2024 wird erstmals eine Scope-3-Bilanz erstellt. Bei den ausgewiesenen Klimazielen nach KSG und BEK handelt es sich um zusammengefasste Ziele für Scope 1 und Scope 2. Bisher hat die HOWOGE keine Ziele definiert, die zwischen Scope 1-, 2- und -3-Emissionen prozentual differenzieren. Solch eine Aufschlüsselung wird mittelfristig angestrebt. Schätzungsweise werden sich die Emissionen in den Zieljahren ähnlich auf Scope-1 und -2 verteilen wie zum jetzigen Zeitpunkt, das heißt, circa 20-30 % der Gesamtemissionen von Scope-1 und -2 werden auf Scope-1 entfallen und circa

70-80 % werden im Bereich der Scope-2-Emissionen entstehen. Grund für den höheren Scope-2-Anteil ist die Wärmeversorgung der HOWOGE Bestände, die zu knapp 80 % über Fernwärme gedeckt wird. Die Maßnahmen im Rahmen der Dekarbonisierungshebel: energetische Sanierung und Ausbau innovativer Anlagentechnik (Einsatz neuer Technologien siehe E1-3-29) tragen zur Emissionsreduktion in den Scope Kategorien 1 und 2 bei. Die Reduktionswirkung durch die Dekarbonisierung der Fernwärme ist zu 100 % Scope 2 zuzuschreiben.

Die Berechnungen zu den Klimazielen und die Treibhausgasbilanz weichen in folgenden Punkten voneinander ab:

- Für die Treibhausgasbilanz gilt 2023 als Basisjahr. Für die Klimastrategie nach KSG und BEK gilt das Referenzjahr 1990 gemäß den gesetzlichen Vorgaben. Jeweils aus der Regulatorik abgeleitet, wurde ein Basisjahr nach KSG und BEK für das Jahr 2023 berechnet.
- Der Klimapfad nach KSG berücksichtigt CO₂-Äquivalente, der Klimapfad nach BEK CO₂. Die Treibhausgasbilanzierung weist alle Emissionen in CO₂-Äquivalenten aus, sofern nicht anders in Fußnoten ausgewiesen, und umfasst alle relevanten Treibhausgase gemäß dem Kyoto-Protokoll.

Für die HOWOGE sind zur Beurteilung ihrer Emissionsmengen die Intensitätskennzahlen ausschlaggebend. Auf Grundlage der jährlichen Emissionsbilanz werden diese ermittelt, somit lässt sich die aktuelle Entwicklung mit den gesetzten Zielen vergleichen. Die prozentuale Abweichung des Treibhausgasinventars im Basisjahr 2023 (Betrachtung Scope 1 und 2: Fernwärme, Erdgas, Heizöl und Allgeneralestrom) zur Treibhausgasbilanz 2023 beträgt 0,11 % (KSG) und zum Klimaziel nach BEK 0,16 % (BEK).

Das Bundes-Klimaschutzgesetz zielt darauf ab, die deutsche Wirtschaft am 1,5 °C-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens auszurichten. Die HOWOGE ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen. Um das 1,5 °C-Ziel des Pariser Klimaschutzabkommens für Deutschland zu operationalisieren, hat der Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) als Grundlage für das KSG aus dem errechneten globalen Restbudget des IPPC ein deutsches Restbudget errechnet. Dessen Methode ist es, die Gesamtemissionsmenge anhand der Einwohnerzahl auf Deutschland umzulegen. Auf dieser Grundlage hat der SRU ein ab 2020 verbleibendes nationales Restbudget von 6,7 Gigatonnen CO₂-Äquivalenten ermittelt und in Sektorbudgets für die deutsche Wirtschaft runtergebrochen.

Das Klimaziel ist demnach wissenschaftlich fundiert und mit der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 °C vereinbar. Es wurde mit einer Fachagentur zusammen entwickelt, mit Peers z. B. im Rahmen der Initiative Wohnen 2050 diskutiert und wird als extern gesichert angesehen.

E1-5: Energieverbrauch und Energiemix

[E1-5-37-43, ESRS-2-MDR-M-77b] Für diese und alle weiteren berichteten Kennzahlen gilt, dass sie keiner externen Validierung unterzogen werden.

Auszug aus Ertrags-, Vermögens-, Finanzlage	Einheit	2022	2023	2024
Nettoumsatzerlös ¹⁾	Mio. EUR	515,3	541,1	732,2
Nettoumsatzerlös in klimaintensiven Sektoren	Mio. EUR	515,3	541,1	732,2

¹⁾ Die HOWOGE entwickelt, erwirbt und verwaltet Wohn- und Nicht-Wohngebäude und richtet sämtliche Aktivitäten auf diesen Zweck aus. Daher entfallen 100 % der Nettoumsatzerlöse auf die NACE-Codes L68 und F41. Diese Zuordnung entspricht vollständig dem Nettoumsatz in der GuV

Energieverbrauch	Energiemix	Einheit	2023	2024
Fossile Energie				
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Kohle und Kohleerzeugnissen	MWh	0,00	0,00
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Rohöl und Mineralölerzeugnissen	MWh	694,45	526,28
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus Erdgas	MWh	111.998,91	106.511,24
Direkt	Brenn- und Kraftstoffverbrauch aus anderen fossilen Quellen	MWh	0,00	0,00
Indirekt	Verbrauch von zugekauftem oder bezogenem Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus fossilen Quellen	MWh	345.149,81	326.930,41
Direkt & Indirekt	Gesamtverbrauch fossiler Energie	MWh	457.843,17	433.967,93
Direkt & Indirekt	Anteil des fossilen Energieverbrauchs	%	95,33	95,08
Kernenergie				
Indirekt	Gesamtverbrauch an Kernenergie	MWh	0,00	1,54
Indirekt	Anteil am Verbrauch von Kernenergie	%	0,00	0,00
Erneuerbare Energie				
Direkt	Brennstoffverbrauch für erneuerbare Quellen, einschließlich Biomasse und Abfällen biologischen Ursprungs	MWh	0,00	0,00
Indirekt	Verbrauch von zugekauftem oder bezogenem Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus erneuerbaren Quellen ¹⁾	MWh	22.445,56	22.445,56
Direkt	Verbrauch von selbst erzeugter erneuerbarer Energie ohne Brennstoff	MWh	0,00	0,00
Direkt & Indirekt	Gesamtverbrauch erneuerbarer Energien	MWh	22.445,56	22.445,56
Direkt & Indirekt	Anteil des Verbrauchs erneuerbarer Energien	%	4,67	4,92

Energieverbrauch	Energiemix	Einheit	2023	2024
Gesamt²⁾				
Direkt & Indirekt	Gesamtenergieverbrauch	MWh	480.288,73	456.415,03
Direkt & Indirekt	Energieintensität	MWh/EUR	0,000888	0,0006233
Direkt & Indirekt	Energieintensität in klimaintensiven Sektoren (respektive L68 und F41 gem. Anhang I Abs. 9 der delegierten Verordnung (EU)2022/1288*)	MWh/EUR	0,000888	0,0006233
Direkt	Erzeugung erneuerbarer Energie	MWh	1.524,00	2.348,02
Direkt	Erzeugung nicht erneuerbarer Energie	MWh	0,00	0,00

¹⁾ Im Jahr 2024 ist ein deutlicher Anstieg beim Zukauf von Strom, Wärme, Dampf und Kälte aus erneuerbaren Quellen zu verzeichnen. Besonders hervorzuheben ist der Anstieg der erneuerbaren Energie bei der bezogenen Wärme des Wärmenetzbetreibers, der maßgeblich zu dieser Entwicklung beiträgt.

²⁾ Keine Verbrauchswerte 2024 für Strom und Wärme aus Erdgas und Fernwärme. Die Stromdaten 2024 wurden aus 2023 übertragen. Für die Wärmedaten wurde eine Hochrechnung der Wärmeverbräuche auf Grundlage der 2023er-Daten vorgenommen, die die Witterungsbedingungen und Portfolioveränderungen im Jahr 2024 berücksichtigen. Für ca. 4 % der Wärmeverbräuche 2023 lagen keine Verbrauchsdaten vor.

E1-6: THG-Bruttoemissionen der Kategorien 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen

[E1-6-44, 52-55]

	Basisjahr 2023	Vergleichsjahr 2023	Berichtsjahr 2024	Delta (N/N-1)	Etappenziele und Zieljahre		
					2025	2030	Jährlich % des Ziels/Basisjahr
Scope-1-Treibhausgasemissionen							
Scope-1-THG-Bruttoemissionen (in t CO ₂ e)	N/A	22.876,56	21.686,69	-5,20%	N/A	N/A	N/A
Prozentsatz der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus regulierten Emissionshandelssystemen (in %)	N/A	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Scope-2-Treibhausgasemissionen							
Standortbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (in t CO ₂ e) ¹⁾	N/A	92.319,74	87.879,77	-4,81%	N/A	N/A	N/A
Marktbezogene Scope-2-THG-Bruttoemissionen (in t CO ₂ e) ²⁾	N/A	58.237,90	55.173,32	-5,26%	N/A	N/A	N/A
Signifikante Scope-3-Treibhausgasemissionen							
Gesamte indirekte (Scope-3-)THG-Bruttoemissionen (in t CO ₂ e)	N/A	N/A	209.054,14	N/A	N/A	N/A	N/A
3.1 Erworbene Waren und Dienstleistungen (in t CO ₂ e) ³⁾	N/A	N/A	123.937,81	N/A	N/A	N/A	N/A
3.2 Investitionsgüter (in t CO ₂ e)	N/A	N/A	9.069,34	N/A	N/A	N/A	N/A
3.3. Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energien (nicht in Scope 1 oder Scope 2 enthalten) (in t CO ₂ e)	N/A	N/A	19.292,91	N/A	N/A	N/A	N/A

	Basisjahr 2023	Vergleichsjahr 2023	Berichtsjahr 2024	Delta (N/N-1)	Etappenziele und Zieljahre		
					2025	2030	Jährlich % des Ziels/Basisjahr
3.4 Vorgelagerter Transport und Vertrieb (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.5 Abfallaufkommen in Betrieben (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.6 Geschäftsreisen (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.7 Pendelnde Arbeitnehmer (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.8 Vorgelagerte geleaste Wirtschaftsgüter (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.9 Nachgelagerter Transport (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.11 Verwendung verkaufter Produkte (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.12 Behandlung von Produkten am Ende der Lebensdauer (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.13 Vermietete und verleaste Sachanlagen (in t CO ₂ e) ⁵⁾	N/A	N/A	56.754,08	N/A	N/A	N/A	N/A
3.14 Franchises (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3.15 Investitionen (in t CO ₂ e) ⁴⁾	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
THG-Emissionen insgesamt							
THG-Emissionen insgesamt (standortbezogen) (in t CO ₂ e) ⁶⁾	N/A	115.196,30	318.620,60	175,59% ⁸⁾	N/A	N/A	N/A
THG-Emissionen insgesamt (marktbezogen) (in t CO ₂ e) ⁷⁾	N/A	81.114,45	285.914,15	252,48% ⁸⁾	N/A	N/A	N/A
THG-Gesamtemissionen (standortbezogen) pro Nettoumsatzerlös (in t CO ₂ e/EUR)	N/A	0,000213	0,000435	104,40% ⁸⁾	N/A	N/A	N/A
THG-Gesamtemissionen (marktbezogen) pro Nettoumsatzerlös (in t CO ₂ e/EUR)	N/A	0,000150	0,000390	160,49% ⁸⁾	N/A	N/A	N/A

¹⁾ Die standortbezogenen Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg berücksichtigen ausschließlich CO₂.

²⁾ Emissionsfaktor für die Berechnung der Emissionen aus Fernwärme gem. Carnot berücksichtigt nur CO₂.

³⁾ Umfasst auch Emissionen aus vor- und nachgelagertem Transport. Eine gesonderte Ausweisung der Emissionen aus Transport wird angestrebt.

⁴⁾ Nicht signifikante Scope-3 Kategorien.

⁵⁾ Im Jahr 2024 wurden die ersten beiden Schulen fertiggestellt. Deren Scope-1- und Scope-2-Emissionen führen zu dem sprunghaften Anstieg der Emissionen gegenüber dem Jahr 2023.

⁶⁾ Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bewertet erneuerbare Energieträger wie Wasserkraft, Windkraft, Solarenergie, Biogas, Biomethan, Biodiesel u.a. CO₂-neutral. Es ist anzunehmen, dass deshalb keine Emissionen aus Methan und NO₂ im Emissionsfaktor berücksichtigt werden.

⁷⁾ Emissionsfaktor für die Berechnung der Emissionen aus Fernwärme gemäß Carnot berücksichtigt ausschließlich CO₂.

⁸⁾ Die Scope-3-Emissionen wurden im Vergleichsjahr nicht betrachtet, jedoch im Berichtsjahr.

	Basisjahr 2023	Etappenziele und Zieljahre				
		2025	2030	2040	2045	Jährlich % des Ziels / Basisjahr
Kombinierte THG-Emissionsreduktionsziele (Scope-1 und 2)						
In t CO ₂ e gemäß Bundes-Klimaschutzgesetz ¹⁾	81.028,09	72.448,80	53.623,30	18.719,19	N/A	5%
In t CO ₂ gemäß Berliner Energiewendegesetz ¹⁾	80.981,45	132.783,70	96.234,20	27.245,67	13.149,88	4%

¹⁾ Umfasst Scope-1 und -2 für Erdgas, Öl, Fernwärme und Allgemeinstrom. Keine Ziele für Scope-3. Emissionsfaktor für die Berechnung der Emissionen aus Fernwärme gemäß Carnot berücksichtigt ausschließlich CO₂.

[E1-6-44, 48] Die Bilanzierung des Corporate Carbon Footprints (CCF) der HOWOGE umfasst alle relevanten Treibhausgase gemäß dem Kyoto-Protokoll. Die berücksichtigten Treibhausgase schließen CO₂, CH₄, N₂O, FKW, PFKW, SF₆, NF₃ ein. Sie werden jeweils in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) ausgewiesen. Für einzelne Emissionsquellen liegen nur Emissionsfaktoren für CO₂ vor, dies wird über eine Fußnote in der THG-Bilanz transparent gemacht.

Als Basisjahr dient das Jahr 2023, anhand dessen der Fortschritt im Hinblick auf die Zielvorgabe gemessen wird. 2023 lag mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 10,9 °C für den Raum Berlin /Brandenburg nah am Vierjahresmittel von 10,7 °C für den Zeitraum 2021-2024. Es stellt somit im Vergleichszeitraum kein besonders warmes oder kaltes Jahr dar, was den Energieverbrauch und damit verbundene Treibhausgasemissionen beeinflussen würde.

Bezug des Energieverbrauchs und der THG-Bruttoemissionen zu den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Die THG-Bruttoemissionen der Kategorien 1, 2 und 3 sowie die Gesamtemissionen werden im Zusammenhang mit den Klimazielen geprüft, um eine Reduzierung zu erreichen. Auch der Energieverbrauch und Energiemix der HOWOGE sind einbezogen. Dies zielt darauf ab, Risiken wie Kosten für Anpassungsmaßnahmen und Klima-Regulierung zu minimieren und Chancen durch Investitionen in erneuerbare Energien zu nutzen.

Mindestangabepflicht 77a, b

Die Treibhausgasbilanz wurde im Einklang mit dem GHG Protocol entwickelt (Methode). Die HOWOGE berechnet ihren erwarteten Energieverbrauch mittels einer Wetterbereinigung auf der Grundlage von Annahmen aus dem vergangenen Jahr bezüglich der Energieverbrauchsdaten und externen Daten des Deutschen Wetterdienstes (Annahme). Für einen Teil der Wohngebäude stehen keine jahresscharfen Verbrauchsdaten zur Verfügung (Grenze). Die jährlichen Energieverbrauchswerte der Wohngebäude werden durch einen externen Dienstleister aufgenommen und der HOWOGE bereitgestellt. Darüber hinaus sind keine externen Stellen bei der Erstellung oder Messung der Kennzahlen involviert.

[E1-6-48] Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen über Scope-1-THG-Bruttoemissionen folgt die HOWOGE den ESRS-Anwendungsanforderungen sowie dem GHG Protocol. Die Scope-1-Emissionen umfassen Treibhausgase aus der stationären und mobilen Verbrennung, für deren Berechnung Emissionsfaktoren des UK Department for Energy Security and Net Zero verwendet wurden. Gründe für die Wahl dieser Emissionsdatenbank sind deren jährliche Aktualität, freie Zugänglichkeit und Transparenz. Der Anteil biogener CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse wird nicht separat ausgewiesen. Die verwendeten Emissionsfaktoren weisen den Anteil biogener Emissionen nicht gesondert aus oder der Anteil biogener Energieträger beträgt < 1 %, weshalb eine separate Ausweisung der Emissionen zu vernachlässigen ist. Die HOWOGE erwirbt keine

Treibhausgaszertifikate und schließt diese prinzipiell aus der Berechnung der Scope-1-Treibhausgasemissionen aus. Die HOWOGE übt keine Tätigkeiten aus, die im Rahmen des EU-EHS gemeldet werden.

[E1-6-44, 49] Die HOWOGE folgt bei der Ermittlung der Scope-2-THG-Bruttoemissionen den ESRS-Anwendungsanforderungen und dem GHG Protocol. Der Anteil biogener CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse wird nicht separat ausgewiesen. Die verwendeten Emissionsfaktoren weisen den Anteil biogener Emissionen nicht gesondert aus oder der Anteil biogener Energieträger beträgt < 1 %, weshalb eine separate Ausweisung der Emissionen zu vernachlässigen ist. Die HOWOGE bezieht Strom und Wärme von entsprechenden Anbietern, kauft jedoch keine Treibhausgaszertifikate und schließt diese aus der Berechnung der Scope-2-Emissionen aus. Für die Berechnung der standortbasierten Emissionen wurden Emissionsfaktoren des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg verwendet, da diese die Durchschnittswerte der regionalen Netze abbilden. Sofern versorgerspezifische Emissionsfaktoren vorlagen, wurden diese herangezogen. 100 % des eingekauften Stroms stammen aus gebündelten Instrumenten, dabei handelt es sich mehrheitlich um Grünstromverträge und zu einem kleinen Teil (< 1 %) um konventionellen Strom. Innerhalb der Scope-2-Energieverbräuche machen die gebündelten Instrumente 6,4 % aus.

[ESRS 2-BP-2-11] Nach E1-6 sind für die THG-Bilanz aktuelle Verbrauchswerte des Berichtsjahres zu verwenden. Jedoch stehen die Betriebskostenabrechnungen eines Geschäftsjahres im Zusammenhang mit Fernwärme- und Erdgasverbrauch i. d. R. nicht rechtzeitig zur Verfügung. Das heißt, die tatsächlichen Verbräuche für den Berichtszeitraum liegen erst für die Berichterstattung des darauffolgenden Geschäftsjahres vor. Die Betriebskostenabrechnung hat regelmäßige und bestehende Abläufe, die meist zwei bis drei Quartale in Anspruch nehmen und aufgrund bestehender vertraglicher und technischer Rahmenbedingungen nicht beschleunigt werden können. Die Betriebskostenabrechnung und die damit verbundenen Informationen bzgl. des tatsächlichen Heizenergieverbrauchs (Fernwärme und Erdgas) der HOWOGE im Berichtsjahr 2024 liegen somit voraussichtlich erst für die Berichterstattung zum Geschäftsjahr 2025 vor. Da der Zeitverzug der Betriebskostenabrechnung im Immobilienbestand kein HOWOGE-spezifisches Problem ist, hat eine Arbeitsgruppe aus dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) und der Arbeitsgruppe großer Wohnungsunternehmen (AGW) einen gemeinsamen Ansatz entwickelt, um den Anforderungen der CSRD-Berichterstattung zu begegnen. Dieser Ansatz wird auch für die Treibhausgasbilanz der HOWOGE angewendet und basiert auf einer Witterungsbereinigung der Vorjahresverbräuche (2023) für Fernwärme und Erdgas. Anschließend werden diese witterungsbereinigten Energieverbräuche auf das Berichtsjahr 2024 appliziert und um die angenommenen heizungsbedingten Energieverbräuche der Portfolioänderungen ergänzt. Dies erfolgt auf Basis der Quadratmeterzahl und der Energiekennwerte der Gebäude und berücksichtigt monatsgenaue Zu- und

Abgänge. In einem letzten Schritt findet für diese Energieverbräuche eine Witterungsentreinigung statt, um einen validen Schätzwert für das Berichtsjahr 2023 als Grundlage zu haben. Somit unterliegt diese Schätzung einem hohen Maß an Messunsicherheit.

[E1-6-44, 50] Die HOWOGE nutzt den operativen Kontrollansatz für die Bestimmung des Konsolidierungskreises der THG-Bilanz im Einklang mit dem THG-Protokoll (vgl. Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard). Das heißt, die HOWOGE berücksichtigt 100 % der Emissionen von Einrichtungen, über die sie operative Kontrolle ausübt und bei denen sie in der Lage ist, Maßnahmen und Richtlinien zu ergreifen. Die HOWOGE besitzt operative Kontrolle über alle Tochtergesellschaften hinweg und verfügt über durchgreifende operative Kontrolle in der Betriebsführung. Darin eingeschlossen sind: HOWOGE Servicegesellschaft mbH (100 %), HOWOGE Wärme GmbH (100 %), Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH (100 %), HOWOGE Reinigung GmbH (100 %), ATOZ GmbH (100 %), Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH (50 %) und Besitzgesellschaften. Sämtliche Mieteinheiten werden von der HOWOGE und 13 Besitzgesellschaften gehalten und sind ebenfalls Teil des Konsolidierungskreises. Der hier betrachtete Konsolidierungskreis entspricht dem des Jahresabschlusses.

[E1-6-44, 51] Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen über Scope-3-THG-Bruttoemissionen folgt die HOWOGE den Vorgaben nach ESRS-Anwendungsanforderungen. Der Anteil biogener CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse wird nicht separat ausgewiesen. Die verwendeten Emissionsfaktoren weisen den Anteil biogener Emissionen nicht gesondert aus oder der Anteil biogener Energieträger beträgt < 1 %, weshalb eine separate Ausweisung der Emissionen zu vernachlässigen ist. Die HOWOGE erwirbt keine Treibhausgaszertifikate und schließt diese prinzipiell aus der Berechnung der Scope-3-Treibhausgasemissionen aus. Für die Berechnung wurden Emissionsfaktoren der „Supply Chain Greenhouse Gas Emission Factors v1.2 by NAICS-6“-Datenbank der U.S. Environmental Protection Agency, des UK Department for Energy Security and Net Zero und des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg genutzt. Diese Emissionsdatenbanken wurden aufgrund ihres Umfangs, der regelmäßigen Aktualisierungen und freien Verfügbarkeit ausgewählt.

Scope-3-Kategorien: Als signifikante Scope-3-Kategorien, zu denen die HOWOGE in der jährlichen Nachhaltigkeitserklärung berichtet, zählen alle Emissionen ≥ 3 % der Gesamtemissionen Scope-3 oder die als wesentlich für die Wohnungswirtschaft gemäß der Arbeitshilfe 85/2024 gelten. Die Signifikanzbeurteilung beruht auf Schätzungen zu allen Scope-3-Kategorien auf Grundlage 2023er Daten für den gesamten Konsolidierungskreis inkl. der ATOZ GmbH. Die oben stehende Tabelle listet alle signifikanten Scope-3-Kategorien und entsprechende Treibhausgasemissionen auf.

Folgende Kategorien wurden vom Scope-3-Treibhausgasemissionsinventar ausgeschlossen.

Unterhalb der Signifikanzschwelle:

- „3.5 Abfall“
- „3.6 Dienstreisen“
- „3.10 Pendeln der Mitarbeitenden“

Nicht auf die HOWOGE anwendbar:

- „3.8 Angemietete oder geleaste Sachanlagen“
- „3.10 Verarbeitung der verkauften Produkte“
- „3.11 Nutzung der verkauften Produkte“
- „3.12 Umgang mit verkauften Produkten am Lebenszyklusende“
- „3.14 Franchise“
- „3.15 Investitionen“

Erläuterungen zu den Berechnungen:

3.1 Waren und Dienstleistungen

Anhand einer vorliegenden Kreditorenliste, die alle Tochterunternehmen einbezieht, wurden die Emissionen anhand des Kostenansatzes berechnet. Da sich die Beträge nicht aus den Gesamtkosten herauslesen ließen, sind die Emissionen für vor- und nachgelagerten Transport in 3.1 inkludiert. Für die größten Posten der Kreditorenliste, die 84 % der Gesamtkosten ausmachen, wurden Wirtschaftsaktivitäten zugeordnet und entsprechend spezifische Emissionsfaktoren verwendet. Für die restlichen 16 % der Kreditorenliste wurde ein Durchschnittsemissionsfaktor verwendet.

3.2 Kapitalgüter

Für die Berechnung wurde der Kostenansatz verwendet. Als Kosten für Kapitalgüter wurden die Zugänge zu den Sachanlagen aus dem IFRS-Abschluss herangezogen.

3.3 Tätigkeiten im Zusammenhang mit Brennstoffen und Energien

Auf Grundlage der heizwertbezogenen Verbräuche unter Scope 1 und Scope 2 aus fossilen Energieträgern, bezogenen Strom und Fernwärme wurden die Vorkettenemissionen für die Förderung, Produktion und den Transport der Energieträger (WTT) als auch die Übertragungs- und Verteilungsverluste (T&D) beim Strom- und Fernwärmebezug ermittelt.

3.13 Vermietete Sachanlagen

Unter 3.13 wurden die Scope-1- und -2-Emissionen des Gebäudebestandes geschätzt, die nicht in der Treibhausgasbilanz der HOWOGE für Scope 1 und 2 erfasst sind. Hierzu zählen die Emissionen aus bezogenem Strom der Mietenden und aus dem Betrieb des Schulneubaus. Für die Schätzung wurden Wohnflächencluster angelegt, denen bestimmte Personenhaushalte und eine durchschnittliche Anzahl

an Geräten mit einem Durchschnittsverbrauch zugeordnet wurden. Die getroffenen Annahmen stützen sich auf Veröffentlichungen von Branchenfachverbänden. Für die Schule lagen Verbräuche vor.

Insgesamt 9,4 % der Scope-3-Emissionen wurden anhand von Primärdaten berechnet⁹.

[ESRS 2-BP-2-10, 11] Um eine erste Schätzung der Scope-3-Emissionen vorzunehmen, wurden Sektordurchschnittsdaten für die folgenden Scope-Kategorien verwendet: „3.1 Bezogene Waren und Dienstleistungen“ und „3.2 Kapitalgüter“. Die Sektordurchschnittsdaten können von den unternehmensspezifischen Aktivitäten abweichen. Die Datenbank für Sektordurchschnittsdaten wurde aufgrund ihres Umfangs, der jährlichen Aktualisierungen und freien Verfügbarkeit ausgewählt.

Zudem wurde aufgrund eingeschränkter Datenverfügbarkeit für folgende Kategorien eine Einschätzung auf Grundlage der Kosten vorgenommen: „3.1 Bezogene Waren und Dienstleistungen“; „3.2 Kapitalgüter“. Der Kostenansatz kann die Emissionsbilanz verzerren, vor allem wenn nachhaltige Alternativen gewählt wurden, die oftmals mit höheren Kosten verbunden sind. Somit unterliegt diese Schätzung einem hohen Maß an Messunsicherheit.

Für Scope „3.13 Vermietete und verleaste Sachanlagen“ wurden die Stromverbräuche der Mieter:innen geschätzt. Für die Schätzung wurden Wohnflächencluster angelegt, denen bestimmte Personenhaushalte und eine durchschnittliche Anzahl an Geräten mit einem Durchschnittsverbrauch zugeordnet wurden. Die getroffenen Annahmen stützen sich auf Veröffentlichungen von Branchenfachverbänden.

3.2.3 E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Unternehmensstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Unternehmensstrategie bezieht: Instandhaltung (Auswirkung)

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Nachhaltigkeitsstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Nachhaltigkeitsstrategie bezieht: Instandhaltung (Auswirkung)

⁹ In der Kategorie 3.13 und 3.3. wurden Primärdaten genutzt. Für die Kategorie 3.3. wurden Primärdaten aus 2023 genutzt.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

E5-1: Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[E5-1-14] Die HOWOGE hat als wesentliche Auswirkung identifiziert, dass sie durch vorausschauende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Verlängerung der Gebäudelebenszyklen beiträgt. Hierdurch wird das Unterthema Ressourcenabflüsse einschließlich Informationen zu Produkten und Materialien wesentlich.

Die Verlängerung der Gebäudelebenszyklen durch vorausschauende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen ist in der Unternehmensstrategie verankert. Aus der Unternehmensstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet, die im Handlungsfeld Neubau und Bestand das wesentliche Thema „Lebenszyklusbetrachtung und Ressourcenschonung“ festlegt. Eine Organisationsanweisung dient der konzerneinheitlichen Beschreibung der Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung. Des Weiteren regelt diese Anweisung die damit verbundene strategische Verantwortung und die operative Umsetzung der Prozesse. Ebenso werden hierin Schnittstellen zwischen Bereichen und Prozessen aufgezeigt.

Um den Gebäudelebenszyklus zu verlängern, setzt die HOWOGE unter anderem auf energetische Erhöhung und Optimierung des Immobilienbestandes. Bezüglich der Schulen ist 2024 die Sanierung von fünf Schulen nach dem „Leitfaden für die Sanierung von Schulen“ und der „Verwaltungsvorschrift für Beschaffung und Umwelt (VwVBU)“ in der Planung. Die HOWOGE strebt an, eine energetische Klassifizierung der Bestandsschulen vorzunehmen, um zu eruieren, welche Sanierungsmaßnahmen den nachhaltigsten Effekt haben.

E5-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[E5-2-19] Die HOWOGE setzt folgende Maßnahmen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft um:

Maßnahme 1: Prüfung aller Wohnbauprojekte auf mögliche Umsetzbarkeit von nachhaltigen Baustoffen und Materialien

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Durch die Prüfung aller Wohnbauprojekte auf eine mögliche Umsetzbarkeit von nachhaltigen Baustoffen und Materialien erwartet die HOWOGE eine Gesamtübersicht der Projekte, für die nachhaltige Baustoffe und Materialien eingesetzt werden können. Zudem setzt die HOWOGE ein Signal im Markt, das Interesse an der Nutzung nachhaltiger Baustoffe und Materialien besteht.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Es wird erwartet, dass der Lebenszyklus von Wohnbauprojekten verlängert wird, wenn nachhaltige Baustoffe und Materialien verwendet werden. Ressourcen werden geschont.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Der Wohnungsneubau ist eine Aktivität der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich. Alle Wohnneubauprojekte werden auf die mögliche Umsetzbarkeit von nachhaltigen Baustoffen und Materialien geprüft.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Wohnbauprojekte der HOWOGE werden ausgeschrieben. Generalübernehmer/Generalplaner bieten auf diese Ausschreibungen an. Mit der vertraglichen Bindung des Auftragnehmers wird der Umfang der Umsetzbarkeit nachhaltiger Baustoffe und Materialien festgesetzt.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Wohnungsneubauten der HOWOGE werden in fast allen Fällen in Berlin errichtet.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Interessengruppen der HOWOGE sind von der Prüfung nicht betroffen.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Prüfung findet fortwährend für alle Wohnneubauten der HOWOGE statt.

Maßnahme 2: Holzhybridbauweise für Neubauten

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Durch die Nutzung von Holz als Baumaterial verbessert sich die Ökobilanz des Gebäudes, da Holz als CO₂-Senke dient.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die HOWOGE hat sich zum Ziel gesetzt, ihre CO₂-Emissionen zu reduzieren. Dazu trägt die Holzhybridbauweise bei.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Holzhybridbauweise wird bei eigenen Neubauten der HOWOGE angewandt.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Holzhybridbauweise wird bei eigenen Gebäuden der HOWOGE genutzt. Die HOWOGE arbeitet mit Lieferanten (vorgelagerte Wertschöpfungskette) für die Beschaffung zusammen. Mietende nutzen die Wohnungen in Gebäuden mit Holzhybridbauweise (nachgelagerte Wertschöpfungskette).

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Holzhybridbauweisen werden in Berlin umgesetzt.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Mietende nutzen die Wohnungen in Holzhybridbauweise.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Kurzfristig (Geschäftsjahr): Im Jahr 2024 wurde eine Maßnahme fertiggestellt. In Bauausführung war eine Maßnahme. Zehn Maßnahmen sind in Planung. Die Maßnahme soll mittel- und langfristig fortgeführt werden. Hierbei sind die gleichen Zeithorizonte wie in der Wesentlichkeitsanalyse vorgesehen, siehe *ESRS 2 SBM-3-48*.

Maßnahme 3: Ökobilanzierung im Schulbau nach dem Bewertungssystem für Nachhaltiges Bauen (BNB)

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Für Schulbauten wird eine Ökobilanzierung erstellt, mit der sie nach dem BNB mit dem Qualitätsstandard Silber zertifiziert werden können.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Durch die Ökobilanzierung als Teil der BNB-Silber-Zertifizierung ist die HOWOGE bestrebt, eine nachhaltige Ausrichtung des Schulbaus umzusetzen.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Der Schulbau ist ein eigenständiges Segment innerhalb der Aktivitäten der HOWOGE. Die Ökobilanzierung ist ein Element der Kriteriengruppe "Ökologische Qualität - Wirkungen auf die globale und lokale Umwelt", um eine BNB-Silber-Zertifizierung zu erreichen.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die HOWOGE arbeitet mit Lieferanten (vorgelagerte Wertschöpfungskette) für die Beschaffung zusammen. Der Bezirk nutzt die Schulen nach Fertigstellung, um sie Lehrer:innen und Schüler:innen bereitzustellen (nachgelagerte Wertschöpfungskette).

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die BNB-Silber-Zertifizierung bezieht sich auf Schulen (und deren Ökobilanzen) in Berlin.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Schulgemeinschaft (Schüler:innen und Lehrkräfte) nutzt die Schule.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die erste Schule wurde 2024 fertiggestellt. Eine Ökobilanzierung wurde projektbegleitend erstellt und ist im Rahmen der BNB-Zertifizierung vorhanden. Weitere Schulen werden in den kommenden Jahren fertiggestellt. Auch für diese ist eine Ökobilanzierung vorgesehen und teilweise bereits in Erstellung.

E5-3: Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

[E5-3-23] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, den Anteil von langlebigen, nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Materialien bei ihren Neubau- und Sanierungsprojekten zu steigern.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch drei Verfahren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Verfahren:

- Die HOWOGE berücksichtigt in den Konstruktionen/ Bauwerken bei allen eigenen Neubauprojekten, die ab 2024 in die Planung gehen, nachwachsende Rohstoffe, Bauteile mit Recyclinganteil und recycelte Baustoffe oder die planerische Wiederverwendung von eingebauten Baustoffen. Die festgelegte Zielvorgabe ist, dies bei allen eigenen Neubauprojekten umzusetzen, die in die Planung gehen. Indikator zur Fortschrittmessung ist die Anzahl der eigenen Neubauprojekte, die in die Planung gehen. Der Bezugszeitraum, ab dem die Fortschritte gemessen werden, startet am 01.01.2024.
- Die HOWOGE strebt an, den Anteil von mindestens drei recyclefähigen Baustoffen in Sanierungen zu erhöhen.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Ziels.

Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, fortlaufend daran zu arbeiten, Ressourcenverbräuche und Abfall zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch vier Verfahren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Verfahren:

- Durch mindestens drei Gemeinschaftsaktionen sensibilisiert die HOWOGE jährlich die Mieter:innen für ihren Beitrag zur Einsparung von Ressourcen.
- Die HOWOGE strebt in allen eigenen Neubauprojekten die Umsetzung planerischer Maßnahmen an, die das Lüftungsverhalten von Mieter:innen positiv beeinflussen.
- Die Ergebnisse zweier Pilotprojekte aus dem Jahr 2024 zum Verringerungspotenzial der Menge von Bauabfall werden im Jahr 2025 validiert, um anschließend KPIs und weiterführende Maßnahmen zu entwickeln.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Ziels.

Die Zielvorgabe der HOWOGE, in den nächsten fünf Jahren in allen eigenen Neubauvorhaben eine CO₂-Bilanz von $\leq 25 \text{ kg CO}_2\text{EQ/m}^2\text{NRF}^*\text{a}$ (Planungsstand: bis Bauantrag) anzustreben, trägt zur Erreichung

des folgenden Ziels bei: Bei der Planung und Umsetzung von Neubau- und Sanierungsprojekten berücksichtigt die HOWOGE verstärkt Nachhaltigkeitskriterien. Für weitere Ausführungen siehe E1-4-32.

[E5-3-24] Die oben genannten Ziele beziehen sich auf Ressourcenabflüsse und die Ausweitung des kreislauforientierten Produktdesigns, bei dem sich die HOWOGE auf langlebige Materialien mit einer hohen Haltbarkeit fokussiert. Ein Verfahren betrifft die Befassung mit der Erhöhung der Recyclingfähigkeit von Produkten/Materialien. Sonstige Aspekte im Zusammenhang mit der Ressourcennutzung sind die Nutzung von recycelten Baustoffen und die Verringerung von Bauabfällen.

[E5-3-26] Es wurde kein ökologischer Schwellenwert oder unternehmensspezifische Aufteilungen bei der Festlegung der Ziele berücksichtigt.

[E5-3-27] Die dargelegten Ziele sind freiwillig.

E5-5: Ressourcenabflüsse

[E5-5-35] Die HOWOGE erfasst die eigenen Wohnungsneubauprojekte in einer digitalen Datenbank. Dadurch lassen sich die Hauptmaterialien der im Bau befindlichen Gebäude ablesen, was als Grundlage für die vorausschauende Instandhaltung dient. Für die aktuell im Bau befindlichen Wohnungsneubauprojekte werden unter anderem die Hauptmaterialien für Fassaden wie Putz, Klinker, Holz, Kunststoff (Fenster), Holz, Aluminium und für die Tragkonstruktion Beton und Holz aufgeführt. Eine systematische Erfassung bzw. Ausweisung der Haltbarkeit, Wiederverwendbarkeit, Reparaturfähigkeit, Demontage, Wiederaufarbeitung, Aufbereitung, Recycling, Rückführung in den biologischen Kreislauf oder Optimierung der Verwendung des Materials durch andere kreislauforientierte Geschäftsmodelle erfolgt nicht.

Die HOWOGE verfolgt folgende Ansätze, um Neubauten und Sanierungen nach kreislauforientierten Grundsätzen zu konzipieren:

- Seit 2022 werden alle Wohnbauprojekte auf die mögliche Umsetzbarkeit von nachhaltigen Baustoffen und Materialien geprüft, die nach kreislauforientierten Grundsätzen konzipiert sind und im weiteren Sinne zur vorausschauenden Instandhaltung beitragen.
- Seit 2019 wurden acht Wohnungsneubauprojekte in Holzhybridbauweise fertiggestellt, darunter zwei Pilotprojekte für die Dachaufstockung seriell geplanter Wohngebäude des Typs WBS 70.

Dabei setzt das Unternehmen auf folgende Grundsätze bei der Materialauswahl:

- Bei der Sanierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien werden Materialien ausgewählt, die keine weiteren Instandhaltungsarbeiten innerhalb der nächsten 15–20 Jahre benötigen.
- Bei der Sanierung werden ökologisch sinnvolle Alternativen zu klassischen Materialien, beispielsweise mineralische Dämmstoffe und energiesparende Beleuchtung, eingesetzt. Bevorzugt werden emissionsärmere und umweltfreundlichere Alternativen. Dabei wird bei der

Materialauswahl Wert auf minimalen Schadstoffgehalt gelegt und – sofern umsetzbar – Produkte vermieden, die einen hohen CO₂-Fußabdruck, Lösungsmittel, Weichmacher oder komplexen Materialverbund aufweisen.

- Vermeidung von PVC-haltigen Stoffen bei der technischen Ausrüstung.
- Prüfung von Wiederverwendbarkeit von Materialien und Objekten. So wurden beispielsweise bei einem 2022 fertiggestellten Wohnungsneubau in den Außenanlagen das bestehende Bernburgerpflaster und die ehemaligen Spielgeräte und Bänke aufbereitet und wiederverwendet.
- Entwicklung neuer Kreislaufwirtschaftsansätze.

Im Schulbau ist für den Neubau sowie für die Sanierung die „Verwaltungsvorschrift Beschaffung und Umwelt“ (VwVBU) des Landes Berlin anzuwenden. Hierbei sind bei der Beschaffung von Materialien ökologische Kriterien inklusive der Lebenszykluskosten zu berücksichtigen, die ein Produkt von der Anschaffung bis zur Entsorgung verursacht. Zudem werden alle Schulneubauten nach der BNB-Silber-Zertifizierung geplant und gebaut. Siehe auch *E5-2-19*. Wesentlicher Bestandteil ist hier eine ganzheitliche Ökobilanzierung für die eingesetzten Baumaterialien sowie die Energieversorgung. Betrachtet werden dabei alle erforderlichen Energie- und Materialströme sowie deren globale und lokale Umweltwirkungen – von der Gewinnung über den Transport und Einbau bis hin zum Rückbau und der Gebäudenutzung.

[E5-5-36] Die hier geforderten Informationen sind nicht wesentlich, da die HOWOGE als nicht-produzierendes Unternehmen keine Produkte in den Verkehr bringt. Die Bedeutung dieser Angabe für den Aspekt „Ressourcenabflüsse: Produkte und Materialien“ ist somit nicht gegeben. Die HOWOGE berichtet aus diesem Grund an dieser Stelle die unternehmensspezifischen Angaben, die der Arbeitshilfe „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. entstammen. Es handelt sich dabei um die Modernisierungsintensität (BM2), den Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen (BM3) und die Instandhaltungsintensität (BM4).

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Modernisierungsintensität (BM2) 9,01 EUR/m².

Der Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen (BM3) beträgt 88,37 %.

Im Geschäftsjahr 2024 belief sich die Instandhaltungsintensität (BM4) auf 14,89 EUR/m².

Mindestangabepflicht ESRS 2 MDR-M-77a für GdW BM2: Modernisierungsintensität, GdW BM 3 Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen, GdW BM 4 Instandhaltungsintensität

Als Methode verwendet die HOWOGE eine direkte Ermittlung durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht. In der Berechnung von BM-3 wird der Neubau als saniert angenommen. In der Berechnung von BM-2 und BM-4 wird die Mietfläche genutzt.

3.3 Sozialinformationen

3.3.1 S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Unternehmensstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Arbeitsbedingungen allgemein (Auswirkung)

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Nachhaltigkeitsstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Arbeitsbedingungen allgemein (Auswirkung), Kanäle für Gleichbehandlung (Auswirkung)

Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte

Inhalt

Wichtigste Inhalte der Strategie: Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte der HOWOGE beschreibt das Verständnis der HOWOGE und ihren Handlungsansatz bezüglich der Achtung der Menschenrechte. Der Ansatz zur Achtung der Menschenrechte umfasst die Arbeitskräfte, Lieferanten, Mieter:innen sowie betroffene Gemeinschaften. In der Grundsatzerklärung bekennt sich die HOWOGE zur strikten Einhaltung aller für das Unternehmen geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Seit dem 01.01.2024 unterliegt die HOWOGE den aus dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz resultierenden menschenrechtlichen und umweltbezogenen Verpflichtungen. Damit verbunden ist die Anforderung, Prozesse und Mechanismen zur

- Überwachung der Einhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte,
- Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu implementieren.

Weiter beschreibt die HOWOGE in der Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ihr Engagement über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus. Die Grundsatzerklärung umfasst eine Erläuterung der eingerichteten Strukturen und Prozessen, wie z. B. der Bildung einer bereichsübergreifenden Arbeitsgruppe, sowie der Installation eines menschenrechtlichen und umweltbezogenen Beschwerdeprozesses.

Allgemeine Ziele: Die HOWOGE setzt sich aktiv für die Wahrung der Menschenrechte, gegen Diskriminierung und für faire Arbeitsbedingungen ein. Ziel ist es, Risiken für Betroffene von Menschenrechtsverletzungen zu minimieren.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken oder Chancen, auf die sich die Strategie bezieht: Kanäle für Gleichbehandlung

Überwachungsprozess: Die Grundsatzerklärung wird in regelmäßigen Abständen von der für die Achtung der Menschenrechte eingerichteten bereichsübergreifenden Arbeitsgruppe überprüft und wenn erforderlich aktualisiert.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte gilt für den HOWOGE Konzern. Sie gilt für die Aktivitäten der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich (Projektplanung und -begleitung, Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden und Schulen, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung).

Anwendungsbereich in Bezug auf die Wertschöpfungskette: Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte bezieht sich auch auf die Wertschöpfungskette der HOWOGE (vorgelagerte Lieferkette z. B. Baudienstleistungen, eigener Geschäftsbereich (Kerngeschäft HOWOGE), nachgelagerte Wertschöpfungskette (z. B. direkte Geschäftspartner: Mietende).

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Der Immobilienbestand der HOWOGE 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.

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die HOWOGE hat Interessengruppen definiert. Dazu gehören folgende Gruppen: Land Berlin (Senatsverwaltungen), Parlamente (Bundestag, Abgeordnetenhaus von Berlin und deren Abgeordnete), Bezirks- und Lokalpolitiker:innen, Behörden (beispielsweise Wohnraumversorgung Berlin AöR, Bezirksämter), Branchenverbände (BBU, GdW etc.), Investoren, Stadtgesellschaft (Bürgerinitiativen, lokale Vereine etc.), Mieterrat und Mieterbeiräte, Institutionen und öffentliche Einrichtungen (bspw. Stadtteilzentren, Schulen, Bibliotheken). Die HOWOGE verweist in ihrer Grundsatzerklärung auf die Werte und Grundsätze der Unternehmenskultur, die Service- und Verhaltensstandards für die Mieter:innen und Mitarbeiter:innen festlegt.

Verantwortlichkeiten

Die Verantwortung für die Einhaltung der menschenrechtlichen Grundsätze durch die HOWOGE trägt die Geschäftsführung. Eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe wurde gebildet, um den Kernelementen menschenrechtlicher Sorgfaltspflicht nachzukommen. Diese hat die Aufgabe, schrittweise die Grundsatzutzerklärung und die dazugehörigen Prozesse zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Im Januar 2024 wurde zudem ein Menschenrechtsbeauftragter bestimmt.

Verweise zu anderen Standards/Initiativen

Als Unternehmen mit hauptsächlichem Wirkungsgebiet in Berlin unterliegt die HOWOGE grundsätzlich einem von der Europäischen Union, der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Berlin vorgegebenen regulatorischen Rahmen, sowohl hinsichtlich der Arbeits- und Sozialgesetzgebung (Tarifbindung) als auch bei der Beschaffung (z. B. Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz). Das Vergabeverfahren wird nach den Vorschriften für öffentliche Auftraggeber (GWB, VgV, UVgO, VOB/A) durchgeführt. Ergänzt wird dies durch das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz. Die HOWOGE bezieht sich bei der Definition von Menschenrechten auf die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO-Kernarbeitsnormen). Das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz wird umgesetzt.

Interessenberücksichtigung

Der Berliner Senat setzt sich für nachhaltige Entwicklung und die Sustainable Development Goals ein, die auch die Achtung von Menschenrechten beinhalten. Daher sehen wir eine Interessenüberschneidung zwischen der HOWOGE und der Interessengruppe Land Berlin.

Interessenträger

Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte ist auf der Webseite öffentlich einsehbar. Zusätzlich berichtet die HOWOGE öffentlich über eigene Aktivitäten und Maßnahmen bzgl. der Einhaltung der Menschenrechte.

Strategie

[S1-1-17, 18, 19] Als kommunales Wohnbauunternehmen trägt die HOWOGE eine besondere Verantwortung gegenüber ihren Arbeitskräften. Anspruch des Unternehmens ist es, nicht nur ein wertschätzendes Arbeitsumfeld zu schaffen, sondern auch die berufliche Entwicklung und das Wohlbefinden der Mitarbeiter:innen zu fördern. Die HOWOGE hat Konzepte und Maßnahmen entwickelt, um ihre wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die Arbeitskräfte zu steuern. Im Fokus stehen dabei die Themen „Arbeitsbedingungen“ sowie „Kanäle für Gleichbehandlung“. So ermöglicht die HOWOGE ihren Arbeitskräften faire Arbeitsbedingungen, größtenteils tarifgebundene und unbefristete Arbeitsverträge, eine angemessene und transparente Bezahlung sowie eine familienfreundliche Personalpolitik. „Kanäle für Gleichbehandlung“ werden unter anderem durch Maßnahmen wie die Ernennung eines Compliance- und Wertebeauftragten und eines Inklusionsbeauftragten sowie die Einrichtung einer externen Ombudsstelle gestärkt. Damit öffnet die HOWOGE Kanäle, um Gleichbehandlung einzufordern und gegen Ungleichbehandlungen im Unternehmen vorzugehen.

S1-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[S1-SBM-3-13a] Die als wesentlich definierten positiven Auswirkungen „Arbeitsbedingungen“ und „Kanäle für Gleichbehandlung“ sind eng mit der Unternehmensstrategie der HOWOGE verbunden. Die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen ist für die HOWOGE ein zentrales Thema und wurde in der Unternehmensstrategie mit einem eigenen Ziel in der Property-Managementstrategie hinterlegt. Die positiven Auswirkungen beeinflussen das Geschäftsmodell und die Strategie der HOWOGE nicht unmittelbar und tragen auch nicht unmittelbar zu deren Anpassung bei. Sie bilden jedoch eine Grundvoraussetzung für die Mitarbeiterzufriedenheit, welche als strategisches Ziel in der Unternehmensstrategie festgeschrieben ist.

Die HOWOGE hält in ihrer Grundsatzerklärung fest, dass sie sich für faire Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung aller Mitarbeiter:innen und Arbeitssicherheit einsetzt. Die Mitarbeiter:innen nutzen die Möglichkeiten der Vereinigungsfreiheit und der Bestimmung von Interessenvertreter:innen. Der Aufsichtsrat der HOWOGE ist zu einem Drittel mit gewählten Arbeitnehmervertreter:innen besetzt. Darüber hinaus bietet die HOWOGE ihren Mitarbeiter:innen ein familienfreundliches Arbeitsumfeld, betriebliche Gesundheitsförderung und mobiles Arbeiten.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken und / oder Chancen identifiziert.

[S1-SBM-3-14a, c] Die Arbeitskräfte des Unternehmens setzen sich zusammen aus den Arbeitnehmer:innen, den Fremdarbeitskräften, den zur Ausbildung Beschäftigten und den Beschäftigten in ruhenden Arbeitsverhältnissen.

Arbeitnehmer:innen entsprechen der Definition der Zahl der Arbeitnehmer:innen nach § 285 Nr. 7 HGB und der Auslegung des Beck'schen Kommentars. Der Begriff richtet sich nach dem Arbeitsrecht (Sozialversicherungsrecht). Als Arbeitnehmer:innen werden alle im Unternehmen tätigen Mitarbeiter:innen umfasst, einschließlich wegen Mutterschaftsurlaub abwesender Mitarbeiter:innen, Heimarbeiter:innen, unselbständiger Handelsvertreter:innen oder kurzfristig beschäftigter Aushilfen. Teilzeitbeschäftigte sind voll zu erfassen. Nicht zu berücksichtigen sind insbesondere die gesetzlichen Vertreter:innen (Vorstandsmitglieder, Geschäftsführer:innen), Auszubildende sowie Praktikant:innen oder ruhende Arbeitsverhältnisse (Vorrüheständler, Arbeitnehmer:innen in Elternzeit).

Fremdarbeitskräfte gliedern sich bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in drei Gruppen:

- Freelancer (Selbstständige mit Einzelvertrag, mit Projektbezug)
- Interims-Manager:innen (Selbstständige mit Einzelvertrag, übergangsweise Kompensation einer Stelle)
- Leiharbeiter:innen / Zeitarbeitskräfte mit Einzelvertrag (Arbeitnehmerüberlassung zur übergangsweisen Kompensation einer Stelle oder temporärem Zusatzaufwand)

Grundsätzlich sind die genannten Arten der Arbeitnehmer:innen und Fremdarbeitskräfte von den positiven wesentlichen Auswirkungen „gute Arbeitsbedingungen“ und „Kanäle für Gleichbehandlung“ gleichermaßen betroffen.

Gute Arbeitsbedingungen schafft die HOWOGE, indem sie:

- für die Gesellschaften mit Tarifvertrag die jeweils passenden Tarifverträge anwendet. In Gesellschaften ohne Tarifvertrag finden marktkonforme Gehaltsbänder und im Folgenden beschriebene Prüfmechanismen Anwendung,
- über die regelmäßige Prüfung der Gehälter mittels eines Marktvergleichs eine marktgerechte Entlohnung sicherstellt,
- Prämien für besondere Leistungen mit transparentem System und erweitertem finanziellen Rahmen gewährt,
- einen Härtefallfonds bereithält, der genutzt werden kann, wenn ein:e Mitarbeiter:in in eine schwierige Lebenssituation gerät und finanzielle Hilfe benötigt,
- eine Arbeitszeitaufzeichnung anwendet und damit die gesetzlichen und betrieblichen Regelungen einhält,
- persönliche Entwicklungs- und Gestaltungsmöglichkeiten fördert. Dabei werden Mitarbeiter:innen durch fachliche und überfachliche Schulungen unterstützt,
- ein jährliches Budget für Teambuilding-Aktivitäten sowie ein Pro-Kopf-Budget, das im Rahmen der Gesundheitsplattform genutzt werden kann, anbietet,
- ergonomische Arbeitsmittel und -materialien bereitstellt.

„Kanäle für Gleichbehandlung“ werden durch den Einbezug extern auferlegter Gremien wie dem Betriebsrat, der Frauenvertretung, dem Inklusionsbeauftragten, den Schwerbehindertenvertretungen, dem Menschenrechtsbeauftragten sowie der Jugend- und Ausbildungsvertretung sichergestellt. Alle Gremien werden über die Onboarding-App sowie das Intranet vorgestellt und sind den Arbeitnehmer:innen und in Ausbildung Beschäftigten zugänglich. Zudem hat die HOWOGE eine Ombudsstelle eingerichtet, an die sich alle Mitarbeiter:innen der HOWOGE wenden können. Alle Arbeitnehmer:innen und in Ausbildung Beschäftigten absolvieren jährlich eine Schulung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz. Die Führungskräfte erhalten eine zusätzliche vertiefende Schulung zum Thema Gleichbehandlung.

Das HOWOGE Leitbild und der Verhaltenskodex geben Orientierung und setzen den Rahmen für verantwortungsbewusstes Handeln durch Mitarbeiter:innen und Geschäftsführung. Sie werden durch die Konzernrichtlinie Compliance ergänzt, die ein Handlungsinstrument für die tägliche Arbeit darstellt. Die Geschäftsführung, die Bereichs- und Stabsstellenleiter:innen, die Geschäftsführungen der Tochterunternehmen, die Betriebsratsvorsitzende und ein externer Berater bilden den Lenkungsausschuss Compliance. Für Mitarbeiter:innen in Leitungsfunktion ist Compliance ein fester Bestandteil der Zielvereinbarungen, um die Werte des Unternehmens zu repräsentieren und ihren Mitarbeiter:innen vorzuleben.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S1-1: Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der HOWOGE

[S1-1-20 a-c] Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte bildet die Grundlage des unternehmerischen Handelns der HOWOGE. Die HOWOGE setzt sich über die gesetzlichen Verpflichtungen hinaus dafür ein, die Menschenrechte in ihrem Einflussbereich zu achten und zur Geltung zu bringen. Sie duldet in keiner Form Menschenrechtsverletzungen. Die HOWOGE bezieht sich bei der Definition von Menschenrechten auf die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO-Kernarbeitsnormen).

Eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe bestehend aus Mitarbeiter:innen der Stabsstellen Governance, Risk & Compliance, Nachhaltigkeit, der Abteilung Investor Relations und den Bereichen Recht und Einkauf hat das Konzept zur Wahrung der Menschenrechte in der Lieferkette der HOWOGE erarbeitet. Zum 01.01.2024 konstituierte die HOWOGE darüber hinaus die Position des Menschenrechtsbeauftragten.

Ein Beschwerdeverfahren ist seit Ende des Jahres 2022 eingerichtet. Das bestehende Hinweisgebersystem schließt ausdrücklich Beschwerdemöglichkeiten mit ein, die sich auf mögliche Menschenrechtsverletzungen beziehen. Im Rahmen des unparteiischen Beschwerdeprozesses können menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken und Vorfälle gemeldet werden. Jede Person kann persönlich, telefonisch, per E-Mail oder postalisch Hinweise an die HOWOGE oder an die Compliance-Verantwortlichen der HOWOGE abgeben. Der interne Meldekanal in der HOWOGE ist die Compliance-Beauftragte, der externe Meldekanal ist die unabhängige anwaltliche Ombudsstelle. Diese beiden Meldekanäle fungieren als

Beschwerdestellen, um sicherzustellen, dass etwaige Hinweise auf menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken sowie Verletzungen menschenrechtsbezogener oder umweltbezogener Pflichten gemeldet werden können. Unabhängig davon, welcher Meldeweg gewählt wird, werden sämtliche Beschwerden und Hinweise vertraulich behandelt. Alle notwendigen Informationen sind frei zugänglich auf der Unternehmenswebseite zu finden.

Um Abhilfe bei Auswirkungen auf die Menschenrechte zu schaffen und/oder zu ermöglichen, hat die HOWOGE Maßnahmen implementiert. Eine Maßnahme ist der enge Austausch mit Stakeholdern. Der Austausch mit Stakeholdern hilft, die Verantwortung von Unternehmen für die Achtung der Menschenrechte und den Schutz der Umwelt zu stärken. Die HOWOGE ist mit ihren Kernanspruchsgruppen im Austausch. Dazu gehören vor allem die folgenden Gruppen:

- Land Berlin (Senatsverwaltungen)
- Parlamente (Bundestag, Abgeordnetenhaus von Berlin und deren Abgeordnete)
- Bezirks- und Lokalpolitiker:innen
- Behörden (beispielsweise Wohnraumversorgung Berlin AÖR, Bezirksämter)
- Branchenverbände (beispielsweise BBU, GdW)
- Investoren
- Stadtgesellschaft (beispielsweise Bürgerinitiativen, lokale Vereine)
- Mieterrat und Mieterbeiräte
- Institutionen und öffentliche Einrichtungen (beispielsweise Stadtteilzentren, Schulen, Bibliotheken)

Auch die Nachhaltigkeitsberichterstattung dient dem Dialog mit Stakeholdern und Partnern. Die Nachhaltigkeitserklärung sowie die Unternehmenswebsite werden jährlich aktualisiert. In Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens setzt sich die HOWOGE insbesondere für faire Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung aller Mitarbeiter:innen und Arbeitssicherheit ein. Die Bereiche der HOWOGE, die Schnittstellen zu menschenrechtsrelevanten Themen haben, sind in die operative Arbeit im Zusammenhang mit dem LkSG eingebunden. Die Mitarbeiter:innen nutzen die Möglichkeiten der Vereinigungsfreiheit und der Bestimmung von Interessenvertretern. Der Aufsichtsrat der HOWOGE ist zu einem Drittel mit gewählten Arbeitnehmervertreter:innen besetzt. Darüber hinaus gibt es weitere Ansprechpersonen:

- Inklusionsbeauftragter
- Frauenvertreterin
- Betriebsrat
- Schwerbehindertenvertretung in Zusammenarbeit mit der Personalabteilung
- Jugend- und Ausbildungsvertretung
- Menschenrechtsbeauftragter nach LkSG

Der Compliance-Beschwerdeprozess sieht folgende Kanäle vor:

- Compliance-Beauftragte (interne HOWOGE-Mitarbeiterin)
- Ombudsstelle (externe Rechtsanwältin)

Für Tochtergesellschaften mit mehr als 250 Mitarbeiter:innen greift in erster Linie der Meldekanal über die Ombudsstelle mit externer Rechtsanwältin. Anfragen können dann bedarfsweise an eine interne Ansprechperson bei der HOWOGE zur Sachverhaltsaufklärung weitergeleitet werden.

[S1-1-21] Die HOWOGE unterliegt seit dem 01.01.2024 dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz. Durch die Implementierung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte in ihre Geschäftstätigkeit, verpflichtet sie sich, die Menschenrechte zu achten und zu schützen. Die HOWOGE stellt damit sicher, dass ihre Geschäftspraktiken keine negativen Auswirkungen auf die Menschenrechte haben. Dies zeigt sich insbesondere durch:

- eine faire, gerechte und vergleichbare Bezahlung der Mitarbeiter:innen,
- eine diskriminierungsfreie Arbeitsweise und ein berufliches Miteinander,
- den Arbeitsschutz und die Arbeitssicherheit,
- Gesundheitsmanagement und Maßnahmen zu flexibler Arbeitsgestaltung bis hin zu Work-Life-Balance,
- die Mitarbeiterzufriedenheit und soziale Verantwortung,
- den Umweltschutz und die ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit,
- die Korruptionsbekämpfung sowie
- die Einflussnahmemöglichkeiten und Meinungsfreiheit der Mitarbeiter:innen.

[S1-1-24] Die HOWOGE setzt sich für Chancengleichheit, Vielfalt und Inklusion ein. Das Unternehmen hat eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte erstellt, die explizit Bezug darauf nimmt, dass die HOWOGE frei von Diskriminierung (einschließlich Belästigung) agiert, was auch die eigene Belegschaft miteinschließt. Die Grundsatzerklärung geht auf die unterschiedlichen Kriterien der Diskriminierung ein wie z. B. Herkunft, Bildung, Religion. Im Jahr 2025 ist geplant, diese Kriterien zu erweitern um Rasse, Hautfarbe, Geschlecht, sexuelle Ausrichtung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter und politische Meinung. Die HOWOGE hat bereits 2009 die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet. Damit verpflichtet sich das Unternehmen, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das Vorurteilen und Diskriminierungen entgegenwirkt. Zur Sicherstellung der Gleichstellung innerhalb der eigenen Belegschaft wurden folgende Vertretungen gewählt:

- Betriebsrat
- Frauenvertretung (Erfordernis aus dem Berliner Landesgleichstellungsgesetz) und
Schwerbehindertenvertretung (§181 SGB 9)

Außerdem wurden ein Inklusionsbeauftragter (§178 SGB 9) sowie ein Menschenrechtsbeauftragter (LkSG) benannt. Der unter *S1-1-20a-c* beschriebene Beschwerdeprozess ist eine weitere Möglichkeit, über die Mitarbeiter:innen ihre Anliegen vertrauensvoll an die HOWOGE kommunizieren können. Dabei haben Mitarbeiter:innen die Freiheit, ihre Beschwerde persönlich an die Compliance-Beauftragte oder anonym an die Ombudsstelle richten. Die Vielfalt der zur Verfügung gestellten Beschwerdemöglichkeiten soll sicherstellen, dass Diskriminierung frühzeitig aufgedeckt und eingedämmt werden kann. Die in *S1-1-20a-c* aufgeführten Arbeitnehmersvertretungen stellen einen weiteren Ansatz dar, um Vielfalt und Inklusion im Unternehmen zu fördern.

[S1-2: Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte der HOWOGE und von Arbeitnehmersvertretern in Bezug auf Auswirkungen](#)

[S1-2-27] Die Mitarbeiter:innen der HOWOGE können sich unabhängig von bestimmten Phasen des Einbezugs während ihres gesamten Arbeitsverhältnisses jederzeit zu allen Personalthemen einschließlich der positiven Auswirkungen Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung direkt an die eigene Führungskraft, den Personalbereich oder auch an die Arbeitnehmersvertretungen wenden.

Alle zwei Jahre und damit im Berichtsjahr 2024 findet zudem eine Mitarbeiterbefragung statt, die diese Themen beinhaltet und mit Arbeitnehmersvertretern abgestimmt ist. Die Gesamtzufriedenheit der Mitarbeiter:innen liegt bei 70 von 100 Punkten. Die verantwortlichen Führungskräfte sind aufgefordert, bis Ende des ersten Quartals 2025 die Ergebnisse in ihren Teams auszuwerten und konkrete Handlungsfelder abzuleiten. Durch die Bearbeitung der Handlungsfelder beabsichtigt das Unternehmen weiterhin eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit zu sichern.

Zusätzlich findet alle ein bis zwei Jahre – abhängig von der Berufsgruppe – ein formalisiertes Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter:in und Führungskraft statt, in dem Fragen zur generellen Zufriedenheit mit den Arbeitsbedingungen sowie zur Zusammenarbeit und Führung gestellt werden.

S1-3: Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte der HOWOGE Bedenken äußern können

[S1-3-32b-e] Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Arbeitskräfte der HOWOGE identifiziert. Demnach bedarf es aktuell auch keines Prozesses, um negative Auswirkungen umzukehren bzw. zu mitigieren. Unabhängig davon stellt die HOWOGE Mitarbeiter:innen verschiedene Kommunikationskanäle zur Verfügung, um ihre Anliegen und Bedürfnisse an das Unternehmen zu richten. Mitarbeiter:innen haben die Möglichkeit, ihre Anliegen und Bedürfnisse mit dem Bereich Personal zu besprechen. Darüber hinaus können sich Mitarbeiter:innen an die verschiedenen Arbeitnehmersvertretungen wenden, welche nachfolgend aufgelistet sind. Die Kontaktaufnahme kann persönlich (telefonisch, per Mail oder direkte Ansprache vor Ort) oder über Funktionspostfächer erfolgen.

Folgende Arbeitnehmersvertretungen stehen Mitarbeiter:innen der HOWOGE zur Verfügung, um ihre Anliegen oder Bedürfnisse gegenüber dem Unternehmen zu äußern:

- Inklusionsbeauftragter
- Frauenvertreterin
- Betriebsrat
- Schwerbehindertenvertretung in Zusammenarbeit mit der Personalabteilung
- Jugend- und Ausbildungsvertretung
- Menschenrechtsbeauftragter nach LkSG
- Compliance-Beauftragte
- Ombudsstelle

Die genannten Kanäle werden von der HOWOGE mit Ausnahme der Ombudsstelle selbst eingerichtet und verwaltet. Dabei unterliegen einige Kanäle gesetzlichen Anforderungen, die eingehalten werden, z. B. die Wahl des Betriebsrates durch die Beschäftigten der HOWOGE. Über die Kanäle werden neue Mitarbeiter:innen während des Onboardings im Rahmen einer Compliance-Schulung am ersten Arbeitstag informiert. Die verschiedenen Kontaktmöglichkeiten lassen sich im Intranet einsehen. Zudem stellt die HOWOGE sicher, dass alle Mitarbeiter:innen, über die ihnen zur Verfügung gestellten Endgeräte Kontakt zu den benannten Kanälen aufnehmen können.

Die Wirksamkeit der Kanäle wird sichergestellt, in dem die Schwelle der Kontaktaufnahme bewusst niedrig gehalten wird, da die Kanäle einfach per Mail, Telefon und vor Ort erreichbar sind. Es gibt keine weiteren technischen Herausforderungen. Zudem haben Mitarbeiter:innen die Wahl, ob sie ein direktes persönliches Gespräch mit dem Personalbereich, der Führungskraft oder einer Arbeitnehmersvertretung suchen möchten oder sich anonym an die Ombudsstelle wenden.

Die HOWOGE verfügt über kein festgeschriebenes Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen. Die Verfolgung und Überwachung der an den Personalbereich herangetragenen Probleme erfolgt dabei fallspezifisch, in der Regel werden die folgenden Schritte eingehalten:

- Mitarbeiter:in kommt aus persönlicher Betroffenheit auf den Bereich Personal zu (alternativ über Gremien oder einen anderen, vorgenannten Kanal).
- Gespräch mit Mitarbeiter:in, um eine Schilderung aus der entsprechenden Perspektive zu erhalten (diese/r hätte die Möglichkeit, den Betriebsrat und/oder die Frauenvertretung hinzuzuziehen).
- Weiteres Vorgehen von konkreter Fallgestaltung abhängig: Üblich wäre die Kontaktaufnahme mit der zuständigen Führungskraft, um in Abhängigkeit von der Sensibilität des Themas eine Einschätzung zu erhalten.
- Womöglich Einbezug weiterer Beteiligter bzw. Befragung der betroffenen Person(en) zu ihrer Sichtweise in vertrauensvollem Kreis und ggf. unter Hinzuziehung relevanter Stellen wie Compliance oder internen Gremien. Je nach Fallgestaltung werden darüber hinaus die Geschäftsführung oder ein:e externe:r Berater:in einbezogen.
- Einleitung des Lösungsprozesses, beispielsweise Anweisungen zu menschenrechtskonformem Verhalten oder Anwendung von arbeitsrechtlichen Maßnahmen.
- Anschließend Überprüfung der Wirksamkeit des Prozesses durch eine erneute Abfrage bei dem oder der Betroffenen via E-Mail, Telefon oder ein persönliches Gespräch, inwiefern eine Besserung der Situation eingetreten ist. Je nach Fall auch erneute Kontaktaufnahme mit der zuständigen Führungskraft oder Arbeitnehmervertretung.

[S1-3-33] Die HOWOGE setzt auf Mitsprache und Mitgestaltungsmöglichkeiten der Mitarbeiter:innen. Dies inkludiert auch den Zugang zu Kanälen, um Bedürfnisse und Anliegen vorzubringen. Zur Dialoggestaltung stehen der eigenen Belegschaft die allgemein bekannten und etablierten Kommunikationskanäle zur Verfügung. Im Rahmen des Onboardings, in Mitarbeitergesprächen als auch im Intranet wird auf die Verfügbarkeit der Kanäle hingewiesen. Direkter und persönlicher Austausch auf Augenhöhe findet zwischen Mitarbeiter:innen und den jeweiligen Führungskräften fortwährend statt. Durch die wiederholte Erinnerung an die Existenz sowie die Sichtbarkeit der Kanäle wird sichergestellt, dass Mitarbeiter:innen die Kanäle kennen. Vertrauen wird unter anderem dadurch geschaffen, dass Arbeitskräfte mehrere Möglichkeiten haben, ihre Bedürfnisse mitzuteilen. Sie können sich vertrauensvoll an den Personalbereich, die Führungskräfte, wie auch die verschiedenen Arbeitnehmervertretungen wenden. Für den Fall, dass Mitarbeiter:innen in ihrer Beschwerde anonym bleiben möchten, können sie sich an die Ombudsstelle wenden, welche von externer Stelle betreut wird. Über die genannten Maßnahmen hinaus, gibt es keinen strukturierten Prozess, um zu überprüfen, inwiefern Mitarbeiter:innen die Kanäle kennen und diesen vertrauen. Der Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen ist über das Hinweisgeberschutzgesetz abgesichert, siehe *G1-1-10c*.

S1-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der HOWOGE sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

[S1-4-38c-d] Die Tätigkeiten der HOWOGE, die zu den positiven Auswirkungen im Zusammenhang mit Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung führen, werden in *S1-SBM-3-14* offengelegt. Zusätzlich hat die HOWOGE im Jahr 2024 zwei Maßnahmen umgesetzt, um die positiven Auswirkungen weiter zu fördern. Die Mitarbeiterumfrage dient als Instrument zur Wirksamkeitsmessung. Mitarbeiter:innen haben über verschiedene Fragestellungen die Gelegenheit, der HOWOGE mitzuteilen, wie zufrieden sie mit ihren aktuellen Arbeitsbedingungen sind. Die Antworten werden anschließend ausgewertet und der Geschäftsführung, den internen Gremien sowie dem Führungskreis zur Verfügung gestellt. Aus den Ergebnissen werden gemeinsam mit den Mitarbeitenden wiederum Handlungsfelder abgeleitet, die zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und somit einer höheren Mitarbeiterzufriedenheit führen sollen. Aktuell sind keine weiteren Maßnahmen für 2025 spezifiziert, da sich diese aus den Ergebnissen der Mitarbeiterumfrage ergeben. Die im Jahr 2024 durchgeführte Mitarbeiterumfrage bildet die Grundlage zur Entwicklung künftiger Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für Mitarbeiter:innen. Die Wirksamkeit der Inflationsausgleichsprämie ist mit der Auszahlung des Betrags gegeben. Darüber hinaus findet keine Nachverfolgung bzw. Bewertung der Maßnahme statt.

Maßnahme 1: Mitarbeiterumfrage

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Das erwartete Ergebnis der Maßnahme Mitarbeiterumfrage ist es, ein besseres Verständnis über die Zufriedenheit der Mitarbeiter:innen zu gewinnen und daraus gemeinsam mit den Mitarbeitenden mögliche Maßnahmen abzuleiten, um unter anderem die Arbeitsbedingungen und Gleichbehandlung weiter zu verbessern.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Mitarbeiterumfrage trägt zu dem Unternehmensziel bei, die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit zu verbessern.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Der Umfang der Maßnahme umfasst den eigenen Geschäftsbereich.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Es handelt sich um eine HOWOGE-interne Mitarbeiterumfrage, aus diesem Grund umfasst die Maßnahme nicht die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Alle Mitarbeiter:innen der HOWOGE sind in Deutschland ansässig.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Umfrage wurde an alle Mitarbeiter:innen der HOWOGE versandt, die zum Zeitpunkt der Umfrage mindestens drei Monate bei der

HOWOGE beschäftigt waren. Von der Umfrage ausgenommen waren die Mitarbeiter:innen der im August erworbenen ATOZ sowie die HOWOGE Reinigung.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme Mitarbeiterumfrage erfolgt alle zwei Jahre. Die Umfrage 2024 wurde im Oktober für die Mitarbeiter:innen der HOWOGE freigeschaltet. Eine erste Auswertung wurde Ende November der Geschäftsführung und den Gremien präsentiert. Die Führungskräfte erhielten die Auswertung der Mitarbeiterumfrage im Dezember 2024.

Maßnahme 2: Gewährung der Inflationsausgleichsprämie

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Das erwartete Ergebnis der Maßnahme Inflationsausgleichsprämie ist es, die Zufriedenheit und Gleichbehandlung der Mitarbeiter:innen zu fördern.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Gewährung einer Inflationsausgleichsprämie trägt zu dem Unternehmensziel bei, die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit zu verbessern.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Der Umfang der Maßnahme umfasst den eigenen Geschäftsbereich.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Maßnahme richtet sich an die Arbeitskräfte des Unternehmens und umfasst nicht die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Alle Arbeitskräfte der HOWOGE sind in Deutschland ansässig.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Inflationsausgleichsprämie wird an alle Arbeitskräfte des Unternehmens ausgezahlt. Es wurde dabei keine Differenzierung zwischen Voll- und Teilzeitkräften vorgenommen, sodass alle Berechtigten denselben Betrag erhalten haben.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme wurde am 30.06.2024 abgeschlossen.

[S1-4-43] Zur Förderung der positiven Arbeitsbedingungen und der Gleichbehandlung der Mitarbeiter:innen stellt die HOWOGE verschiedene finanzielle Mittel zur Verfügung. Neben einer fairen Entlohnung über Tarifverträge sowie marktkonforme Gehälter möchte die HOWOGE Mitarbeiter:innen auch über das Gehalt hinaus finanziell anerkennen. Daher hat die HOWOGE als Wertschätzung für die zusätzliche Arbeit der Beauftragten in den Bereichen Inklusion, Brandschutz und Arbeitssicherheit eine Zulage für die offiziellen Funktionen in den jeweiligen Bereichen ausgezahlt. Die HOWOGE verfügt über einen Härtefallfonds, der genutzt werden kann, wenn jemand aus der eigenen Belegschaft in eine schwierige Lebenssituation gerät und finanzielle Hilfe benötigt. Das Unternehmen stellt ein Budget für eine

umfassende und extern begleitete Mitarbeiterbefragung sowie die personellen Kapazitäten der eigenen Belegschaft für die Durchführung der Mitarbeitergespräche zur Verfügung. Jährlich werden ein Teambudget für gemeinsame Ausflüge und zusätzlich 200 EUR pro Mitarbeiter:in für die Gesundheit der Arbeitskräfte über eine Gesundheitsplattform zur Verfügung gestellt. Zudem investiert die HOWOGE für die Mitarbeiter:innen in ergonomische Arbeitsmittel und -materialien. Einige Mitarbeiter:innen sind kraft Gesetzes für ihre Tätigkeiten im Betriebsrat und als Frauenvertretung freigestellt. Diese personellen Kapazitäten kommen den Arbeitskräften der HOWOGE zugute.

Kennzahlen und Ziele

S1-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

[S1-5-46] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, als attraktiver und zukunftsweisender Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. Das Ziel fördert auch die positive Auswirkung „Arbeitsbedingungen allgemein“.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die HOWOGE strebt in diesem Zusammenhang eine Mitarbeiterzufriedenheit von > 65% an. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist der Mitarbeiterzufriedenheitsindex. Der Bezugszeitraum ist der 01.01.2025 bis 31.12.2025. Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch ein regelmäßiges Monitoring des Ziels sowie des Indikators. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

[S1-5-47a-c] Die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens werden jährlich im September zusammen mit den zuständigen Fachbereichen und der Stabsstelle Nachhaltigkeit entwickelt. Im Oktober werden die entwickelten Ziele der Geschäftsführung vorgestellt, ggf. ergänzt und schließlich freigegeben. Die eigene Belegschaft wird durch die Mitarbeitenden der Fachbereiche, die die Ziele formulieren, einbezogen. Ein Einbezug von Arbeitnehmervertretern erfolgt nicht. Die Nachverfolgung der Leistung des Unternehmens in Bezug auf die Verwirklichung der Ziele ist für die eigene Belegschaft durch die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichtes und durch interne Kommunikation wie beispielsweise Intranetbeiträge und einen direkten Austausch mit dem NachhaltigkeitsTeam möglich. In diesem Rahmen wird zum Erreichungsgrad der Ziele Stellung genommen. Unabhängig von der Zielerreichung wird das Anspruchsniveau für die Nachhaltigkeitsziele mit der Geschäftsführung diskutiert. Der Prozess der Zielfestlegung und des Monitorings wird vom NachhaltigkeitsTeam und vom Wirtschaftsprüfer überprüft und bewertet. Etwaige Kritikpunkte werden im darauffolgenden Zielsetzungsprozess berücksichtigt.

S1-6: Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

[S1-6-50a] Die folgende Tabelle enthält die Angaben zur Anzahl der Arbeitnehmer:innen nach Geschlecht zum Stichtag 31.12.2024. Alle Mitarbeiter:innen der HOWOGE leben und arbeiten in Deutschland.

Geschlecht	Zahl der Arbeitnehmer:innen (Personenzahl)
Männlich	767
Weiblich	585
Divers	0
Keine Angaben	0
Gesamtzahl der Arbeitnehmer:innen	1.352

[S1-6-50b] Die folgende Tabelle enthält Informationen über die Arbeitnehmer:innen der HOWOGE nach Art des Vertrags und aufgeschlüsselt nach Geschlecht zum Stichtag 31.12.2024.

Personenanzahl (Stichtag 31.12.2024)	Weiblich	Männlich	Divers	Keine Angaben	Insgesamt
Arbeitnehmer:innen	585	767	0	0	1352
Arbeitnehmer:innen mit unbefristeten Arbeitsverträgen	544	711	0	0	1255
Arbeitnehmer:innen mit befristeten Arbeitsverträgen	41	56	0	0	97
Abrufkräfte	0	0	0	0	0

[S1-6-50c] Die folgende Tabellen zeigen die Gesamtzahl der Arbeitnehmer:innen, die die HOWOGE im Berichtszeitraum verlassen haben, sowie die Arbeitnehmerfluktuationsquote.

2024	Personenanzahl
Arbeitnehmer:innen, die die HOWOGE im Berichtszeitraum verlassen haben	218

2024	Prozent
Fluktuationsquote	16,4

[S1-6-50d] Die Mitarbeiterzahl wird in Köpfen und zum Stichtag 31.12.2024 berichtet. Die Fluktuationsquote ermittelt sich entsprechend BDA auf Basis der Summe der Austritte im Berichtsjahr (Köpfe) dividiert durch die durchschnittliche Mitarbeiterzahl des Berichtsjahres. Basis für die Durchschnittsermittlung ist die geltende Mitarbeiteranzahl (Köpfe) zum Ende des jeweiligen Quartals.

[S1-6-50e] Die Fluktuationsquote für 2024 wird maßgeblich durch die hohe Fluktuation der HOWOGE Reinigung GmbH beeinflusst, da diese dort deutlich höher liegt, als dies im übrigen Konzern der Fall ist.

[S1-6-50f] Die repräsentativste Zahl im Abschluss ist die Anzahl der Arbeitnehmer:innen und diese ist im *Konzernlagebericht im Kapitel 2.2.2 Personal* in der Tabelle zum Personalbestand zu finden.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu S1-6-50a-c] Als Methode verwendet die HOWOGE eine direkte Ermittlung durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

S1-10: Angemessene Entlohnung

[S1-10-69] Die Arbeitskräfte der HOWOGE erhalten mindestens den gesetzlich festgelegten Mindestlohn. Dieser geht in dem Landesrecht Berlin, welches für alle landeseigenen Unternehmen gilt, über den nationalen Mindestlohn hinaus.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu S1-10-69]

Als Methode wendet die HOWOGE Tarifverträge an. Zudem nutzt sie Vergütungsbenchmarks und ein Webportal, das einen individuellen Abgleich für Mitarbeitende ermöglicht. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

S1-11: Soziale Absicherung

[S1-11-74a-e] Die soziale Absicherung für Arbeitskräfte zum Thema Krankheit ist in Deutschland gesetzlich durch das Entgeltfortzahlungsgesetz geregelt, an das sich die HOWOGE hält. Arbeitnehmer:innen erhalten bei Krankheit von ihrem Arbeitgeber für sechs Wochen lang eine Lohnfortzahlung in Höhe ihres durchschnittlichen Gehalts.

Die HOWOGE hält sich innerhalb der Probezeit und danach an die gesetzlichen Kündigungsfristen. Im Manteltarifvertrag sind längere Kündigungsfristen als im BGB geregelt. Die Arbeitskräfte erhalten nach Kündigung durch den Arbeitgeber gesetzliche Leistungen der Arbeitslosenversicherung.

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass Unternehmen in Deutschland die betriebliche Unfallversicherung ihrer Arbeitskräfte gewährleisten. Im Falle der HOWOGE wird dies über die Unfallkasse Berlin durchgeführt. Nach einem Arbeitsunfall setzt die HOWOGE für die ersten sechs Wochen die Lohnfortzahlung fort. Danach übernimmt der Versicherer die Zahlung des Gehalts der Arbeitskräfte. Die Erwerbsunfähigkeit ist in Deutschland auch gesetzlich über die Rentenversicherung geregelt. Darüber hinaus bietet die betriebliche Altersvorsorge der HOWOGE die Möglichkeit, eine Erwerbsminderungsrente zu erhalten.

Die HOWOGE hält sich an die gesetzlichen Vorgaben aus dem Mutterschutzgesetz und dem Gesetz zum Elterngeld. Zudem gewährt die HOWOGE dem Partner bzw. der Partnerin der Kindesmutter zwei Tage Sonderurlaub zur Geburt des Kindes.

Die soziale Absicherung im Ruhestand ist in Deutschland durch die gesetzliche Rentenregelung SGB 6 geregelt. Die HOWOGE bezuschusst die betriebliche Altersvorsorge über die gesetzlichen Regelungen hinaus.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu S1-11-74a-e] Die HOWOGE wendet Gesetze, Tarifverträge und Betriebsvereinbarungen an (Methode). Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht. Der Zuschuss zur betrieblichen Altersvorsorge wird spezifischen Beschäftigungsgruppen (ausgenommen bspw. befristet oder geringfügig Beschäftigte) unter bestimmten Bedingungen gewährt.

S1-16: Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

[S1-16-97a-c] Im Geschäftsjahr 2024 betrug das geschlechtsspezifische Verdienstgefälle bei der HOWOGE 19,1 % zugunsten der Frauen. Dies resultiert daraus, dass überproportional viele Männer in gewerblichen Berufsbildern tätig sind und sich deren marktübliche Vergütung von derjenigen der kaufmännischen und technischen Arbeitnehmer:innen unterscheidet.

Das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der am höchsten bezahlten Einzelperson zum Median der jährlichen Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer:innen lag im Geschäftsjahr 2024 bei einem Faktor von 7,8. Dies bedeutet, dass der Verdienst der am höchsten bezahlten Einzelperson 7,8-mal höher ist als der Median der Gesamtvergütung aller Arbeitnehmer:innen

[ESRS 2 MDR-M-77a zu S1-16-97a-b] Als Methode verwendet die HOWOGE eine direkte Ermittlung durch Berechnung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

S1-17: Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten

[S1-17-102] Im Geschäftsjahr 2024 gab es einen Fall von Menschenrechtsverletzung, Diskriminierung oder Belästigung.

[S1-17-103] Im Geschäftsjahr 2024 lag ein gemeldeter Fall von Diskriminierung, einschließlich Belästigung, vor.

Im Geschäftsjahr 2024 lagen 0 Beschwerden, die über Kanäle mitgeteilt werden können, über die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können (einschließlich Beschwerdemechanismen), vor.

Der Gesamtbetrag der Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzzahlungen im Zusammenhang mit den vorstehenden Vorfällen betrug im Geschäftsjahr 2024: 0 EUR.

[S1-17-104] Die Zahl der schwerwiegenden Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften der HOWOGE betrug im Geschäftsjahr 2024: 0.

Der Gesamtbetrag der Geldbußen, Sanktionen und Schadensersatzzahlungen im Zusammenhang mit den Menschenrechtsverletzungen der Arbeitskräfte betrug im Geschäftsjahr 2024: 0 EUR.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu S1-17-103a-c und S1-17-104a-b] Als Methode verwendet die HOWOGE eine Umfrage. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

3.3.2 S3 Betroffene Gemeinschaften

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

[Unternehmensstrategie](#)

Die Unternehmensstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Unternehmensstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Gewerbemix (Auswirkung), Soziale Kooperationen und Spendenprojekte (Auswirkung)

[Nachhaltigkeitsstrategie](#)

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Nachhaltigkeitsstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Gewerbemix (Auswirkung), Soziale Kooperationen und Spendenprojekte (Auswirkung)

[Konzernrichtlinie Risikomanagement](#)

Die Konzernrichtlinie Risikomanagement wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Konzernrichtlinie Risikomanagement*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Richtlinie bezieht: Soziale Kooperationen und Spendenprojekte (Auswirkung)

Strategie

[S3-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell](#)

[S3-SBM-3-8a, S3-1-12, 13, 14] Das gesellschaftliche Engagement der HOWOGE ist Teil des sozialen Auftrags des Gesellschafters des Unternehmens und damit Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die HOWOGE als langfristige Bestandhalterin strebt durch ihr Engagement und die soziale Quartiersentwicklung einen stabilisierenden Effekt auf die Quartiere an. Durch ihr gesellschaftliches Engagement trägt die HOWOGE zu lebenswerten Wohnquartieren und stabilen Nachbarschaften bei. Hiervon profitieren in der Regel nicht nur ihre Mieter:innen, sondern auch Anwohnende, geförderte Institutionen und Netzwerke betroffener Gemeinschaften. Im Rahmen ihrer strategischen Quartiersentwicklung analysiert

die HOWOGE die Handlungsbedarfe in den Quartieren, nimmt aber auch Impulse von Stakeholdern, sozialen Trägern und Akteuren auf und lässt diese in ihre Konzepte und Projekte einfließen. Das gesellschaftliche Engagement der HOWOGE basiert primär auf Kooperationen mit vor Ort ansässigen Akteuren und eigeninitiierten Nachbarschaftsprojekten. Daneben spendet sie an gemeinnützige Institutionen, wenn deren Arbeit einen strategischen Mehrwert für das Quartier erzielt. „Soziale Kooperationen und Spendenprojekte“ haben keine direkten Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie, sondern sind primär Reaktionen auf gesellschaftliche Veränderungen. Die beabsichtigte positive Auswirkung des Gewerbemixes auf Gemeinschaften entstammt der Unternehmensstrategie und dem Geschäftsmodell der HOWOGE. Der Gewerbemix dient einer guten und passenden Versorgung in den einzelnen Quartieren und steht im Zusammenhang mit weiteren Ansätzen wie der „Stadt der kurzen Wege“. Er sieht vor, lebenswerte Quartiere zu schaffen, und beeinflusst damit auch die Unternehmensstrategie der HOWOGE. Die Gewerbeeinheiten in den Schulen als Teilaspekt der wesentlichen Auswirkung „Gewerbemix“ entstammen nicht direkt der Strategie der HOWOGE. Sie sind aber aufgrund der Zielvorgaben des Landes Berlin Teil des Geschäftsmodells und beeinflussen dieses. Als Teil des Gewerbemixes tragen die Gewerbeeinheiten in den Schulen zu einem lebenswerten Quartier bei. Neue Schulbauten haben das Ziel, sich für das Quartier zu öffnen, das heißt, Räume für außerschulische Nutzungen, z. B. Musikschulen oder Sportvereine, bereitzustellen.

[S3-SBM-3-9a] Betroffene Gemeinschaften sind für die HOWOGE Personen und Organisationen, die keine Mieter:innen oder Mietinteressent:innen sind und die in oder an den Quartieren leben, in denen sich Gebäude der HOWOGE befinden. Dazu gehören Anwohner:innen und Gewerbetreibende, die keine Mieter:innen oder Mietinteressent:innen sind, sowie im Segment Schulbau beispielsweise zusätzlich Eltern der Schüler:innen. Ebenfalls umfasst, aber als nicht-wesentlich eingestuft, sind lokale oder indigene Bevölkerungen entlang der Wertschöpfungskette, die durch Holz- und Ressourcenabbau betroffen sind. Über diese nicht-wesentlichen betroffenen Gemeinschaften muss in der Regel nicht berichtet werden. Die betroffenen Gemeinschaften sind durch die Nähe der Gebäude der HOWOGE von den Aktivitäten dieser betroffen. Dabei profitieren die oben beschriebenen betroffenen Gemeinschaften von den positiven Auswirkungen „Gewerbemix“ und „soziale Kooperationen und Spendenprojekte“ gleichermaßen. Die betroffenen Gemeinschaften profitieren von den Aktivitäten der HOWOGE vor allem in der nachgelagerten Wertschöpfungskette. Alle oben genannten betroffenen Gemeinschaften, die wahrscheinlich von den wesentlichen Auswirkungen der HOWOGE durch ihre Produkte oder Dienstleistungen sowie durch ihre Geschäftsbeziehungen betroffen sein können, fallen unter die Angaben nach *ESRS 2 IRO-2-56*. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken und / oder Chancen identifiziert.

[S3-SBM-3-9c] Die positive Auswirkung „soziale Kooperationen und Spendenprojekte“ wird in erster Linie durch die Bereitstellung von finanziellen und personellen Kapazitäten ermöglicht. Darüber hinaus

finden eine Analyse von Handlungsbedarfen in den Quartieren, entsprechende Netzwerk- und Gremienarbeit sowie die Identifizierung von Partnern in den Quartieren statt. Die HOWOGE nimmt dabei die Rolle eines starken Partners in der sozialen Quartiersentwicklung ein, indem sie beispielsweise aktiv an Sitzungen wie Steuerungsrunden des bezirklichen Quartiersmanagements, Quartiersräten, Akteursrunden oder Runden Tischen teilnimmt, an denen auch Vertreter:innen der betroffenen Gemeinschaften teilnehmen.

Die positive Auswirkung „Gewerbemix“ wird erreicht, indem die HOWOGE regelmäßige Marktanalysen des Quartieres zu möglichen Nutzungsrisiken und der Preisgestaltung bei Neuvermietungen und Mietneuverhandlungen durchführt. Zudem wird die Bestandsnutzung auf neue Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbeeinheiten bei Neuvermietung überprüft. Ziel ist es, über eine nutzungsfokussierte Vermietungssuche mit gezielter Ansprache von Branchen und Einzelunternehmen einen ausgewogenen Mix an Gewerbetreibenden in den Quartieren anzusiedeln. Dabei schafft auch der Austausch mit anderen Bestandhaltern im Quartier zusätzliche Synergien für die Entwicklung lebenswerter Quartiere. Um die positive Auswirkung des „Gewerbemix“ im Bereich Schulbau umzusetzen, erfolgt vor der eigentlichen Planung eine Bedarfsanalyse in Form eines mit dem Bezirk gemeinsam erstellten Bedarfsprogramms. Zudem richtet die HOWOGE unter anderem für jedes Schulbauprojekt einen individuellen Architekturwettbewerb aus. Ziel ist es, für das Quartier und den Standort eine bedarfsgerechte Lösung zu finden. Dabei können z. B. Elterngremien und Interessenverbände als Sachverständige an der Entscheidung mitwirken. In ausgewählten Projekten führt die HOWOGE im Schulbau zudem „Bieterdialoge“ durch, sodass im Auswahlverfahren betroffene Gemeinschaften (Elterngremien und Interessenverbände) zielgruppengerecht eingebunden werden können. Eine Wirksamkeit ist zum diesjährigen Geschäftsbericht noch nicht bewertbar, da sich die Schulen im Bau befinden. Zwei Schulen wurden im Frühjahr 2024 fertiggestellt, der Betrieb der Schule startet jedoch erst zum Schuljahr 2024/2025. Somit wird erst in den Folgejahren eine Wirksamkeit der bedarfsgerechten Individualentwürfe messbar.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

S3-1: Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften

[S3-1-16a-c] Der Ansatz der HOWOGE zur Achtung der Menschenrechte ist unter *S1-1-20a-c* dargestellt. Dort legt die HOWOGE ihre Verpflichtungen im Bereich der Menschenrechtspolitik offen, welche auch für betroffene Gemeinschaften gelten. Indigene Völker sind ebenfalls in den HOWOGE-Ansatz zur Achtung der Menschenrechte einbezogen. Aufgrund der geografischen Fokussierung der HOWOGE auf den Raum Berlin / Brandenburg stellen sie jedoch keine betroffene Gemeinschaft der HOWOGE dar.

Der Ansatz der HOWOGE zu Abhilfemaßnahmen wurde in *S1-1-20a-c* dargelegt und gilt ebenfalls für betroffene Gemeinschaften. Die HOWOGE bezieht betroffene Gemeinschaften zusätzlich durch die im Folgenden dargelegten Formate ein. Die Kundenzentren dienen als direkte Ansprechmöglichkeit für

betroffene Gemeinschaften. Beim Wohnungsneubau führt die HOWOGE in jedem Projekt eine Partizipation mindestens auf Stufe der Information durch. Die HOWOGE folgt dabei den Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau, die die landeseigenen Wohnungsunternehmen 2017 mit Vertreter:innen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft entwickelt haben.

[S3-1-12, 13, 14, 17] Im Jahr 2020 hat die HOWOGE im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie im Handlungsfeld Neubau und Bestand das Thema nachhaltige Beschaffung als wesentlich festgelegt und entsprechende Maßnahmen entwickelt. Im Jahr 2022 wurde eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, um den Kernelementen der nun im Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz konkretisierten Sorgfaltspflicht von Unternehmen zur Achtung von Menschenrechten nachzukommen und diese weiterzuentwickeln. Hiermit kommt die HOWOGE ihren Verpflichtungen zur Implementierung von Prozessen und Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit sowie der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen nach. Diese Verpflichtungen gelten sowohl für die betroffenen Gemeinschaften der HOWOGE als auch für indigene Völker. Die HOWOGE hat eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte veröffentlicht und bekennt sich hierin verbindlich gegenüber Mitarbeitenden und der Gesellschaft zur Achtung von Menschenrechten, siehe *S1-1-20a-c*.

Die HOWOGE-Unternehmensstrategie berücksichtigt unter anderem die soziale Quartiersentwicklung zur Schaffung lebenswerter Quartiere. Das Soziale Management der HOWOGE arbeitet gemeinsam mit den Vor-Ort-Teams und anderen Fachbereichen an der sozialen Stabilisierung und Entwicklung der Wohngebiete sowie an einem guten Miteinander aller Anwohnenden. Über Förderungen stärkt die HOWOGE Vereine, Einrichtungen und Projekte in den Kiezen. Sie legt dabei bedarfsspezifisch den Fokus auf die Bereiche Bildung, Kultur, Ökologie, Soziales und Sport. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen an Forschungs Kooperationen, die sich mit innovativen Lösungen für aktuelle und zukünftige Herausforderungen befassen. Durch ihr Engagement trägt die HOWOGE zur sozialen Sicherheit sowie zur Stabilität von Nachbarschaften bei und stärkt auf diese Weise die Lebensqualität in den Quartieren.

Es wurden keine Verstöße gegen die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen gemeldet, die betroffene Gemeinschaften im Rahmen der Geschäftstätigkeit der HOWOGE oder der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette betreffen.

[S3-2: Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf Auswirkungen](#)

[S3-2-21a-d] Für die Wohnungsbestands- und die Gewerbebestandsvermietung der HOWOGE existieren keine formalisierten Einbeziehungsformate für betroffene Gemeinschaften. Dementsprechend gibt es keine konkreten Phasen, in denen betroffene Gemeinschaften oder ihre rechtmäßigen Vertreter einbezogen werden. Sie profitieren aber von den positiven Auswirkungen der „sozialen Kooperationen und

Spendenprojekte“ sowie vom „Gewerbemix“, die in ihren Quartieren durch die HOWOGE realisiert werden. So können Anwohnende beispielsweise die im Rahmen des Schulbaus entstehenden Sportflächen und Bibliotheken nutzen. Bei öffentlichen Veranstaltungen sowie im Direktkontakt können betroffene Gemeinschaften partizipieren und durch Gespräche mit HOWOGE-Vertreter:innen Impulse setzen. Es findet keine Bewertung hinsichtlich der Wirksamkeit dieser Art der Einbeziehung statt. Die Berücksichtigung und Einbeziehung der betroffenen Gemeinschaften im Zusammenhang mit der positiven Auswirkung „Gewerbemix“ erfolgt durch den Bereich Schulbau innerhalb verschiedener Einbeziehungsformate. Dies geschieht sowohl direkt durch rechtmäßige Vertreter und/oder glaubwürdige Bevollmächtigte, wie Elterngremien oder Bezirkselfternausschüsse, als auch durch Stellvertreter:innen aus dem jeweiligen Bezirksamt, wie Vertreter:innen des Sportamtes für sportliche Belange im Quartier.

Der Bereich Schulbau berücksichtigt bei seinen Projektentwicklungen folgende Einbeziehungsformate, die dem vom Land Berlin herausgegebenen Leitfaden für Partizipation im Schulbau folgen:

- Informationen zum jeweiligen Schulbauprojekt werden in Form von Pressemitteilungen sowie auf der Homepage der HOWOGE zur Verfügung gestellt und sind dauerhaft abrufbar.
- Innerhalb der letzten sechs Jahre gab es drei öffentlich zugängliche Ausstellungen, in denen sich Interessierte über den Schulbau der HOWOGE im Allgemeinen und durch einen Tag der offenen Tür in zwei bereits fertiggestellten Schulen informieren konnten.
- Rechtmäßige Vertreter:innen werden in der Bedarfsplanung zu Beginn des Projektes in Partizipationsworkshops beteiligt und können ihre Bedarfe für die weitere Planung benennen.
- In der Planungsphase werden die Vertreter:innen nach Bedarf hinzugezogen.
- Für alle Neubauschulen werden Architekturwettbewerbe durchgeführt. Die Besetzung der Wettbewerbsjury erfolgt teilweise durch stimmberechtigte Vertreter:innen, wie beispielsweise den Landeselternausschuss. Über die stimmberechtigten Vertreter:innen sind betroffene Gemeinschaften am Entscheidungsprozess für den Entwurf der Schule beteiligt.

Die Verantwortlichkeit zur Durchführung der Partizipation ist projektabhängig und liegt bei der jeweiligen Projektleitung aus dem Bereich Schulbau. Sie trägt die operative Verantwortung dafür, den Leitfaden Partizipation anzuwenden, um betroffene Gemeinschaften einzubeziehen. Eine Wirksamkeit ist zum diesjährigen Geschäftsbericht noch nicht bewertbar, da sich die Schulen im Bau befinden. Zwei Schulen wurden im Frühjahr des Jahres 2024 fertiggestellt, der Betrieb der Schule startete zum Schuljahr 2024/2025. Bislang hat die HOWOGE durch die enge Zusammenarbeit und Einbindung der Bezirks- und Elternvertretung positive Resonanzen erhalten.

S3-3: Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die betroffene Gemeinschaften Bedenken äußern können

[S3-3-27b-d] Die HOWOGE hat Kundenzentren in den Quartieren für den direkten Austausch mit Mieter:innen. Die HOWOGE verfügt über allgemeine Kommunikationskanäle, an die sich jede Person wenden kann, sowie über spezifische Anlaufstellen für die unterschiedlichen Bereiche, wie beispielsweise Soziales Management, operatives Bestandsmanagement, Neu- und Schulbau. Betroffene Gemeinschaften können diese Kanäle nutzen, um ihre Bedenken und Bedürfnisse zu äußern. Die E-Mail-Postfächer der HOWOGE sind über die Website öffentlich zugänglich, damit wird die Verfügbarkeit sichergestellt. Das allgemeine E-Mail-Postfach kundenzentrum@howoge.de ist an ein Ticketsystem angeschlossen. Dieses ordnet über Schlagworte die Anfragen den entsprechenden Fachbereichen zu. Über das Ticketsystem soll die Wirksamkeit des Kanals sichergestellt werden, indem eingegangene Anfragen direkt an den jeweils zuständigen Fachbereich weitergeleitet und durch diesen beantwortet werden. Der jeweilige Fachbereich kümmert sich um die Überwachung und Weiterverfolgung des an ihn herangetragenen Problems. Dabei folgt die HOWOGE keinem standardisierten Prozess, sondern geht individuell auf die an sie herangetragene Beschwerde ein. Weitere Kommunikationskanäle im Bestand und im Gewerbebereich wie die Kundenzentren in den Quartieren sowie die telefonische Erreichbarkeit richten sich nach bestimmten Sprechzeiten, welche öffentlich einsehbar sind.

Darüber hinaus existieren in den verschiedenen Bereichen der HOWOGE spezifische Anlaufstellen:

Das Soziale Management bietet ihren Mieter:innen eine Mietschulden- und Sozialberatung an, welche über ein eigenes E-Mail-Postfach sowie eine telefonische Hotline von der Abteilung betreut wird. Für eine persönliche Beratung vor Ort und um gut im Austausch zu sein, bietet die Abteilung zudem eine offene Sprechstunde im Kiezcontainer immer den ersten und dritten Donnerstag im Monat von 15 bis 17 Uhr an. Diese Anfragen werden direkt vom Fachbereich Soziales Management bearbeitet oder zur Bearbeitung an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet. Anfragen für ehrenamtliches Engagement in der Nachbarschaft können entweder über das allgemeine E-Mail-Postfach kundenzentrum@howoge.de oder den spezifischen Kanal ehrenamt@howoge.de gestellt werden.

Neben dem allgemeinen E-Mail-Postfach verfügt der Gewerbebereich über ein eigenes E-Mail-Postfach, das von der Abteilung zentrale Gewerbebaubewirtschaftung betreut wird. Anfragen werden direkt von dem Fachbereich bearbeitet oder zur Bearbeitung an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet. Betroffene Gemeinschaften werden in die Wirksamkeitsmessung der Kanäle nicht explizit einbezogen. Es findet jedoch regelmäßig eine Auswertung der eingegangenen Anfragen statt, unter anderem um die Servicequalität zu verbessern. Für die Gewerbeeinheiten in den Schulen gilt, dass Eltern und im Quartier lebende Anwohnende direkt mit der HOWOGE sowie einer eigens eingerichteten Schulbau-E-Mail-Adresse Kontakt aufnehmen können. Die Informationen zur Kontaktaufnahme via E-Mail und Telefon sind

über die Website der HOWOGE einsehbar. Zudem wird auf jedem Grundstück eines Schulbauvorhabens ein Baustellenschild mit allen relevanten Ansprechpartner:innen und deren Kontaktdaten aufgestellt.

Für die frühzeitige und transparente Information der betroffenen Gemeinschaften im Neubau nutzt die HOWOGE verschiedene Kommunikationskanäle: Auf der Website des Unternehmens wird allgemein zum Wohnungsneubau der HOWOGE berichtet. In Informationsschreiben, die in die Briefkästen der Anwohner:innen eingeworfen oder in Hausaufgängen angebracht werden, kündigt die HOWOGE regelmäßig die nächsten Schritte eines Wohnungsneubaus an. Als zentraler Kommunikationskanal dient hierfür eine projektspezifische E-Mail-Adresse. Eingehende Fragen, Hinweise und Anregungen sammelt und beantwortet die HOWOGE in einem Fragen-Antworten-Katalog, der auf der Website zu finden ist.

[S3-3-28] Die HOWOGE verfügt über keinen festgeschriebenen Prozess, um sicherzustellen, dass betroffene Gemeinschaften den angebotenen Kommunikationskanälen vertrauen. Die Kenntnis der angebotenen Kommunikationskanäle wird sichergestellt, indem diese über die Website frei zugänglich sind. Bedarfsspezifisch wird auch der Direktkontakt zu Anwohner:innen gesucht, beispielsweise über das oben beschriebene Informationsschreiben. Zu den Strategien zum Schutz von Einzelpersonen gegen Vergeltungsmaßnahmen siehe G1-1.

[S3-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen](#)

[S3-4-32c-d] Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine negativen Auswirkungen für betroffene Gemeinschaften identifiziert. Dementsprechend muss die HOWOGE keine Abhilfemaßnahmen offenlegen. Um die positive Auswirkung „Gewerbemix“ zu fördern, hat die HOWOGE im Berichtszeitraum eine Maßnahme durchgeführt. Die Wirksamkeit der Maßnahme „Potenzialanalyse“ ist nicht messbar, sondern dient als Grundlage für das weitere, noch festzulegende strategische Vorgehen.

Maßnahme: Potenzialanalyse

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Für die bedarfsgerechte Entwicklung bestehender und künftiger Erdgeschosszonen wurde im ersten Halbjahr 2024 eine Potenzialanalyse erstellt. Ein hieraus entwickelter Erdgeschosszonen-Katalog verschafft einen Überblick zu branchenweiten Kennwerten sowie den Anforderungen einer Standortentwicklung an ein Modellquartier. Dieser unterstützt die strategische Ausrichtung und die daraus resultierende Programmierung eines Standorts. Beispielsweise erhöht eine Außenfläche zum Café die Verweildauer der Kund:innen und ein Wegeleitsystem stärkt die Orientierung als funktionsgebendes Element.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Maßnahme trägt zur Umsetzung des Konzeptes Unternehmensstrategie bei. In der Unternehmensstrategie werden

im Abschnitt Wachstumsstrategie die Ziele „Entwicklung lebenswerter Quartiere“ und „Förderung der Stadt der kurzen Wege“ vorgegeben.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Maßnahme betrifft die Aktivitäten Neubau und Vermietung. Eine Trendanalyse sowie ein Katalog für geeignete Nutzungen – auch zu besonderen Gewerbekonzepten – ergänzen diese strategischen Instrumente und unterstützen eine standortbezogene und bedarfsgerechte Entwicklung eines Quartiers für seine Anwohner:innen und Besucher:innen.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Maßnahme betrifft die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Für die Mieter:innen als Verbraucher und Endnutzer sowie die Anwohner:innen und die Besucher:innen als betroffene Gemeinschaften entsteht ein bedarfsgerechter Gewerbemix im Quartier.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die Maßnahme findet in Berlin / Brandenburg statt.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Maßnahme bezieht sich sowohl auf die Anwohner:innen und Besucher:innen des Quartiers als auch auf die dort lebenden Mieter:innen.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Potenzialanalyse wurde im ersten Halbjahr 2024 durchgeführt. Die Maßnahme ist abgeschlossen.

[S3-4-36] Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine schwerwiegenden Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten in Bezug auf betroffene Gemeinschaften des Unternehmens gemeldet.

[S3-4-38] Für das gesellschaftliche Engagement stellt die HOWOGE jährlich finanzielle Mittel in Höhe von rund 1,7 Millionen EUR bereit. Das Budget ergibt sich auf Basis eines sozialen Scoringsystems. Hierzu werden alle zwei Jahre Quartiers- bzw. Sozialraumsteckbriefe erstellt, die sich vordergründig aus Daten des Monitorings „Soziale Stadt“ aber auch aus konzerninternen Datenquellen speisen. Die betrachteten Indikatoren werden analog zu einem definierten Ampelsystem in die Kategorien „hoher“, „mittlerer“ und „geringer“ Handlungsbedarf eingeordnet. Analog dem Ampelsystem erhalten die Quartiere gestaffelte Budgets. Darüber hinaus gibt es für quartiersübergreifende Projekte entsprechende finanzielle Mittel. Anhand der Steckbriefe können je nach Handlungsbedarf auch personelle Kapazitäten auf die Quartiere verteilt werden. So werden zum Beispiel im Sozialen Management der HOWOGE in „roten“ Quartieren mehr personelle Ressourcen zugewiesen als in „grünen“, da die HOWOGE hier vordergründig mit eigen-initiierten Projekten aktiv ist und entsprechende Netzwerk- und Gremienarbeit leistet.

Im Gewerbebereich stellt die HOWOGE personelle Kapazitäten in Form einer eigenen Abteilung bereit, die sich um die gesamte Wertschöpfungskette der Gewerbenutzungen in Gestalt von Konzeption, Vermietung und Bewirtschaftung kümmert. Das Unternehmen stellt unter bestimmten Voraussetzungen ein

Ausbaubudget für Gewerbe im Neubau zur Verfügung. Für die Ertüchtigung und Vermietbarkeit von Gewerbeeinheiten im Bestand wird ein weiteres Ausbaubudget genutzt und nach Quartieren gestaffelt.

Partizipationsthemen bei Wohnungsneubau werden von den Projektleitungen Neubauentwicklung und Neubauprojekte wie auch übergeordnet vom Team Partizipation im Bereich Neubau / Development betreut. Außerdem sind vier externe Dienstleister (Partizipationsbüros) in einem Rahmenvertrag gebunden. Finanzielle Ressourcen für Partizipationsleistungen werden in jedem Projekt grundsätzlich eingeplant.

Innerhalb der HOWOGE wurde 2018 ein eigener Bereich „Schulbau“ gegründet, Partizipationsthemen innerhalb der jeweiligen Projekte werden von den zuständigen Projektleitenden übernommen. Ein separates Team für Partizipation gibt es nicht.

Eine finanzielle Mittelzuweisung für alle Maßnahmen des Schulbaus, auch die zur Umsetzung der wesentlichen Auswirkung „Gewerbemix“, erfolgt nach der im Rahmenvertrag mit dem Land Berlin vereinbarten Finanzierungsstruktur. Sollten gemäß der wesentlichen Auswirkung „Gewerbemix“ außerschulische Nutzungen in der Schule mitgeplant werden, sind diese im Bedarfsprogramm sowie in der Projektvereinbarung mit dem jeweiligen Bezirk definiert und werden in der Planung umgesetzt.

Kennzahlen und Ziele

[S3-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen](#)

[S3-5-41] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, die langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt in ihren Quartieren zu fördern.

Das Ziel fördert auch die positive Auswirkung „Soziale Kooperationen und Spendenprojekte“.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch zwei Verfahren:

- Die HOWOGE stärkt in mindestens fünf Quartieren die langfristige Zufriedenheit und Sicherheit sowie den sozialen Zusammenhalt.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels.

Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Darüber hinaus hat sich die HOWOGE das Ziel gesetzt, fortlaufend daran zu arbeiten, Ressourcenverbräuche und Abfall zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren. Zur Zielerreichung trägt das Verfahren der HOWOGE bei, durch mindestens drei Gemeinschaftsaktionen jährlich die Mieter:innen für ihren Beitrag zur Einsparung von Ressourcen zu sensibilisieren. Das Ziel fördert dadurch auch die

positive Auswirkung „Soziale Kooperationen und Spendenprojekte“. Für weitere Ausführungen siehe E5-3-23.

[S3-5-42a-c] Die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens werden jedes Jahr im September zusammen mit den jeweiligen zuständigen Fachbereichen und der Stabsstelle Nachhaltigkeit entwickelt. Im Oktober 2024 wurden die entwickelten Ziele der Geschäftsführung vorgestellt und freigegeben. Betroffene Gemeinschaften, ihre rechtmäßigen Vertreter oder deren glaubwürdigen Stellvertretenden werden nicht in die Festlegung der Ziele einbezogen.

Die Nachverfolgung der Leistung des Unternehmens in Bezug auf die Verwirklichung der Nachhaltigkeitsziele ist für die betroffenen Gemeinschaften, ihre Vertreter oder glaubwürdige Stellvertreter durch die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichtes möglich. In diesem wird zum Erreichungsgrad der Ziele Stellung genommen.

Die HOWOGE ist mit ihren Stakeholdern und betroffenen Gemeinschaften in regelmäßigem Austausch und thematisiert unter anderem Verbesserungsmöglichkeiten, die sich aus den Leistungen des Unternehmens ergeben.

3.3.3 S4 Verbraucher und Endnutzer

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

[Unternehmensstrategie](#)

Die Unternehmensstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Unternehmensstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Proaktive Kommunikationsmaßnahmen (Auswirkung), Barrierefreie Kommunikation (Auswirkung), Mietenstruktur insgesamt (Auswirkung), Vermietung an WBS-Inhaber:innen (Auswirkung)

[Nachhaltigkeitsstrategie](#)

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Nachhaltigkeitsstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Proaktive Kommunikationsmaßnahmen (Auswirkung), Barrierefreie Kommunikation (Auswirkung), Vermietung an WBS-Inhaber:innen (Auswirkung), Mietenstruktur insgesamt (Auswirkung)

Konzernrichtlinie Risikomanagement

Die Konzernrichtlinie Risikomanagement wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Konzernrichtlinie Risikomanagement*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Richtlinie bezieht: Proaktive Kommunikationsmaßnahmen (Auswirkung)

Strategie

S4-SBM-3: Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

[S4-SBM-3-9a] Die HOWOGE hat als landeseigenes Wohnungsunternehmen die soziale Verantwortung, eine Vielzahl an Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Bei der Vergabe von Wohnraum unterliegt die HOWOGE klaren Vorgaben aus dem Gesellschaftervertrag und der jeweilig gültigen Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin, um eine durchmischte Mieterstruktur zu erhalten. Durch diese Vorgaben kann der zur Verfügung stehende Wohnraum an Menschen aus allen Bevölkerungsschichten bedarfsgerecht vergeben werden. Dabei gilt ein diskriminierungsfreier Vermietungsprozess, der allen Menschen die gleichen Chancen bei der Wohnungsvergabe einräumt. Die positiven Auswirkungen „Mietenstruktur insgesamt“ und „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ beeinflussen die Strategie und das Geschäftsmodell der HOWOGE, da diese in der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin geregelt sind. Diese umfasst klare Vorgaben zur Mietenstruktur und dem Anteil der Mieter:innen mit einer Wohnberechtigung (WBS-Berechtigung). Diese Vorgaben werden im Rahmen der HOWOGE Strategie als Ziel- und Steuerungskennzahlen genutzt. Die positiven Auswirkungen liegen in der Portfolio-Managementstrategie im Bereich wirtschaftliche Verantwortung begründet.

Die proaktive und barrierefreie Kommunikation ist Teil der Unternehmensstrategie. Sie entstammt der Teilstrategie Property-Management, Kundenzufriedenheit und IT Plattformen Digitalisierung. Die Unternehmensstrategie wird in unregelmäßigen Abständen aktualisiert. Im Rahmen der Aktualisierung fließen auch Impulse aus dem Bereich Unternehmenskommunikation und Marketing unter anderem in Bezug auf eine proaktive und barrierefreie Kommunikation in die Unternehmensstrategie ein. Hierdurch wird sichergestellt, dass breite Gesellschaftsschichten über die aktuellen Wohnangebote der HOWOGE informiert sind und die Möglichkeit erhalten, sich auf eine für sie passende Wohnung zu bewerben.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden keine wesentlichen Risiken und / oder Chancen identifiziert.

[S4-SBM-3-10a, c] Die Verbraucher und/oder Endnutzer, die von wesentlichen Auswirkungen der Tätigkeiten oder der Wertschöpfungskette der HOWOGE betroffen sind, sind nicht

- Verbraucher und/oder Endnutzer von Produkten, die für den Menschen schädlich sind und/oder das Risiko einer chronischen Krankheit erhöhen,
- Verbraucher und/oder Endnutzer von Dienstleistungen, die sich möglicherweise negativ auf ihr Recht auf Privatsphäre, den Schutz ihrer personenbezogenen Daten, ihr Recht auf freie Meinungsäußerung und Nichtdiskriminierung auswirken,
- Verbraucher und/oder Endnutzer, die auf genaue und zugängliche produkt- oder dienstleistungsbezogene Informationen wie Handbücher und Produktetiketten angewiesen sind, um eine potenziell schädliche Nutzung eines Produkts oder einer Dienstleistung zu vermeiden,
- Verbraucher und/oder Endnutzer, die besonders anfällig für Auswirkungen auf die Gesundheit oder die Privatsphäre oder für Auswirkungen von Marketing- und Verkaufsstrategien sind, wie Kinder oder finanziell schutzbedürftige Personen,

Die positive Auswirkung „Mietenstruktur insgesamt“ richtet sich an alle Mieter:innen und Mietinteressent:innen der HOWOGE, die positive Auswirkung „WBS-Inhaber:innen“ richtet sich an alle Mieter:innen und Mietinteressent:innen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Die Struktur der Mieter:innen und Mietinteressent:innen ist breit gefächert, von Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen, welche je nach Vermögen WBS-Besitzer oder -Berechtigte sind, bis hin zu einkommensstärkeren Haushalten. Der heterogene Wohnungsbestand der HOWOGE ermöglicht eine vielschichtige Versorgung von Single-, Paar- und Familienhaushalten sowie Student:innen.

Die HOWOGE strebt für die Entwicklung ihrer Wohngebiete an, dass unterschiedliche Kulturen und soziale Schichten friedlich zusammenwohnen und dabei kulturell und ökonomisch voneinander profitieren. Zur Erreichung dieses Ziels werden unterschiedliche Mietkontingente bereitgestellt: 63 % der Bestandswohnungen sowie mindestens 50 % der Neubauwohnungen werden für Menschen mit einer nachweisbaren Wohnberechtigung angeboten. Dabei werden auch bestimmte vulnerable Gruppen – beispielsweise von Gewalt betroffene oder bedrohte Frauen, Obdachlose oder Geflüchtete – berücksichtigt. Gemäß der neuesten Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin wurden die Einkommensgrenzen zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheines ab 2024 ausgeweitet, sodass viel mehr Mietinteressent:innen einen WBS-Anspruch erlangen können. Durch die Erhöhung der WBS-Grenzen haben nun auch Teile der Mittelschicht Anspruch auf eine WBS-Wohnung, welche auf dem freifinanzierten – also nicht geförderten – Wohnungsmarkt geringe Chancen auf eine bezahlbare Wohnung hätten.

Die positive Auswirkung „proaktive Kommunikation“ kommt allen Mieter:innen und Mietinteressent:innen zugute. Die positive Auswirkung „barrierefreie Kommunikation“ richtet sich insbesondere an Menschen mit einer Seh- / Leseschwäche, welche von der barrierearmen Kommunikation der HOWOGE besonders profitieren. Die HOWOGE ist auf vielen Wegen weitestgehend barrierefrei erreichbar. Auf der Unternehmenswebseite kann die gewünschte Barrierefreiheit individuell eingestellt werden. Die Mieter:innen und Mietinteressent:innen haben die Möglichkeit, Informationsvideos auf Gebärdensprache anzuschauen, die Webseite auf leichte Sprache umzustellen, die Schrift zu vergrößern sowie eine Kontrastanpassung vorzunehmen. Mieter:innen sowie Mietinteressierte können Fragen über verschiedene Kommunikationskanäle, wie beispielsweise Social-Media oder E-Mail, an die HOWOGE richten. Diese werden innerhalb kürzester Zeit geprüft und beantwortet. Wird der persönliche Kontakt bevorzugt, stehen zuständige Hausmeister:innen oder Mitarbeiter:innen in den Kundenzentren mit vorheriger Terminvereinbarung vor Ort zur Verfügung. Die HOWOGE Mieter:innen können sich auch jederzeit vertrauensvoll an den für das Quartier zuständigen Mieterbeirat wenden.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

[S4-1: Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern](#)

[S4-1-16a-c] Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte definiert klar: Die HOWOGE bringt ihren Mieter:innen sowie Mietinteressent:innen Wertschätzung entgegen, unabhängig von der Person, der Herkunft, der Bildung und der Religion, und duldet keine Form der Menschenrechtsverletzung. Der Vermietungsprozess erfolgt diskriminierungsfrei und gemäß unseren Compliance-Vorgaben. Ein soziales Management unterstützt in soziale Not geratene Mieter:innen. Für den Fall, dass Menschenrechtsverletzungen vorkommen sollten, etablierte die HOWOGE Strukturen und Maßnahmen, um Abhilfe schaffen zu können. Nähere Erläuterungen dazu sind unter *S1-1-20a-c* festgehalten. Die dort beschriebenen Maßnahmen gelten auch für Mieter:innen und Mietinteressent:innen.

Des Weiteren können sich Mieter:innen über eine Ombudsstelle zu den Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und den landeseigenen Wohnungsunternehmen beraten lassen. Dies sind vorrangig die Regelungen aus der KoopV und dem Wohnraumversorgungsgesetz Berlin (WoVG Bln). Dazu gehört unter anderem das Leistbarkeitsversprechen, welches sicherstellt, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens beträgt. Diese Leistbarkeitsgrenze wurde mit der neuen Kooperationsvereinbarung gezielt von 30 % auf 27 % des Nettohaushaltseinkommens abgesenkt. Möchten Mieter:innen davon Gebrauch machen, ist es wichtig zu beachten, dass die für einen Wohnberechtigungsschein maßgeblichen Einkommens- und Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden dürfen. Mieter:innen können so eine Absenkung auf diesen Anteil in Bezug auf ihr Einkommen beantragen. Auch in Hinblick auf Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen kann das Leistbarkeitsversprechen in Anspruch genommen werden.

[S4-1-13, 14, 15, 17] Die Sicherstellung sozialverträglicher Mieten für Mieter:innen ist der gesellschaftliche Auftrag der HOWOGE und in der Unternehmensstrategie verankert. Aus der Unternehmensstrategie ist die Nachhaltigkeitsstrategie abgeleitet, die im Handlungsfeld Neubau und Bestand Bezug auf die wesentlichen IROs „Mietenstruktur insgesamt“ sowie „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ nimmt. Somit entstammen die beiden positiven Auswirkungen der Unternehmens- und der Nachhaltigkeitsstrategie.

Wie in S1-1 unter Konzepte dargestellt, hat die HOWOGE eine Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte veröffentlicht. Der HOWOGE Ansatz zur Achtung der Menschenrechte umfasst neben den Arbeitskräften des Unternehmens, Lieferanten und betroffenen Gemeinschaften auch die Mieter:innen und Mietinteressent:innen der HOWOGE. Hiermit kommt die HOWOGE ihren Verpflichtungen zur Implementierung von Prozessen und Mechanismen zur Überwachung nach. Dies inkludiert die Einhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen. Der HOWOGE liegen derzeit keine Verstöße gegen die genannten Rahmenwerke vor. Entsprechende Beschwerdekanäle für die Mieter:innen wurden eingerichtet.

[S4-2: Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen](#)

[S4-2-20a-d] Die HOWOGE ist als kommunales Wohnungsunternehmen an die Festlegung des Berliner Senats zur Mietenstruktur gebunden. Dies wurde in der seit dem 01.01.2024 gültigen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin als glaubwürdigem Vertreter der Mieter:innen und Mietinteressent:innen festgelegt. Die Kooperationsvereinbarung berücksichtigt die Sichtweise der Mieter:innen und Mietinteressent:innen und ist die Arbeitsgrundlage für die Zusammenarbeit der HOWOGE mit diesen. Aus der Kooperationsvereinbarung geht unter anderem das oben beschriebene Leistbarkeitsversprechen der kommunalen Wohnungsunternehmen hervor. Hieraus entsteht ein Schutz für Haushalte mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen, die unter die Regelungen des Leistbarkeitsversprechens fallen. Damit sichert die HOWOGE leistbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Die aktuelle Kooperationsvereinbarung gilt bis 31.12.2027. Grundsätzlich werden die Kooperationsvereinbarungen zwischen Senat und den kommunalen Wohnungsunternehmen ausgehandelt. Bei anlassbezogenem Bedarf (wesentliche gesamtgesellschaftliche Entwicklungen) findet eine Neuverhandlung vor der eigentlichen Ablauffrist statt, ohne Anlass ist der Ablauf der Frist bindend für Neuverhandlungen.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen, so auch die HOWOGE, haben sich verpflichtet, im Bestand 63 % und im Neubau mindestens 50 % an WBS-Inhaber:innen zu vermieten. Damit besteht ein großer Anteil der HOWOGE Mieterschaft aus WBS-Berechtigten. Entsprechend werden diese bei Kommunikationskanälen, Mieterbefragungen und dem Qualitätsmanagement berücksichtigt. Für konkrete Anfragen

zur WBS-Beantragung oder zum WBS-Antrag ist das Wohnungsamt zuständig. Zudem führt die HOWOGE im Bestand eigene Prüfungen zur Wohnberechtigung durch.

Die Kundenzentren der HOWOGE bilden den zentralen Kommunikationskanal für die Anliegen der Mieter:innen und damit auch für die WBS-Inhaber:innen. Die Kundenzentren sind unter kundenzentrum@howoge.de zu erreichen. Dort erfolgt die operative Bearbeitung der Kundenanliegen bzw. eine Weiterleitung an die zuständigen Fachbereiche. Alle anderen Kommunikationskanäle der HOWOGE weisen den Kontakt zu den Kundenzentren aus und ermöglichen damit den Mieter:innen, ihre Probleme zu übermitteln und ihre Anliegen bearbeiten zu lassen.

Über die Kanäle Mieterbeiräte und Mieterat, Kundenzentren und die Abteilung Soziales Management bietet die HOWOGE ihren Mieter:innen den direkten, persönlichen Kontakt zu den entsprechenden Ansprechpersonen. Je nach Ausrichtung der Fragestellung (allgemein oder persönlich) können auch WBS-Angelegenheiten angebracht werden. Die Kontaktaufnahme mit den HOWOGE Mitarbeiter:innen kann durch die allgemeine Sprechstunde oder nach vorheriger Terminabsprache vor Ort, telefonisch oder per E-Mail erfolgen.

Zum Thema WBS hat die HOWOGE auf ihrer Webseite eine themenspezifische Unterseite eingerichtet. Hier findet sich ein Verweis zum WBS-Rechner des Landes Berlin und den Ansprechpersonen der bezirklichen Wohnungsämter.

Zusätzlich werden alle Wohnungsangebote entsprechend gekennzeichnet, die durch WBS-Berechtigte angemietet werden können. Hierdurch ist die zielgerichtete Identifizierung von WBS-bezogenen Anliegen und Anfragen möglich. Darüber hinaus wurde eine Ombudsstelle eingerichtet. Nähere Informationen finden sich unter *S4-1-16a-c*.

Der laufende Auftrag, als kommunales Wohnungsunternehmen unter anderem WBS-Berechtigte mit Wohnraum zu versorgen, ist nicht auf bestimmte Phasen beschränkt. Das trifft auch auf den Einbezug und die Kommunikation mit Mieter:innen sowie Mietinteressent:innen zu diesem Thema zu. Dies erfolgt anlassbezogen nach Bedarf. Mieter:innen und Mietinteressent:innen können sich mit Anfragen an die Kundenzentren der HOWOGE wenden. Darüber hinaus können Mieter:innen den Mieterbeirat und Mieterat kontaktieren. Es ist regelmäßig möglich, Mieterbeiratssprechstunden aufzusuchen bzw. den Mieterat während der Telefonsprechstunden zu kontaktieren, die jeweiligen Kontaktdaten sind der HOWOGE Webseite zu entnehmen (www.howoge.de/mieterbeirat und www.howoge.de/mieterat).

Die hier getroffenen Aussagen zur Einbeziehung wirken sich auch auf die Auswirkung „proaktive Kommunikationsmaßnahmen“ und „barrierearme Kommunikation“ aus.

Die ranghöchste Funktion und die damit verbundene operative Verantwortung für die Einbeziehung der Mieter:innen und die Sicherstellung, dass die Ergebnisse in das Unternehmenskonzept (HOWOGE Unternehmensstrategie) einfließen, trägt die Leitung des Bereichs Operatives Bestandsmanagement. Die

Geschäftsführung der HOWOGE ist verantwortlich für die Verhandlung der Kooperationsvereinbarung und die Sicherung der entsprechenden wirtschaftlichen und operativen Entscheidungen. Die Ergebnisse der Verhandlung fließen in das Unternehmenskonzept (HOWOGE Unternehmensstrategie) sowie in die Kommunikation ein.

Proaktive Kommunikationsmaßnahmen

Die Zusammenarbeit, im Sinne einer proaktiven Kommunikation, erfolgt bedarfsorientiert und anlassbezogen. Zum einen ist die HOWOGE über die genannten Kanäle (siehe S4-3-25) ansprechbar und reagiert auf herangetragene Angelegenheiten. Zum anderen geht das Unternehmen aktiv auf seine Mieter:innen zu, wenn dies im Zusammenhang mit der Nutzung der angebotenen Dienstleistungen erforderlich ist. Darüber hinaus gibt es regelmäßige Austauschrunden zu Belangen rund um das Thema Wohngeld mit den Jobcentern, dem Sozialen Management der HOWOGE und den Kundenzentren.

Die Geschäftsführung der HOWOGE ist die ranghöchste Position im Unternehmen, die die Verantwortung für die Kommunikation trägt. Für die konkrete Umsetzung von Kommunikationsmaßnahmen sind die Bereichsleitungen des Bereiches Unternehmenskommunikation und Marketing und im direkten Kundenkontakt die Bereichsleitung des Bereiches Operatives Bestandsmanagement verantwortlich.

Die Einflussnahme auf die Kommunikationsinhalte durch Mieter:innen und Mietinteressent:innen ist über die Kundenzentren, die Social-Media-Kanäle und den Mietererrat bzw. die Mieterbeiräte möglich. Alle an die HOWOGE herangetragenen Anfragen werden gesichtet und je nach Inhalt einer Bearbeitung zugeführt. Werden von Mietenden Anliegen geäußert, die für die gesamte Mieterschaft relevant sind, erfolgt eine Integration in den gesamten Kommunikationsprozess. Die Bearbeitung der Inhalte erfolgt in Abstimmung zwischen dem operativen Bestandsmanagement, konkret der Funktion der Referentin Mieterkommunikation, verschiedenen Gremien und der HOWOGE internen Arbeitsgruppe Mieterkommunikation. Hieraus hervorgehende Ergebnisse münden in der integrierten, aufeinander abgestimmten Kommunikation der HOWOGE. Bei den Social-Media-Kanälen erfolgt die Auswertung der Anfragen in einem festgelegten Prüfrhythmus. Über ein Aktivitätsprotokoll wird der Bearbeitungsstatus festgehalten und damit die Wirksamkeit der Zusammenarbeit belegt.

Barrierearme Kommunikation

Die Zusammenarbeit, im Sinne einer barrierearmen Kommunikation, erfolgt mit den Mieter:innen und Mietinteressent:innen in unterschiedlicher Ausprägung. Die Inhalte auf der HOWOGE Webseite sind barrierearm aufbereitet. Hierdurch ermöglicht das Unternehmen den Zugang zu den relevanten Informationen. Dabei werden die Anwendung von einfacher Sprache, mehrsprachige Angebote und der barrierearme Zugang zu Wohnungsangeboten bzw. der Interessentenapp beachtet. Bei den Social-Media-Kanälen der HOWOGE stehen vor allem Textbeiträge in leicht verständlicher Sprache im Vordergrund.

Beim Mieterrat bzw. Mieterbeirat angebrachte Belange der Mieter:innen zu barrierearmer Kommunikation werden an das operative Bestandsmanagement weitergeleitet und dort bearbeitet. Auch der in der Regel einmal im Monat stattfindende Austausch zwischen den Quartiersleitungen und den Mieterbeiräten ist eine Möglichkeit, um diese Belange an die HOWOGE heranzutragen. Die Anfragen von Mieterrat und Mieterbeirat werden über die Referentin für Mieterkommunikation und Gremien bei der HOWOGE kanalisiert und einer Bearbeitung an adäquater Stelle im Haus zugeführt, vorrangig an den Bereich Unternehmenskommunikation und Marketing.

[S4-3: Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können](#)

[S4-3-25a-d] Die HOWOGE hat keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Verbraucher und Endnutzer identifiziert. Sie stellt zahlreiche Kommunikationskanäle zur Verfügung, über die Mieter:innen und Mietinteressent:innen Kontakt aufnehmen und auch Bedenken äußern können. Die Vielzahl der Kontaktmöglichkeiten stellt eine kontinuierliche Verfügbarkeit und einen wirksamen Austausch mit den Mieter:innen und Mietinteressent:innen sicher. Im Folgenden werden die Kommunikationskanäle der HOWOGE einzeln vorgestellt.

[Social-Media-Kanäle](#)

Die Kommunikation über Social Media steht allen Mieter:innen und Mietinteressent:innen zur Verfügung. Ein tägliches Monitoring der Social-Media-Kanäle ist durch das Social Media Team der HOWOGE, bzw. an den Wochenenden und Feiertagen durch einen Dienstleister, abgesichert. Quartalsweise wird eine Auswertung der Social-Media-Kanäle erstellt, wobei die Performance der Kanäle – also beispielsweise Followerzahlen, Reichweite der Beiträge oder Interaktionsrate – im Vordergrund steht. Bei mitgeteilten Kundenanliegen übermittelt das Social Media Team den richtigen Kommunikationseingangskanal und gibt den Kontakt des Kundenzentrums an die Mieter:innen und Mietinteressent:innen weiter. Die inhaltliche Bearbeitung der Anliegen erfolgt schließlich im Kundenzentrum bzw. beim Technischen Kundenservice.

[HOWOGE Webseite](#)

Die Funktionalität und Erreichbarkeit der HOWOGE Webseite werden seitens des zuständigen Fachbereichs Unternehmenskommunikation und Marketing täglich geprüft. Somit wird die Wirksamkeit dieses Kommunikationskanals sichergestellt. Quartalsweise wird ein Monitoring erstellt, das die Nutzerzahlen der Webseite auswertet.

[HOWOGE News und Printprodukte](#)

Die Kontaktmöglichkeiten zum Kundenzentrum und zum Sozialen Management sind in den HOWOGE News sowie in weiteren Printprodukten mit Verweis auf die HOWOGE Website aufgeführt, über die wiederum der Kontakt zu den Kundenzentren und zum Sozialmanagement möglich ist.

Mieterbeirat/Miiterrat/Kundenzentren/Soziales Management

Über den Mieterbeirat und Miiterrat, die Kundenzentren und das Soziale Management bietet die HOWOGE ihren Mieter:innen und Mietinteressent:innen den direkten, persönlichen Kontakt zu den zuständigen Ansprechpersonen, um vorgebrachte und anzugehende Probleme zu übermitteln und zu besprechen. Der Kontakt ist vor Ort mit vorheriger Terminvereinbarung oder via Telefon und E-Mail möglich.

[S4-3-26] Die HOWOGE nutzt zur Dialoggestaltung mit ihren Kund:innen die allgemein bekannten und etablierten Kommunikationsstrukturen, vorrangig das Internet über www.howoge.de. Um sicherzustellen, dass Mieter:innen die Kommunikationskanäle kennen, wird beispielsweise der Domainname bei jeder Kommunikation mit den Kund:innen, wie zum Beispiel bei Postwurfsendungen, angegeben und ist damit allgemein bekannt. Das Vertrauen der Kund:innen in diese Kommunikationskanäle belegt die umfangreiche, durch das Monitoring festgestellte Nutzung. Dazu wertet der Fachbereich quartalsweise aus, wie viele Anfragen und welche Themen die HOWOGE über die Kommunikationskanäle erreichen. Die Unternehmenspräsenz im Internet ist die zentrale Anlaufstelle der Kommunikation mit den Kund:innen. Alle oben genannten Kanäle sind auf der Unternehmenswebseite angegeben. Hiervon ausgenommen sind die Google Rezensionen, da sie keinen unternehmensgesteuerten Kommunikationskanal bilden. Die Kund:innen können hierüber trotzdem jederzeit mit der HOWOGE Kontakt aufnehmen. Jede Kundenanfrage über die Google-Rezensionen wird vom Social-Media-Team zur Kenntnis genommen und bewertet. Eine Bearbeitung erfolgt je nach Ausrichtung der Anfrage durch das Social-Media-Team selbst oder wird an das operative Bestandsmanagement bzw. Kundenzentrum weitergegeben. Durch die persönliche Betreuung der verschiedenen Kommunikationskanäle wird deren Wirksamkeit sichergestellt. Anfragen werden in der Regel innerhalb von drei Tagen beantwortet. Falls die Anfrage außerhalb der Zeit von 9 bis 17 Uhr (Montag bis Freitag) eingeht, wird eine automatische Antwort versandt. Dies ersetzt nicht die persönliche Kontaktaufnahme, welche zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Weitere bereichsspezifische Kommunikationskanäle für Kund:innen der HOWOGE finden sich unter S3-3. Der Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen ist über das Hinweisgeberschutzgesetz abgesichert, siehe G1-1-10.

S4-4: Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze

[S4-4-30, 31c-d] Im Geschäftsjahr 2024 hat die HOWOGE eine Mieter-App als Maßnahme eingeführt, um positive Auswirkungen einer proaktiven Kommunikation zu fördern. Um die Wirksamkeit der Mieter-App in Zukunft nachzuverfolgen sowie zu bewerten, wurde bereits ein Projektteam etabliert, welches kontinuierlich an auftretenden Problemen in der App und an den Funktionalitäten arbeitet. Die Mieter-App wird stetig weiterentwickelt und um weitere Funktionen bereichert.

Maßnahme: Mieter-App „meine HOWOGE“

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Die Mieter-App ermöglicht eine proaktive und zeiteffizientere Kommunikation, sodass Mieter:innen schneller an die benötigten Informationen gelangen und die HOWOGE noch besser im Austausch mit ihren Mietenden ist. Einfache Sachverhalte, wie beispielsweise eine aktuelle Mietzusammensetzung, können automatisiert angestoßen werden. Dies führt zu einer einfacheren Informationsbeschaffung, bei der Dokumente wie Mietverträge und Betriebskostenabrechnungen eingesehen werden können.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Maßnahme „Mieter-App“ soll eine höhere Mieterzufriedenheit generieren.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Mieter-App steht Mieter:innen der HOWOGE zur Verfügung und betrifft mit dem Bereich Verwaltung das Kerngeschäft der HOWOGE.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Mieter-App fokussiert sich auf die Mieterinnen der HOWOGE und damit auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette der HOWOGE.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die Mieter:innen der HOWOGE sind in Berlin / Brandenburg ansässig.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Mieter-App fokussiert sich auf Mieter:innen der HOWOGE

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Mieter-App wurde als zusätzlicher Kommunikationskanal Ende November 2024 gestartet. Die Mieter-App ist für Mieter:innen zeitlich nicht begrenzt und kann über die gesamte Mietdauer genutzt werden.

[S4-4-35] Die HOWOGE hat im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse keine negativen Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer identifiziert. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine schwerwiegenden Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechtsverletzungen in Verbindung mit Verbrauchern und/oder Endnutzer des Unternehmens gemeldet.

[S4-4-37] Die HOWOGE hat sich gegenüber dem Senat zu dem Ziel verpflichtet, im Bestand 63 % und im Neubau mindestens 50 % der Wohnungen an WBS-Berechtigte zu vermieten. Um der Reglementierung und Quotierung des knappen Wohnungsangebotes für die Vielzahl an Berechtigten seitens des Senats gerecht zu werden, ist eine umfassende Aufklärung der Mietinteressent:innen und Mieter:innen hinsichtlich der Anmietung und Leistbarkeit ihrer Wohnungen unabdingbar.

Die Steuerung sowie Prüfung der Erreichung der Ziele obliegt dem Assetmanagement. Die HOWOGE ergreift hier die Initiative und stellt die nötigen Mittel und Informationen proaktiv zur Verfügung, um

Mieter:innen über ihre Rechte aufzuklären. Dies bedeutet, dass das Unternehmen über die Interessenten-App „HOWOGE Wohnungssuche“, als auch auf der HOWOGE Webseite einfach und klar über die WBS-Berechtigung und Regularien sowie das Leistbarkeitsversprechen aus der aktuell gültigen Kooperationsvereinbarung informiert. Dies ermöglicht allen Gruppen Zugang zu Informationen und Dienstleistungen und steigert das Wissen sowie Selbstständigkeit und Mündigkeit der Mieter:innen und Mietinteressent:innen. Auch bei anlassbezogenen Maßnahmen, wie einer Mieterhöhung und einer geplanten Modernisierung, informiert die HOWOGE ihre Mieter:innen rechtzeitig über das Leistbarkeitsversprechen. Laut diesem haben die Mieter:innen die Möglichkeit, die Leistbarkeit ihrer Miete im Verhältnis zum Haushaltseinkommen auch während des Mietverhältnisses prüfen zu lassen. Aufgrund dieser Maßnahmen reduziert das Unternehmen die Mieterfluktuation und fördert die „Berliner Mischung“.

Die HOWOGE stellt darüber hinaus über personelle und technologische Mittel sicher, dass die Unternehmenswebseite, die unternehmenseigenen Social-Media-Kanäle, die Mieterzeitung HOWOGE News, anlassbezogene Printprodukte sowie die Interessenten-App kontinuierlich zur Verfügung stehen. Die Kanäle werden regelmäßig proaktiv gepflegt, betreut und überarbeitet. Darüber hinaus haben Mieter:innen seit Ende des Jahres 2024 zusätzlich die Möglichkeit, die HOWOGE über die Mieter-App „*meine HOWOGE*“ zu erreichen. Hier können Vertragsinhalte eingesehen, Anliegen platziert sowie allgemeine Informationen eingeholt werden.

Durch die Bereitstellung und das Vorhalten von ausreichenden Kapazitäten in den Organisationseinheiten, stellt die HOWOGE die Erreichbarkeit der Kundenzentren und des sozialen Managements sicher.

Ein weiteres Mittel zur Sicherstellung der Handhabung der wesentlichen Auswirkungen sind regelmäßige Austauschrunden zwischen den Kundenzentren und den Mieterbeiräten in den Kiezen. Zudem kommen Mieterrat sowie die HOWOGE Geschäftsführung quartalsweise zusammen. Hier hat der Mieterrat die Gelegenheit, Sorgen oder Fragen der Mieter:innen persönlich anzusprechen und Antworten zu erhalten. Als Schnittstelle zwischen Mieterbeiräten, Mieterrat und Geschäftsführung sowie Kundenzentren dient die interne Position der Referentin Mieterkommunikation, welche den offenen und aufschlussreichen Austausch sicherstellt und koordiniert. Vertiefende Informationen zu den Informationskanälen der HOWOGE finden sich unter S4-2-20 und S4-3-25.

Kennzahlen und Ziele

[S4-5: Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen](#)

[S4-5-40] Die HOWOGE hat sich das qualitative Ziel gesetzt, durch den Ankauf und/oder Neubau jedes Jahr mehr bezahlbaren Wohnraum in Berlin zu schaffen. Das Ziel fördert auch die positiven Auswirkungen „Vermietung an WBS-Inhaber:innen“ und „Mietenstruktur insgesamt“.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels sowie durch eine Zielvorgabe und einen Indikator. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Zielvorgabe: Die HOWOGE vermietet mindestens 50 % der HOWOGE Wohnungen an Mieter:innen mit Wohnberechtigungsschein. Der Indikator zur Bewertung des Fortschritts ist die WBS-Quote. Der Bezugszeitpunkt ist der 01.01.2025.

[S4-5-40] Die HOWOGE hat sich zudem das qualitative Ziel gesetzt, fortlaufend ihre digitale Infrastruktur weiterzuentwickeln, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen. Das Ziel fördert auch die positive Auswirkung „Barrierefreie Kommunikation“.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch zwei Verfahren.

- die Einführung von mindestens drei weiteren Selfservice-Funktionalitäten (Mieter-App) für Effizienzgewinne im Kundenzentrum durch barrierearme Mieterkommunikation.
- ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels.

Das Verfahren der HOWOGE, durch mindestens drei Gemeinschaftsaktionen jährlich die Mieter:innen für ihren Beitrag zur Einsparung von Ressourcen zu sensibilisieren, trägt zur Erreichung des Ziels bei, fortlaufend daran zu arbeiten, Ressourcenverbräuche und Abfälle zu reduzieren und kreislauffähige Prozesse zu realisieren. Das Ziel fördert dadurch auch die positive Auswirkung „Proaktive Kommunikationsmaßnahmen“. Für weitere Ausführungen siehe *E5-3-23*.

[S4-5-41a-b] Die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens werden jedes Jahr im September zusammen mit den jeweiligen Fachbereichen, die für das Thema zuständig sind, und der Stabsstelle Nachhaltigkeit entwickelt. Im Oktober werden die entwickelten Ziele der Geschäftsführung vorgestellt und ggf. ergänzt und dann freigegeben. Verbraucher und Endnutzer, ihre Vertreter oder glaubwürdige Stellvertreter werden nicht in die Festlegung der Ziele einbezogen.

Die Nachverfolgung der Leistung des Unternehmens in Bezug auf die Verwirklichung der Nachhaltigkeitsziele ist für die Verbraucher und Endnutzer, ihre Vertreter oder glaubwürdige Stellvertreter durch die Veröffentlichung des Nachhaltigkeitsberichtes möglich. Dort wird zum Erreichungsgrad der Ziele Stellung genommen.

3.4 Governance-Informationen

3.4.1 G1 Unternehmensführung

Konzepte

Im Rahmen dieses themenspezifischen Standards werden verschiedene Konzepte aufgeführt, die im Folgenden entlang der festgelegten Mindestangabepflichten erläutert werden:

[Nachhaltigkeitsstrategie](#)

Die Nachhaltigkeitsstrategie wird unter der Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Nachhaltigkeitsstrategie*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht: Werte der Unternehmenskultur (Auswirkung), Hinweisgeberschutz (Auswirkung), Lieferantenbeziehungen allgemein (Auswirkung), Korruptionsprävention (Auswirkung), Diskriminierungsfreie Vermietung (Auswirkung)

[Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte](#)

Die Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte wird unter der Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im S1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Grundsatzerklärung bezieht: Werte der Unternehmenskultur (Auswirkung), Lieferantenbeziehungen allgemein (Auswirkung)

[Konzernrichtlinie Risikomanagement](#)

Die Konzernrichtlinie Risikomanagement wird unter Berücksichtigung der Mindestangabepflichten im E1-Themenstandard dargelegt. Siehe *Konzernrichtlinie Risikomanagement*.

Wesentliche IROs, auf die sich die Richtlinie bezieht: Werte der Unternehmenskultur (Auswirkung), Lieferantenbeziehungen allgemein (Auswirkung), Korruptionsprävention (Auswirkung), Diskriminierungsfreie Vermietung (Auswirkung)

[Konzernrichtlinie Compliance](#)

Inhalt

Beschreibung der wichtigsten Inhalte der Strategie: Die Konzernrichtlinie Compliance stellt allen Mitarbeitenden und Führungskräften sowie der Geschäftsführung die Rahmenbedingungen für eine umfassende Handlungsorientierung und Rechtssicherheit in der täglichen Arbeit bereit. Damit sollen für das Unternehmen sowohl wirtschaftlichen als auch Reputationsschäden vorgebeugt werden. Die Richtlinie

umfasst die Kapitel Compliance-Management-System und Werte, Compliance-Struktur und Hinweisgeberschutz, Compliance-Regelungen, Compliance-Risiken und Compliance-Kommunikation.

Die zugrunde gelegten ethischen Grundsätze gelten ebenfalls als Basis für die Praxis des Gremiums (Aufsichtsrat), über die im gesetzlichen Rahmen geregelten Verpflichtungen zur Kontrolle der Geschäftsführung hinaus. Die Konzernrichtlinie Compliance, das verabschiedete Leitbild sowie der HOWOGE-Kodex geben eine gute Orientierung für die Verhaltensstandards des Unternehmens.

Allgemeine Ziele der Konzernrichtlinie Compliance: Den Mitarbeitenden, Führungskräften und der Geschäftsführung soll vor dem Hintergrund des Ziels eines verantwortungsvollen Unternehmens aufgezeigt werden, welches Verhalten richtig und angemessen ist.

Wesentliche IROs, auf die sich die Strategie bezieht, sind: Werte der Unternehmenskultur (Auswirkung), Hinweisgeberschutz (Auswirkung), Lieferantenbeziehungen allgemein (Auswirkung), Korruptionsprävention (Auswirkung), Diskriminierungsfreie Vermietung (Auswirkung)

Überwachungsprozess: Die Konzernrichtlinie Compliance wird regelmäßig durch die Compliance-Beauftragte auf Aktualität überprüft.

Anwendungsbereich

Anwendungsbereich in Bezug auf Aktivitäten: Die Konzernrichtlinie Compliance gilt für den HOWOGE Konzern. Sie gilt für die Aktivitäten der HOWOGE im eigenen Geschäftsbereich und umfasst Projektplanung und -begleitung, Wohnungsvermietung und -bewirtschaftung, Neubau von Wohngebäuden und Schulen, Wärme-, Warmwasser- und Stromversorgung.

Anwendungsbereich in Bezug auf die Wertschöpfungskette: Die Konzernrichtlinie Compliance gilt für alle Mitarbeitenden des HOWOGE Konzerns und beinhaltet Vorgaben für die Zusammenarbeit mit Geschäftspartner:innen in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Anwendungsbereich in Bezug auf den geografischen Bezug: Der Immobilienbestand der HOWOGE befindet sich in Berlin und in geringem Umfang im benachbarten Brandenburg. Eine starke Konzentration besteht im Stadtbezirk Berlin-Lichtenberg mit aktuell rund 75 % der Wohneinheiten.

Anwendungsbereich in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Die Interessengruppen sind unter anderem Mieter:innen, Mitarbeiter:innen, Geschäftspartner:innen und Lieferanten.

Verantwortlichkeiten

Die Geschäftsführung ist für Compliance verantwortlich. Die Stabsstelle GRC ist für die Umsetzung der Konzernrichtlinie Compliance verantwortlich.

Verweise zu anderen Standards/Initiativen

Die Konzernrichtlinie Compliance entspricht dem Standard des Instituts für Corporate Governance und dem IDW PS 980.

Interessenberücksichtigung

Die Konzernrichtlinie Compliance wurde in Abstimmung mit mehreren Fachbereichen der HOWOGE erstellt. Neue Themen in der Richtlinie werden mit dem Lenkungsausschuss Compliance beraten, dem alle Fachbereiche angehören.

Interessenträger

Die Konzernrichtlinie Compliance ist ein Anhang zum Arbeitsvertrag. Sie wird nicht extern veröffentlicht.

Management der Auswirkungen, Risiken und Chancen

G1-1: Konzepte für die Unternehmensführung und Unternehmenskultur

[G1-1-9] Die HOWOGE fördert eine Unternehmenskultur, die auf Werten und Prinzipien beruht. Die Werte der HOWOGE sind im Compliance-Management verankert. Die Stabsstelle Governance, Risk & Compliance ist für das Compliance-Management-System Ansprechpartnerin im Unternehmen. Die Unternehmenskultur wird außerdem in der Gestaltung und Umsetzung durch eine enge Zusammenarbeit mit relevanten Bereichen, wie dem Personalbereich, sichergestellt.

Das wertebasierte Compliance-Management ist in der Konzernrichtlinie Compliance verankert. Ein zentraler Aspekt ist, dass alle Mitarbeitenden die Werte des Unternehmens kennen und aktiv in ihren Arbeitsalltag integrieren. Darüber hinaus verpflichten sie sich persönlich zu den Werten und Compliance-Zielen der HOWOGE und sollen durch ihr Verhalten Vorbildfunktion übernehmen. Sie sollen zudem sicherstellen, dass die Werte in ihren Teams verankert und in den Arbeitsabläufen berücksichtigt werden.

Regelmäßige Mitarbeiterbefragungen (siehe S1-2-27) liefern wichtige Rückmeldungen zur Zufriedenheit und zum Engagement der Belegschaft. Sie dienen als Grundlage für die Bewertung der Unternehmenskultur und die Ableitung konkreter Verbesserungsmaßnahmen zur Weiterentwicklung der Unternehmenskultur. Wie im S1 bereits dargestellt, sind die verantwortlichen Führungskräfte aufgefordert, bis Ende des ersten Quartals 2025 die Ergebnisse in ihren Teams auszuwerten und konkrete Handlungsfelder abzuleiten.

[G1-1-10a-h] Die HOWOGE hat ein umfassendes Hinweisgebersystem sowohl für Mitarbeitende als auch für Dritte implementiert (siehe auch *ESRS 2 Grafik zum Nachhaltigkeitsmanagement*). Der interne und/oder externe Meldekanal kann von den Hinweisgebenden schriftlich-postalisch, per Mail, telefonisch oder auch persönlich genutzt werden. Eingehende Hinweise, aber auch Feststellungen aus Risikoworkshops werden als Ausgangspunkte für interne bzw. externe Prüfungen und Untersuchungen berücksichtigt, wenn es sich um Sachverhalte handelt, die gesetzlichen Vorgaben oder dem Verhaltenskodex beziehungsweise internen Regelungen des Unternehmens widersprechen. Die regelmäßige Berichterstattung gegenüber der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat, aber auch Informationen an den Betriebsrat tragen dazu bei, schnell notwendige Konsequenzen aus kritischen Ergebnissen von

Untersuchungen zu ziehen. Durch eine geeignete Compliance-Struktur, zu der auch der Lenkungsausschuss mit der Geschäftsführung, allen Bereichs- und Stabsstellenleitenden, den Geschäftsführenden der Tochterunternehmen sowie die Betriebsratsvorsitzende und ein externer Berater gehören, ist eine breite Kommunikation in das Unternehmen gesichert. In konkreten, anlassbezogenen Situationen unterstützt eine Task Force die Geschäftsführung bei Festlegung von Maßnahmen und Sanktionen. Dieser gehören aktuell neben der Geschäftsführung auch die Leitungen der Bereiche Recht, Personal und der für Compliance zuständigen Stabsstelle an.



Mit der Konzernrichtlinie Compliance hat die HOWOGE ein wirksames Instrument, klare und nachvollziehbare Regelungen und Verhaltensnormen aufzustellen und für alle Handelnden zu kommunizieren, siehe *Konzernrichtlinie Compliance*. Mit der Richtlinie wird Klarheit darüber geschaffen, dass die rechtliche Regeltreue als wichtiger Grundpfeiler des Unternehmens gilt. Es wird durch die Umsetzung der Richtlinie die Sicherheit vermittelt, welches Verhalten richtig und angemessen ist, wie sich Mitarbeitende und Führungskräfte innerhalb des festgelegten Rahmens bewegen können und dabei den Zielen eines verantwortungsvollen Unternehmens verpflichtet sind. Die Konzernrichtlinie Compliance steht im Einklang mit dem Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption.

Das Compliance-Team innerhalb der Stabsstelle Governance, Risk & Compliance ist Ansprechstelle für alle Mitarbeitende und Führungskräfte bei Fragen, Hinweisen und Compliance-Fällen. Dabei kann es sich auch um Sachverhalte handeln, die im Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) erfasst sind. Das HinSchG setzt die Richtlinie (EU) 2019/1937 in deutsches Recht um. Hinweisgebende haben auch die Möglichkeit, sich an die Ombudsstelle zu wenden. Deren wichtigste Funktion ist es, die vertrauliche Behandlung aller Gespräche unter anwaltlicher Verschwiegenheit abzusichern und damit eine niedrighschwellige Möglichkeit zur Weitergabe von Hinweisen zu schaffen. Die Zusicherung der HOWOGE, Hinweisgebende nicht arbeitsrechtlich für eine solche Weitergabe von Informationen zu belangen, ist deshalb wesentlicher Teil der zugehörigen Vereinbarungen mit Ombudsstelle und Betriebsrat, die in einer Betriebsvereinbarung festgehalten wurde. Gemäß § 19 des HinSchG wurde vom Bund eine externe (behördliche) Meldestelle eingerichtet, die eine weitere Anlaufstelle für Hinweisgebende bildet. Hinweisgebende erhalten gemäß

HinSchG innerhalb von sieben Tagen eine Eingangsbestätigung von der Meldestelle (GRC/Compliance, Ombudsstelle, externe Meldestelle), an die sie ihren Hinweis gegeben haben. Zudem werden die Hinweisgebenden innerhalb von drei Monaten über Folgemaßnahmen informiert, sofern dies rechtlich möglich und geboten ist. Bei der HOWOGE ist bereits seit 2013 neben den internen Meldemöglichkeiten eine externe Ombudsstelle vorhanden.

Die Compliance-Verantwortlichen sind in der separaten Stabsstelle Governance, Risk & Compliance tätig und sowohl aufgrund von fachlicher als auch persönlicher Qualifikation ausgewählt. Die Compliance-Beauftragte der HOWOGE hat sich im Rahmen von Fortbildungs- und Zertifizierungsmaßnahmen umfassendes Spezialwissen angeeignet, welches sie regelmäßig aktualisiert und erweitert. Im Jahr 2024 absolvierte sie an der Steinbeis-Hochschule das Modul „Internal Investigation“.

Durch die beschriebenen Hinweisgeberkanäle und die Berücksichtigung der Vorgaben des Hinweisgeberschutzgesetzes sowie die Unabhängigkeit der Ombudsstelle mit anwaltlicher Schweigepflicht ist sichergestellt, dass die internen Hinweisgebenden vor Repressalien oder Benachteiligungen durch das Unternehmen geschützt werden. Die Konzernrichtlinie Compliance beinhaltet auch die Strategie der HOWOGE zum Schutz von Hinweisgebenden.

Es gilt eine generelle Verfahrensbeschreibung. Dort wird dargestellt, was ein Meldender zu berücksichtigen hat. Die Geschäftsführung wird bei ihren Entscheidungen zu Vorfällen im Zusammenhang mit der Unternehmenspolitik, einschließlich möglicher Fälle von Korruption und Bestechung, von einer Task Force unterstützt. So kann unverzüglich eine unabhängige und objektive interne Untersuchung veranlasst und gewährleistet werden.

Einmal jährlich erhalten alle Mitarbeitenden eine Schulung zum Thema Compliance. Seit dem Jahr 2021 erfolgte eine Schulungsoffensive in Präsenz bzw. in hybrider Form. Dabei wird zwischen verschiedenen Zielgruppen unterschieden (unter anderem Führungskräfte und neue Mitarbeitende) und die Schulungsinhalte dementsprechend angepasst. Die Schulung deckt Informationen zu den internen Meldekanälen und dem HinSchG ab. „Meldemöglichkeiten für Hinweisgeber“ sind Themen der Schulung für neue Mitarbeitende, „Kommunikation Hinweisgeber“ sind Themen der Schulung für Führungskräfte. Die Informationsinhalte der Schulungen sind für jeden Mitarbeitenden im HOWOGuide, einem unternehmensinternen, internetbasierten Nachschlagewerk, nachlesbar. Hauptinhalt der Schulungen im Jahr 2024 waren Grundlagen der Compliance und für alle Führungskräfte der Code of Conduct.

Neue Mitarbeitende erhalten an ihrem ersten Arbeitstag eine circa einstündige Einführung zu Compliance- und Wertethemen durch GRC/Compliance. Detailliert geht es hier um die Unternehmenskultur und das prinzipielle Werte- und Compliance-Verständnis bei der HOWOGE, einen Überblick über das zertifizierte Compliance-Management-System, dessen Struktur und die Verantwortlichkeiten im Themenfeld sowie die Korruptionsprävention (z. B. Umgang mit Geschenken und Einladungen Dritter) und

das Hinweisgeberschutzgesetz-konforme Hinweisgebersystem des Unternehmens. Für weitere Details zu Schulungen und dem Schulungskonzept siehe G1-3-21. Die Führungskräfte, beginnend bei der obersten Leitung, sind in der Pflicht, die Unternehmenspolitik mit den Aspekten Unternehmensethik und Unternehmenskultur an die Mitarbeitenden weiterzutragen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die gelebte Vorbildfunktion.

Eine Auswertung von Vorfällen und eine Bedarfsabfrage durch die Compliance-Beauftragte bei den Bereichs- und Stabsstellenleitenden haben gezeigt, welche Funktionen der HOWOGE am stärksten in Bezug auf Korruption und Bestechung gefährdet sind. Dies sind die mit der Vermietung betrauten Mitarbeitenden. Denn durch Dritte wird versucht, Einfluss auf Entscheidungen innerhalb des Wohnraumvergabeprozesses zu nehmen. Weitere gefährdete Funktionen sind alle Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit Beauftragungen und Leistungsvergaben stehen.

G1-2: Management der Beziehungen zu Lieferanten

[G1-2-14] Das HOWOGE Konzept zur Verhinderung des Zahlungsverzuges fokussiert sich auf zwei Elemente:

- das Mahnungswesen betreffend an die HOWOGE gerichtete Mahnungen und
- die Digitalisierung des Zahlungsverkehrs insbesondere durch Abrechnungen mit Handwerkern (sogenannte Handwerkerkopplung).

Durch die Handwerkerkopplung werden bislang vorkommende fehlerhafte Rechnungsstellungen seitens der Handwerker und dadurch entstehender Zahlungsverzug vermieden. Handwerker sind oftmals kleine und mittlere Unternehmen. Die Bearbeitung von Mahnungen durch die Abteilung Zahlungsverkehr der HOWOGE erfolgt priorisiert. Die höchste Priorität haben Mahnungen, bei denen es sich bereits um die dritte Zahlungserinnerung handelt, gefolgt von Mahnungen, bei denen dies zum zweiten Mal erfolgt, und schließlich Mahnungen, die erstmals eingegangen sind. Derzeit arbeitet die HOWOGE an der Weiterentwicklung ihrer Strategie zur Vermeidung von Zahlungsverzügen.

Zu Zahlungspraktiken wird auf die Beantwortung der Anforderungen unter G1-6-33 verwiesen.

[G1-2-15] Die HOWOGE hat 2024 den Bereich „Zentraler Einkauf“ gegründet, um Lieferanten effizienter zu managen. Das Unternehmen arbeitet mit verschiedenen Lieferanten zusammen und beauftragt diese in erster Linie im Rahmen von öffentlichen Vergabeverfahren.

Vor allem unterliegt die HOWOGE als kommunales Unternehmen gesetzlichen Regelungen der Vergabe von Bau-, Liefer- oder Dienstleistungen an Lieferanten. Diese erfolgt unter Anwendung der vergaberechtlichen Regelungen GWB, VgV, UVgO sowie hausinterner Vorschriften. Dies prägt den Ansatz des Unternehmens in Bezug auf seine Beziehungen zu seinen Lieferanten und hat Einfluss auf Nachhaltigkeitsaspekte.

Die HOWOGE hat den Begriff „Lieferant“ wie folgt für sich definiert: Kreditoren sind Gläubiger, die Produkte oder Dienstleistungen zur Verfügung stellen und im Gegenzug die Begleichung ihrer Forderung erwarten. Eine Untergruppierung der Kreditoren ist der Lieferant. Ein Lieferant ist ein vorgelagertes Unternehmen innerhalb der Lieferkette der Organisation, das Produkte oder Dienstleistungen bereitstellt bzw. liefert, die zur Entwicklung und Erstellung der eigenen Produkte oder Dienstleistungen des Unternehmens HOWOGE verwendet werden. Lieferanten stellen Rechnungen für ihre Produkte oder Dienstleistungen aus und haben einen Anspruch auf Bezahlung.

Diese Definition umfasst sowohl direkte als auch indirekte Geschäftsbeziehungen. In den Einkaufsprozessen der HOWOGE werden die direkten geschäftlichen Beziehungen zu den unmittelbaren Lieferanten geregelt. Über die vertraglichen Beziehungen zu den unmittelbaren Lieferanten werden auch die indirekten geschäftlichen Beziehungen zu den mittelbaren Lieferanten so geregelt, dass die Sicherstellung gesetzekonformer und sozialrechtlicher Vorgaben abgesichert ist.

Die HOWOGE berücksichtigt soziale und ökologische Kriterien bei der Auswahl ihrer Lieferanten. Das Unternehmen lässt sich bei allen Lieferanten, Partnern und Auftragnehmern werte-, regel- und gesetzekonformes Verhalten und Handeln nachweisen. Dies wird unter anderem durch den Vergabeprozess sichergestellt. So müssen sich die potenziellen Auftragnehmer im Rahmen des Beschaffungsprozesses zur Einhaltung der menschen- und umweltbezogenen Bestimmungen bekennen. Sie müssen die Bietererklärung zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen in der Lieferkette unterzeichnen. Stichprobenartig kontrolliert ein externer Dienstleister, ob die Firmen diese Kriterien einhalten. Zu den Kriterien im Vergabeprozess gehört auch eine Auskunft über den geplanten oder möglichen Einsatz von Subunternehmen, wodurch indirekt auch die zweite Stufe der Lieferkette geregelt wird. Der Beschaffungs- und Vergabeprozess wird auf der Grundlage der rechtlichen Vorgabe aus dem Vergaberecht gestaltet. Das bedeutet, dass die Lieferanten beispielsweise folgende Angaben machen müssen:

- Initiativen zur Frauenförderung und für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie (bei Lieferanten mit mehr als 250 Mitarbeiter:innen werden drei Maßnahmen in diesen Bereichen vorausgesetzt)
- Erklärung zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) bei Verwendung bestimmter Produkte
- Erklärung zur Einhaltung eines Mindestentgelts über dem gesetzlichen Mindestlohn
- Erklärung zur Beachtung menschen- und umweltrechtlicher Bestimmungen in der Lieferkette
- Verpflichtung zum Verzicht auf bestimmte Baustoffe sowie zur sachgerechten Entsorgung ungefährlicher und gefährlicher Abfälle.

Die HOWOGE wendet das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG) an und macht dessen soziale und umweltbezogene Vorgaben auch dort, wo dieses Gesetz nicht zwingend anzuwenden ist,

weitgehend zur Grundlage ihrer Ausschreibungen. Nach Paragraf 8 BerlAVG ist darauf hinzuwirken, dass keine Waren Gegenstand der Leistung sind, die unter Missachtung der ILO-Kernarbeitsnormen gewonnen oder hergestellt wurden. Außerdem bestehen Verpflichtungen zur Zahlung eines besonderen Mindestlohnes, zur Frauenförderung und zur Tariftreue. Die Lieferanten der HOWOGE müssen dies anhand einer Eigenerklärung bestätigen. Der Lieferantenkodex der HOWOGE ist öffentlich auf der Internetseite einsehbar.

Um Nachhaltigkeitskriterien bei allen Bauvorhaben stärker zu berücksichtigen, werden fortwährend im Neubau und im Bestand Möglichkeiten geprüft, Beschaffungen und Leistungen an Unternehmen mit hohen sozialen Standards zu vergeben. Im Berichtsjahr hat die HOWOGE, um auch ökologische Kriterien zu berücksichtigen, für alle neu zu bauenden Gebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) ab 5.000 m² ein Life Cycle Assessment (LCA, gemäß BS EN 15978:2011. Nachhaltigkeit von Bauwerken) beauftragt, zudem wird das LCA in der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) 4.0 gefordert.

Wie bereits unter *S1-1* dargelegt, unterliegt die HOWOGE seit dem 01.01.2024 dem Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz. Folgende Aspekte sind in diesem Zusammenhang für das Management der Beziehungen zu den Lieferanten relevant:

- Bereits im Jahr 2020 hat die HOWOGE ihre Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt und Initiativen zur nachhaltigen Beschaffung entwickelt. Im Jahr 2022 wurde eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet, um den Kernelementen der im Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) konkretisierten Sorgfaltspflicht von Unternehmen zur Achtung von Menschenrechten nachzukommen und diese weiterzuentwickeln. Dies inkludiert auch die Befassung mit den Lieferanten.
- Im gleichen Zuge wurde ein Beschwerdemanagement eingeführt, das es Hinweisgebenden ermöglicht, auf menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken sowie Verletzungen hinzuweisen. Lieferanten können dieses nutzen.
- Im Jahr 2024 wurde zudem eine menschenrechtliche und umweltbezogene Risikoanalyse durchgeführt, die zunächst die abstrakte und dann die konkrete Analyse des eigenen Geschäftsbereichs sowie der direkten Lieferanten umfasste. In der abstrakten Risikoanalyse erfolgt die Einschätzung von länder- und branchenspezifischen Risiken der Lieferanten. Zur Identifikation und Analyse der Risiken in der Lieferkette greift die HOWOGE auf das Online-Tool „CSR-Risikochecker“ der MVO Nederland zurück, welches vom Helpdesk Wirtschaft und Menschenrechte der Agentur für Wirtschaft und Entwicklung (AWE) konfiguriert wurde. Die Ergebnisse des CSR-Risikochecks werden mit den einzelnen Risiken und möglichen Präventionsmaßnahmen dokumentiert. Anschließend werden die Risiken der Branche qualitativ bewertet, ob diese im Kontext mit der HOWOGE eintreten können und welche Präventionsmaßnahmen die HOWOGE für die Risiken bereits nachweisen kann. Im Falle eines

hohen Risikos werden in der konkreten Risikoanalyse die zuvor ermittelten Risiken basierend auf ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziellen Auswirkungen bewertet und priorisiert. Es wird geprüft, ob diese Risiken tatsächlich bei den Lieferanten auftreten. Dazu werden in Absprache mit einer beauftragten Wirtschaftskanzlei einzelfallbezogene Fragebögen zur Selbstauskunft an die Lieferanten verschickt. Zusätzlich kann die Überprüfung im Einzelfall durch Audits oder durch Nachweis weiterer Zertifizierungen erfolgen. Festgestellte Risiken werden dokumentiert und entsprechende Abhilfemaßnahmen ergriffen, die individuell je Lieferant umgesetzt werden. Durch den regionalen Fokus beauftragt das Unternehmen Lieferanten, die in Deutschland oder im Europäischen Wirtschaftsraum tätig sind. Insbesondere bei der Instandhaltung, Modernisierungen und kleineren Neubauvorhaben setzt die HOWOGE auf kleinere und mittelständische Unternehmen sowie die lokale Bauwirtschaft.

- Fachbereiche, wie der zentrale Einkauf, werden durch Schulungen für das Lieferantenmanagement sensibilisiert und auf die neuen menschenrechtlichen Kontrollmechanismen vorbereitet.

Darüber hinaus hat die HOWOGE 2024 folgende Maßnahme umgesetzt:

Maßnahme: Ernennung Menschenrechtsbeauftragter

Seit dem 01.01.2024 ist ein Menschenrechtsbeauftragter ernannt, um menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken zu überwachen.

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Es ist eine Position im Unternehmen geschaffen, die menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken der HOWOGE überwacht.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Der Menschenrechtsbeauftragte führt jährlich eine menschenrechtliche Risikoanalyse durch. Damit trägt er zu dem Nachhaltigkeitsziel der HOWOGE in Bezug auf die Vergabe von Aufträgen bei.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Der Menschenrechtsbeauftragte befasst sich mit menschenrechtsbezogenen Risiken der gesamten HOWOGE und ihrer Aktivitäten.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Der Menschenrechtsbeauftragte betrachtet in seiner Arbeit die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die HOWOGE ist zumeist in Berlin tätig. Fast 100 % der Lieferanten (Tier 1) der HOWOGE kommen aus Deutschland.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Der Menschenrechtsbeauftragte arbeitet mit Interessengruppen der HOWOGE zusammen, beispielsweise bei der Ermittlung der entsprechenden ESRS-Kennzahlen.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme wird nicht abgeschlossen, sondern der Menschenrechtsbeauftragte übernimmt eine fortwährende Funktion, dementsprechend ist diese Maßnahme langfristig angelegt.

Ziele: Die HOWOGE hat sich im Bereich Management der Beziehung zu Lieferanten das qualitative Ziel gesetzt, bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen auf die Einhaltung von sozialen Standards zu achten.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch zwei Verfahren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

Verfahren:

- Die HOWOGE führt auf Basis des 2024 entwickelten lieferantenbezogenen Risikomanagements sowie -analysensystems jährlich mindestens eine Risikoanalyse durch, um die Risikoexposition der Lieferanten zu ermitteln und frühzeitig angemessene Präventions- und Abhilfemaßnahmen einleiten zu können.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels.

G1-3: Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

[G1-3-18a-c] Um Korruption und Bestechung zu verhindern und zu bekämpfen, gibt es bei der HOWOGE neben einem umfangreichen Regelwerk ein differenziertes Schulungskonzept. Neue Mitarbeitende erhalten zu Beginn ihrer Arbeitsaufnahme eine Grundlagenschulung durch die Compliance-Verantwortlichen. Diese werden in Präsenz durchgeführt, so dass es auch direkte Rücksprachemöglichkeiten gibt. Jährlich absolvieren alle Mitarbeitenden eine Online-Schulung – im Jahr 2024 zu dem Thema Compliance-Grundlagen und im Jahr 2025 zu Korruptionsprävention. Ein weiteres Schulungsangebot bildet ein Compliance-Simulationsspiel.

Maßnahme: Web-basiertes Training zum Code of Conduct mit Test

Als zusätzliche Maßnahme im Jahr 2024 haben die Führungskräfte inklusive Geschäftsführung als risikobehaftete Funktionen ein webbasiertes Training zum Code of Conduct mit Test durchgeführt.

Erwartete Ergebnisse der Maßnahme: Es ist Wissen über den Code of Conduct bei den Führungskräften vorhanden, die diese Kenntnisse ins Unternehmen tragen und bei ihren Entscheidungen berücksichtigen.

Beitrag der Maßnahme zur Verwirklichung der Vorgaben des Konzeptes und der Ziele: Die Schulung trägt dazu bei, die Zielsetzung der Konzernrichtlinie Compliance zu erreichen, indem sie den Mitarbeitenden, Führungskräften und der Geschäftsführung im Kontext des Ziels eines verantwortungsvollen Unternehmens aufzeigt, welches Verhalten richtig und angemessen ist.

Umfang der Maßnahmen gemessen an den Aktivitäten der HOWOGE: Die Schulung richtet sich an Führungskräfte aus allen Bereichen und deckt somit die Aktivitäten der HOWOGE vollständig ab.

Umfang der Maßnahme gemessen an der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette: Die Schulung zum Code of Conduct umfasst auch Anforderungen gegenüber der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf Geografie: Die HOWOGE ist in Berlin und Brandenburg tätig.

Umfang der Maßnahme in Bezug auf betroffene Interessengruppen: Indirekt positiv betroffene Interessengruppen der Schulungen zum Code of Conduct für Führungskräfte sind die Mitarbeitenden, die von der Anwendung des erworbenen Wissens profitieren.

Zeithorizonte, innerhalb derer beabsichtigt ist, die Maßnahme abzuschließen (kurz-, mittel-, langfristig): Die Maßnahme fand im Berichtsjahr 2024 einmalig statt und ist somit kurzfristig.

Für den Fall, dass Mitarbeitende und Dritte Sachverhalte aufdecken wollen, ist als Verfahren ein umfangreiches Hinweisgebersystem implementiert. Die Compliance-Organisation – bestehend aus Compliance-Verantwortlichen in separater Stabsstelle bei der Geschäftsführung, Lenkungsausschuss mit allen Führungskräften der Ebene unter der Geschäftsführung und Task Force mit der Geschäftsführung – ist unabhängig von sonstigen Unternehmensstrukturen aufgebaut. Neben den internen Meldekanälen (Führungskräfte, Compliance-Beauftragte), die sowohl persönlich, postalisch, telefonisch oder per Mail erreicht werden können, gibt es eine externe Ombudsstelle, die mit den Hinweisen nicht nur vertraulich umgeht, sondern auch unter anwaltlicher Schweigepflicht steht. Mögliche Risiken werden in jährlichen Risikoworkshops hinterfragt und bedarfsweise aktualisiert. Diese finden in allen Unternehmensbereichen und mit allen Tochtergesellschaften statt. Zudem wird das Compliance-Management-System regelmäßig extern auditiert. Sollten compliance-relevante Sachverhalte aufgedeckt werden, wird folgendes Verfahren in Gang gesetzt: die Compliance-Verantwortlichen führen interne Ermittlungen durch und berufen zur Herbeiführung einer Entscheidung eine Task Force ein. Diese entscheidet auch über etwaige erforderliche Konsequenzen (arbeitsrechtlich, strafrechtlich, zivilrechtlich). Daneben werden Maßnahmen zur Verbesserung der Prozesse festgelegt.

Die internen Ermittlungen werden durch die Compliance-Verantwortlichen einer separaten Stabsstelle durchgeführt, wobei die Interne Revision unterstützen kann. Entscheidungen auf Grundlage von Untersuchungsergebnissen trifft die Task Force, die aktuell neben der Geschäftsführung auch die Leitungen der Bereiche Recht, Personal und der für Compliance zuständigen Stabsstelle angehören. Die Aufgaben sowie die Struktur sind in einer Geschäftsordnung festgelegt. Sollten Teile der Managementkette in einen Korruptionsfall verwickelt sein, dann sind sie nicht Teil des Ermittlungsteams.

Die Geschäftsführung wird regelmäßig im Rahmen von monatlichen Jour-fixe-Terminen informiert und ist zudem als Mitglied der Task Force in alle Schritte zu Compliance-relevanten Sachverhalten

einbezogen. In dringenden Fällen erfolgt auch eine Ad-hoc-Information an die Geschäftsführung. Über die Geschäftsführung wird in dringenden Fällen auch der Aufsichtsrat zeitnah informiert. Die reguläre Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt einmal jährlich im Rahmen eines Compliance-Berichtes. Zudem gibt es aktuell einen quartalsweisen Austausch mit dem AR-Vorsitzenden.

[G1-3-20] Die Kommunikation, die auf der Unternehmensstrategie basiert und in der Konzernrichtlinie Compliance verankert ist, basiert insbesondere auf verschiedenen Schulungsformaten. Die Formate sind in G1-1-10 sowie G1-3-21 erläutert.

Alle Schulungsinhalte stehen auch auf einer Informationsplattform (HOWOGuide) im Intranet zur Verfügung. Zudem gibt es anlassbezogen Artikel im Intranet zu Compliance-relevanten Sachverhalten.

Lieferanten erhalten bei Vertragsabschluss Informationen zu den Compliance-Regeln der HOWOGE. Zudem ist im HOWOGE Kodex, der auf der Webseite des Unternehmens einsehbar ist, geregelt, wie sich die Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern gestalten sollte. Die Kunden werden zudem auf der HOWOGE Webseite „Compliance-Struktur und Hinweisgebersystem“ über die für sie wichtigen Inhalte der Konzernrichtlinie Compliance informiert.

[G1-3-21a-c]

	Konzernweit	Neue Mitarbeitende	Führungskräfte und Geschäftsführung (risikobehaftete Funktionen)	Sonstige (Simulations-spiel)
Schulungsmethode	Webbasiert	Präsenz	Webbasiert	Präsenz
Häufigkeit	Jährlich	Monatlich (immer, wenn neue Mitarbeitende eingestellt werden, jedoch jeder Mitarbeitende nur einmal)	Jährlich	Monatlich (Termine Januar bis Mai)
Themen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlagen Compliance - Begriffsdefinition - Relevanz - Konsequenzen 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundlagen Compliance - Begriffsdefinition - Compliance-Management-System der HOWOGE - Korruptionsprävention - Verantwortlichkeiten - Meldemöglichkeiten für Hinweisgebende 	<ul style="list-style-type: none"> - Code of Conduct: Verhaltenskodex intern/extern - Regelwerke - Datenschutz - Korruption - Kommunikation - Hinweisgebende 	<ul style="list-style-type: none"> - Fallbearbeitung

Im Geschäftsjahr 2024 lag der prozentuale Anteil der von Schulungsprogrammen abgedeckten risikobehafteten Funktionen bei 99 %. Dabei versteht die HOWOGE unter risikobehafteten Funktionen die Führungskräfte und die Geschäftsführung. Das Thema Korruptionsprävention und Bestechung war 2024 Teil einer verpflichtenden Schulung des Aufsichtsrates, die alle zwei Jahre stattfindet.

Die HOWOGE hat sich im Bereich Compliance das qualitative Ziel gesetzt, ihr Compliance-Management fortlaufend weiterzuentwickeln.

[ESRS-2-MDR-T-81b] Die Nachverfolgung der Wirksamkeit der Konzepte, welche die HOWOGE in Bezug auf die wesentlichen nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen hat, erfolgt durch drei Verfahren. Eine Nachverfolgung der Wirksamkeit von Maßnahmen findet nicht statt.

- Verfahren:
- Eine erfolgreiche Zertifizierung nach anerkanntem Standard alle drei Jahre.
- Die Durchführung einer Compliance-Schulung für alle neuen Mitarbeiter:innen und eine jährliche Schulung der Führungskräfte.
- Ein regelmäßiges Monitoring des Nachhaltigkeitsziels.

Kennzahlen und Ziele

G1-4: Fälle von Korruption oder Bestechung

[G1-4-24a-b] Im Berichtsjahr 2024 gab es keine Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Korruption oder Vorteilmnahmen gegen die HOWOGE oder Mitarbeitende der HOWOGE.

Die Anzahl der Verurteilungen betrug im Geschäftsjahr 2024: 0

Die Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften lag im Geschäftsjahr 2024 bei 0 Euro.

Um gegen Verstöße gegen Verfahren und Standards zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung vorzugehen, werden folgende Maßnahmen ergriffen: Die Compliance-Verantwortlichen führen interne Ermittlungen und legen in Abstimmung mit Führungskräften oder Verantwortlichen des Fachbereichs basierend auf den Regeln der Konzernrichtlinie Compliance Maßnahmen fest z. B. Ausschluss von der Wohnungsvermietung bei der HOWOGE für ein Jahr bei Bestechungsversuchen durch Mietinteressierte. Insbesondere bei schwerwiegenderen Verstößen entscheidet die Task Force über etwaige erforderliche Konsequenzen (arbeitsrechtlich, strafrechtlich, zivilrechtlich). Daneben werden Maßnahmen zur Verbesserung der Prozesse festgelegt.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu G1-4-24a]

Als Methode verwendet die HOWOGE eine Dokumentenauswertung. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

G1-6: Zahlungspraktiken

[G1-6-33a-d] Die Auswertung für 2024 hat ergeben, dass die HOWOGE durchschnittlich 27 Tage benötigt, um eine Rechnung nach Beginn der vertraglichen oder gesetzlichen Zahlungsfrist zu begleichen.

Diese Analyse umfasste alle Kreditoren im Zeitraum von Januar bis Dezember 2024. Zur Berechnung wurde das SAP Business Warehouse-System verwendet, wobei das Belegdatum mit dem Zahldatum der Rechnung verglichen wurde.

Im ERP-System der HOWOGE sind standardisierte Zahlungsbedingungen hinterlegt. Nach Freigabe der Rechnung erfolgt die Zahlung in der Regel umgehend. Skontobedingungen werden separat geprüft und genutzt. Die aktuell gültigen Standardzahlungsbedingungen im ERP-System der HOWOGE umfassen folgende Optionen:

- sofort zahlbar ohne Abzug (0 % Skonto)
- 8 Tage (1 % / 2 % / 3 % Skonto)
- 14 Tage (2 % / 3 % Skonto)
- innerhalb von 30 Tagen ohne Abzug (0 % Skonto)

Eine Aufschlüsselung der Standardzahlungsbedingungen nach Hauptkategorien von Lieferanten ist aufgrund des laufenden Optimierungsprozesses im Einkaufsbereich derzeit nicht möglich. Sobald die neuen Kreditorenkategorien definiert, pro Kreditor im ERP-System eingepflegt und die Standardzahlungsbedingungen finalisiert sind, werden diese berichtet.

Der Anteil der Zahlungen, auf die die Standardzahlungsbedingungen Anwendung finden, kann derzeit nicht beziffert werden. Mit Abschluss der Optimierung im Einkaufsbereich wird auch diese Information verfügbar sein.

Aktuell ist kein anhängiges Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit einem Zahlungsverzug (Kreditor = Passivstreit) bekannt.

[ESRS 2 MDR-M-77a zu G1-6-33a-c]

Als Methode verwendet die HOWOGE die Auswertung von Angaben aus dem Kreditorensystem. Signifikante Annahmen und Grenzen der Methode bestehen nicht.

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.

Auf Basis der nachhaltigen Pflege, Instandhaltung und quartiersgerechten Entwicklung der Bestandsimmobilien ergeben sich für die HOWOGE im Rahmen des Wachstums auch deutliche Potenziale in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Durch das seit 2021 angestiegene Zinsniveau und gesunkene Immobilienwerte ergeben sich sinkende Preise und Verkaufsdruck am Immobilienmarkt. Daraus können sich Opportunitäten für den Ankauf von Beständen bieten. Mit den beiden Ratings, A von Standard & Poor's und AA- von Fitch, aktuell jeweils mit stabilem Ausblick, gehört die HOWOGE mit zu den am besten bewerteten Immobilienunternehmen in Deutschland. Durch das Anleihenrahmenprogramm und den Zugang zum Kapitalmarkt bieten sich zusätzliche Chancen zur Finanzierung zukünftigen Wachstums. Im Zusammenhang mit den verstärkten Neubauaktivitäten bietet sich für die HOWOGE die große Chance, aktiv an nachhaltigen Konzepten zur Entwicklung und Gestaltung der Stadt mitzuwirken und damit im Auftrag des Gesellschafters einen entscheidenden Beitrag für die Zukunft Berlins leisten zu können. Die gesammelten Erfahrungen aus bereits abgeschlossenen Projekten bilden hierbei eine solide Basis, um die erkannten Potenziale auch weiterhin heben zu können. Positive Entwicklungen im regulatorischen Umfeld sowie bei den Förderprogrammen können die Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum und von Maßnahmen zum Klimaschutz verbessern.

Neben den neuen und anspruchsvollen Herausforderungen bietet die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung deutliche Potenziale für das Unternehmen, die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation zielgerichtet weiterzuentwickeln. Dazu tragen neben einem effektiven ERP-System u. a. eine nachhaltige Personalentwicklung und das mehrfach rezertifizierte wertebasierte Compliance-Management maßgeblich bei. Zur Sicherstellung einer fairen und diskriminierungsfreien Vermietung wird auch die Digitalisierung des Vermietungsprozesses fortlaufend weiterentwickelt. Herausforderungen, die sich aus gesellschaftlichen Veränderungen ergeben, wird in Form eines aktiven Kiezmanagements begegnet. Im Bereich Zentraler Einkauf besteht im Zusammenspiel mit der Digitalisierung das Potenzial für Effizienzsteigerungen im Konzern.

Darüber hinaus ergeben sich Kosteneinsparpotenziale aus einer Erweiterung der Wertschöpfungskette und der Ausweitung der angebotenen Dienstleistungen des Konzerns. Durch den Ausbau der

Eigenleistungen im Facility Management und die Digitalisierung in der Immobilienbewirtschaftung sollen Effizienz und Kundenzufriedenheit gesteigert werden. Projekte wie z. B. die Bereitstellung von Mieterstrom oder die sukzessive Übernahme von Messdienstleistungen wurden bereits in den zurückliegenden Jahren gestartet.

4.2 Risiken

4.2.1 Regelprozess zur integrierten Steuerung der Unternehmensrisiken

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

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

Internes Kontrollsystem / Rechnungslegungsprozess

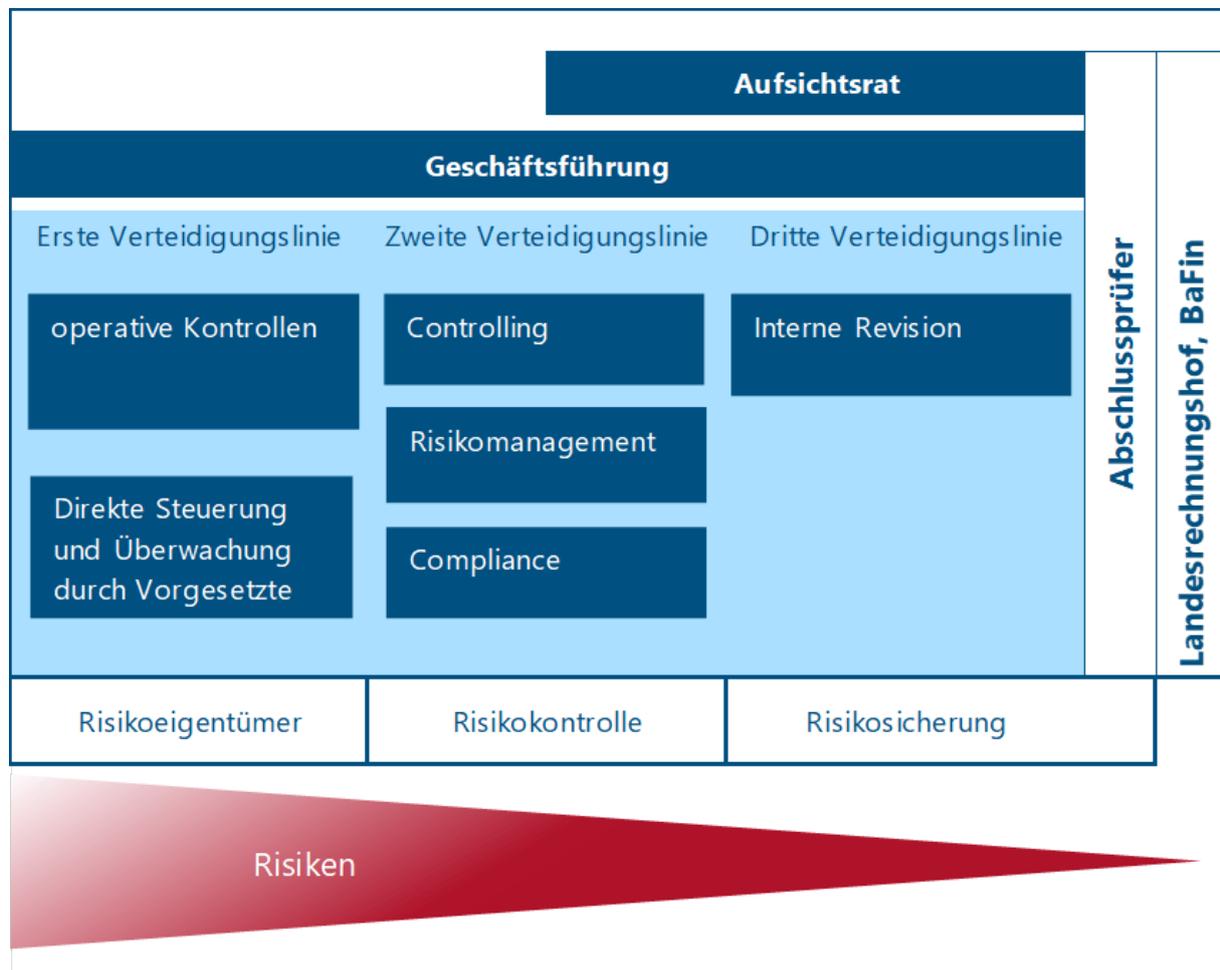
Um die Funktionsfähigkeit aller wesentlichen Geschäftsabläufe sicherzustellen, ist ein effektives internes Kontrollsystem (IKS) notwendig. Das übergeordnete Ziel des IKS liegt darin, als integraler Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements alle wesentlichen operativen und finanziellen Unternehmensrisiken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

Die HOWOGE hat unter Beachtung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften und branchenüblichen Standards ein internes Kontrollsystem eingerichtet, welches Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherstellung der Prozessdurchführung und Rechnungslegung umfasst. In diesem Kontext wurde 2022 eine entsprechende IKS-Konzernrichtlinie vom Management verabschiedet.

Das sogenannte Three-Lines-Of-Defense-Modell, auch Modell der drei Verteidigungslinien genannt, bildet in der HOWOGE den Ordnungsrahmen eines ganzheitlichen Governance-, Risk- und Compliance-

Managements (GRC-Management) zur Steuerung der Unternehmensrisiken. Gesamtheitlich betrachtet basiert das Modell der HOWOGE auf einem integrierten Ansatz.

Das Zusammenwirken ist in der nachstehenden Grafik veranschaulicht:



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

Das interne Kontrollsystem umfasst folgende Ziele und Aufgaben:

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

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

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

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

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

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

Risikomanagement

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

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

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

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

Operativ werden die Ergebnisse der halbjährlich durchgeführten Risikoinventuren an die Entscheidungs- und Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken regelmäßig diskutiert und sofern notwendig, Änderungen beschlossen und Maßnahmen umgesetzt. Neben den halbjährlichen Risikoberichten an die Geschäftsführung besteht anlassbezogen für Risiken ab einer potenziellen Nettoschadenshöhe von 2,5 Mio. EUR eine sofortige Benachrichtigungspflicht an den Aufsichtsrat sowie den Gesellschafter. Daneben finden zur Erörterung risikorelevanter Sachverhalte regelmäßige Gesprächstermine zwischen der Leitung Governance, Risk & Compliance und dem Aufsichtsratsvorsitzenden und/oder der Vorsitzenden des Prüfungsausschusses statt.

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

Bewertungsinhalt/-schema

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

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

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

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

Für die Gruppen der Eintrittswahrscheinlichkeit gilt:

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

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

		Schadenshöhe in Mio. EUR					Risikoklassen/ Gefährdungspotential
		gering 0<0,5	mittel 0,5<2,5	hoch 2,5<5	sehr hoch ≥5	extrem hoch ≥15	
Eintrittswahrscheinlichkeit in Prozent	sehr wahrscheinlich > 75						sehr hoch
	wahrscheinlich 50-75						hoch
	möglich 25-50						mittelhoch
	unwahrscheinlich bis 25						mittelgering
							gering

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

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 zunächst die makroökonomischen Risiken sowie die wesentlichen Standardrisiken, die das Risikoinventar der HOWOGE abbilden, erläutert und in ihrer Nettoauswirkung und -Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt. Im Anschluss werden die wesentlichen Risikoereignisse (Einzelrisiken) beschrieben.

Makroökonomische Risiken

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

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

Standardrisiken

Im Standardrisikokatalog sind die konzernweiten potenziellen Risiken in den sieben Risikokategorien, Organisation- und Prozesse, Personal- und Führung, Finanzen, Recht- und Compliance, Immobilienrisiken, Markt- und Standortrisiken sowie Operative Leistungen zugeordnet.

Organisation- und Prozesse

Im Zuge der Digitalisierung dürften langfristig die Chancen für die Beschäftigungs- und Einkommenslage deren Risiken überwiegen. Für das Geschäftsmodell der HOWOGE bietet die Digitalisierung zudem Chancen im Hinblick auf die Effizienzsteigerung.

Cyber-Risiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Ein Ausfall der im HOWOGE-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine und weitere geopolitische Spannungen erhöhen das Risiko von Cyberangriffen durch staatlich geförderte Akteure. Unberechtigte Zugriffe auf vertrauliche oder personenbezogene Daten oder die Verschlüsselung von Geschäftsdaten durch Ransomware können schwerwiegende Schäden nach sich ziehen. Die HOWOGE hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, um das Cyber-Risiko zu verringern.

Dem Risiko wird durch die Full Service Auslagerung des IT-Betriebs zu einem ISO 27001 zertifizierten Dienstleister und Auslagerung des Rechenzentrumsbetriebes begegnet. Durch regelmäßige

Abstimmungen mit der internen Informationssicherheitsbeauftragten ist sichergestellt, dass Schwachstellen frühzeitig identifiziert werden und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Daneben werden jährlich Penetrations bzw. PEN-Tests zur Schwachstellenidentifikation durchgeführt.

Projektrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

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

Personal- und Führung

Insbesondere der gestiegene Bedarf an Fachkräften aufgrund der Digitalisierung und neuer Technologien und aufgrund des demographischen Wandels sowie der damit verbundenen Veränderung der Alterszusammensetzung, also eine Verschiebung in der Altersstruktur, durch die es mehr ältere Menschen und weniger jüngere gibt, wird in Zukunft einen sich verstärkenden Fachkräftemangel nach sich ziehen.

Engpass-/Austrittsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Neueinstellung und Nachbesetzung von spezialisierten Fachleuten im Unternehmen ist unverändert eine der maßgeblichen Herausforderungen der nächsten Jahre. Das potenzielle Risiko schließt auch den Weggang von langjährigen Mitarbeitenden ein. Das Risiko aus der demografischen Entwicklung hat sich in den letzten Jahren erhöht. Neben den regulären Renteneintritten ergeben sich Nachbesetzungen aufgrund vorzeitiger Renteneintritte, bei denen die Herausforderung besteht, den Wissenstransfer sicherzustellen und geeignete Kandidat:innen zu finden. Zur Reduzierung der Risiken wird stetig an einer qualifizierten Personal- und Nachfolgeplanung gearbeitet. Daneben wird das bestehende Personalentwicklungskonzept zur strukturierten Führungskräfte-Entwicklung sowie dem Talentmanagement weiter professionalisiert. Der vorhandene Onboarding-Prozess zur guten Integration ins Unternehmen und damit zur Vermeidung von Kündigungen in der Probezeit wurde weiterentwickelt. Das Thema „Demografie“ wurde neben den vorgenannten Sachverhalten als Schwerpunktthema der Personalstrategie aufgenommen. Für das Monitoring existiert ein Altersstrukturbericht, der stetig aktualisiert wird und aus welchem die personalpolitischen Maßnahmen abgeleitet werden.

Die Positionierung der HOWOGE als attraktive Arbeitgeberin ist ein wichtiger Baustein zur Rekrutierung von geeignetem Personal im hart umkämpften Arbeitsmarkt. Hierzu wurde eine umfangreiche Employer-Branding-Kampagne aufgesetzt, die kontinuierlich weiterentwickelt wird. Um die qualifizierten Mitarbeitenden und Führungskräfte zudem langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden, bietet die HOWOGE eine moderne, angenehme und familienfreundliche Arbeitsumgebung, ein attraktives Vergütungspaket und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln. Auch Aktionen, die den Teamgeist außerhalb des Tagesgeschäfts fördern, spielen bei der HOWOGE eine wichtige Rolle.

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

Finanzen

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

Zinsänderungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

In der Kategorie Finanzen sind die Zinsänderungsrisiken für Darlehen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden und deren Zinsbindungen in der Zukunft auslaufen, erfasst, da die neu zu vereinbarenden Zinssätze den dann gültigen Marktbedingungen unterliegen. 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 wird dem Risiko begegnet. Zur Minimierung des Risikos wurden in der Vergangenheit überwiegend Kreditverträge mit einer langen Laufzeit von 10 - 20 Jahren abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Marktsituation und der deutlich gestiegenen Zinskurve werden aktuell auch wieder Kreditverträge mit kürzeren Laufzeiten (< 10 Jahre) abgeschlossen. Zudem ist festzustellen, dass die Bereitschaft der Banken, langfristige Zinsbindungen (> 10 Jahre) zu vereinbaren, zurückgegangen ist. Durch geglättete Auslaufzeitpunkte der verhandelten Zinsbindungen werden Zinsänderungsrisiken unter Kontrolle gehalten. Zinsänderungsrisiken aus den emittierten Unternehmensanleihen werden nach der gleichen Systematik minimiert. Neben der kontinuierlichen Beobachtung der Zinsstrukturkurve erfolgt die Überwachung und Bewertung der Risiken über den Zeitraum der langfristigen Unternehmensplanung (LUP), um mögliche Zinsschwankungen und Abweichungen zeitnah erfassen zu können. Daneben werden angemessene Risikopuffer in der Unternehmensplanung berücksichtigt. Die im vierten

Quartal 2024 zur Refinanzierung fällig gewordene Unternehmensanleihe mit einem Nominalbetrag von 500 Mio. EUR wurde vollständig refinanziert. Die Refinanzierung erfolgte im Wesentlichen über grundbuchlich gesicherte Darlehen mit Laufzeiten zwischen fünf und zwölf Jahren.

Refinanzierungsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

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

Liquiditätsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

Verstöße gegen Vertragsbestimmungen (Covenant Breaches)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

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

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

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Financial Covenants ist ein interner Kontrollprozess implementiert. Die in den Finanzierungsverträgen und im Anleihenrahmenprogramm vereinbarten Kennzahlen sind im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit eingehalten worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass die Financial Covenants künftig nicht eingehalten werden können.

Verschuldungsrisiko/Rating Downgrade

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Die Verschuldungsquote hat eine signifikante Auswirkung auf die Bewertung der wirtschaftlichen Situation der HOWOGE und somit auf den Zugang zum Finanzierungsmarkt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Verschuldung besteht mittelfristig das Risiko der Verschlechterung ratingrelevanter Kennzahlen. Die Einschätzungen von Analysten, Banken sowie der S&P (A) und Fitch (AA-) bescheinigen dem HOWOGE-Konzern hinsichtlich ihrer Verschuldungsquote eine starke Marktstellung. Eine Verschlechterung dieser Bonitätseinschätzungen wird daher nicht erwartet.

Steuerrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

Änderungen bzw. die Nichteinhaltung der Steuergesetzgebung kann zu hoher Steuerbelastung, Haftungsfragen und Bußgeldern führen. Steuerliche Risiken aus Betriebsprüfungen können bei Eintritt eine relevante Größenordnung erreichen. Bei steuerlichen Fragestellungen werden externe Steuerberater herangezogen.

Recht und Compliance

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die HOWOGE können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. Fachspezifische Änderungen/ Entwicklungen in der Gesetzgebung sind von den jeweiligen Unternehmensbereichen zu beobachten und ggf. zu melden

Änderungen der Gesetzgebung, branchenspezifischer Vorschriften oder regulatorischen Rahmenbedingungen

(Eintrittswahrscheinlichkeit: wahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Es zeichnet sich ein politischer Rahmen ab, der das Spannungsfeld zwischen klimapolitischen Anforderungen und der Bereitstellung sozialverträglichem Wohnraum spiegelt. Die Herausforderungen der Klima- und weiteren Nachhaltigkeits-Regulatorik sind weiterhin komplex und die Entwicklungen dynamisch. Im Einklang mit dem Klimaziel des Landes Berlin, hat sich die HOWOGE verpflichtet, bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Bestand zu erreichen. Die HOWOGE hat drei Hebel für die Erreichung des

klimaneutralen Bestandes identifiziert, wobei die Grünerwerdung der Fernwärme ein wichtiger Hebel ist. Sollte dies nicht eintreten, ist die Erreichung eines klimaneutralen Bestandes erschwert. Handlungsoptionen zur Erreichung der Klimaneutralität ohne Grünerwerdung der Fernwärme könnten mit signifikanten Investitionserfordernissen einhergehen. Mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Geschäftsjahr 2024 unterliegt die HOWOGE zwar weiterhin der Nonfinancial Reporting Directive, wendet jedoch die europäischen Berichtsstandards ESRS der CSRD an. Die Berichterstattungsstandards werden mit der CSRD/ESRS deutlich umfangreicher und zugleich granularer, zudem werden die methodischen Vorgaben zur Erfüllung der Berichtspflicht detaillierter. Das deutsche Umsetzungsgesetz der CSRD ist noch ausstehend und die politischen Entwicklungen sind nicht absehbar.

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

Korruption, Bestechung, Interessenskonflikte

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Dolose Handlungen können insbesondere dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitenden der HOWOGE und externen Personen bestehen. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigem Verhalten von Mietinteressent:innen kommen. Ebenso kann es insbesondere in Märkten, die durch Wohnungsknappheit geprägt sind, zu unlauteren Praktiken bei der Wohnungsvergabe kommen. Diesen Risiken wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier unter anderem die Anwendung standardisierter Mietverträge, die Festlegung von Zielmieten und die Aufklärung über Provisionsfreiheit von HOWOGE-Wohnungen. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit tragen die Compliance-Verantwortlichen dazu bei, das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen zu schärfen.

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

Verstoß gegen regelmäßige und bestimmte anlassbezogene Publizitätspflichten

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: sehr hoch)

Pflichtwidrige Unterlassung der rechtzeitigen Offenlegung von Jahresabschlüssen und anderen Rechnungslegungsunterlagen bei kapitalmarktorientierten Gesellschaften können Bußgelder nach sich ziehen. Entsprechend wurden geeignete Prozesse einschließlich Terminübersichten zur (IFRS) Abschlusserstellung implementiert. Die Erstellung des IFRS-Abschlusses erfolgt mit Hilfe einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Verstoß gegen das Verbot von Insidergeschäften

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

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

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

Immobilien

Wertänderungsrisiko

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Unter dem Wertänderungsrisiko werden mögliche Abwertung des Immobilienbestandes sowie einzelner Grundstücke/Objekte aufgrund der Marktentwicklung erfasst. Dies schließt Vorratsgrundstücke bis zur Herstellung der Planungsreife im Neubau ein. Das Risiko ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Zyklische Marktschwankungen sind darüber hinaus für die Immobilienbewertung nicht ungewöhnlich. Für die HOWOGE als Bestandshalterin ist die langfristige Entwicklung der Werte relevant, welche aufgrund des Nachfrageüberhangs Potenzial bietet. Die regelmäßige Bewertung des Immobilienbestands zum beizulegenden Marktwert erfolgt unabhängig durch einen renommierten Immobiliendienstleister.

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

Klimawandel

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

Die Auswirkungen des Klimawandels sind mittlerweile auch in Deutschland allgegenwärtig. Wir müssen uns darauf einstellen, dass „Extremwetter“ zukünftig häufiger auftreten werden. Veränderungen durch mildere und feuchtere Winter sowie heißere und trockenere Sommer sind bereits zu beobachten. Aufgrund klimatischer Veränderungen besteht das Risiko, dass Extremwetter wie Starkregen, Dürre, Hitze und Belastungen mit Ultraviolettstrahlung die Unfallgefahr und die Gesundheitsbelastung auf Baustellen erhöhen und aus Gründen des Arbeitsschutzes zu Bauunterbrechungen führen. Baukosten und die Kosten zum Erhalt oder Widerstandsfähigkeit der Neubauten können steigen. Die HOWOGE hat eine standortspezifische Klimarisikoanalyse (Klimavulnerabilitätsbewertung) durchgeführt. Mit Hilfe von wissenschaftlichen Daten wurden potenzielle Klimarisiken für unsere Gebäude analysiert. Um diesen Risiken entgegenzuwirken und unsere Gebäude gegen die jetzt schon spürbaren Auswirkungen des Klimawandels zu rüsten, setzen wir bereits verschiedene Maßnahmen um. Um Starkregenerenisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Das Versickern von Regenwasser fördern wir beispielsweise durch die Integration von Versickerungsmulden in die Außenanlagengestaltung. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen, wo möglich, begrünen.

Markt- und Standort

Baukostenrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: extrem hoch)

Bezogen auf den Neubau und die Zielvorgaben des Gesellschafters ergeben sich auch im diesen Geschäftsjahr Herausforderungen in Form von kontinuierlich steigenden Baukosten und der teilweise begrenzten Verfügbarkeit von Bauleistungen. Das Risiko hat sich zwar im Geschäftsjahr stabilisiert, jedoch bestimmen der andauernde Ukraine Konflikt und die daraus folgende Energiekrise nach wie vor die Marktlage. Dies wirkt sich unmittelbar auf die künftigen Baumaßnahmen der HOWOGE aus. Aufgrund massiver Baupreissteigerungen besteht das Risiko, dass Baumaßnahmen unwirtschaftlich werden und infolgedessen pausieren oder gestoppt werden.

Ebenso bestehen bei Instandhaltungsmaßnahmen Kostenrisiken aufgrund gestiegener Materialpreise und Energiekosten. Um die Investitions- und Baurisiken zu begrenzen, setzt die HOWOGE neben einem engmaschigen Investitions- und Projektcontrolling auf eine frühe Planungs- und Baurechtssicherung sowie durch frühzeitige Ausschreibung von Bauleistungen auf eine bessere Preis- und Ressourcensicherung.

Insolvenz-, Nicht- bzw. Schlechtleistungsrisiken von Vertragspartnern

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: sehr hoch)

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

Leerstand und Objektrentabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: gering)

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

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

Preisentwicklung

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: hoch)

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

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

Transaktionsrisiken

(Eintrittswahrscheinlichkeit: unwahrscheinlich, Schadenshöhe: mittel)

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

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

Operative Leistung

Mietausfall

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: hoch)

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

Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Im Zuge der Energiekrise und den daraus folgenden Steigerungen der Betriebskosten hat sich die Ausfallwahrscheinlichkeit erhöht. Es ist davon auszugehen, dass trotz rückläufiger Inflation und Energiekosten auf hohem Niveau die Zahlungsfähigkeit unserer Mietenden weiterhin beeinträchtigt ist, insbesondere da die Inflation nicht über Lohn- und Gehaltssteigerungen in vollem Umfang kompensiert werden kann.

Die Entwicklung der Mietrückstände wird im Rahmen eines monatlichen Reportings eng überwacht.

Quartiersstabilität

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

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

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

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

Reputationsrisiko (Schulbauoffensive)

(Eintrittswahrscheinlichkeit: möglich, Schadenshöhe: mittel)

Eine mangelhafte Umsetzung oder erhebliche Verzögerungen bei den schulbezogenen Entwicklungsprojekten könnten dem Ruf der HOWOGE schaden und von der Umsetzung anderer Projekte und/oder der Strategie ablenken oder zu Verzögerungen führen. In diesem Zusammenhang könnten die Folgen dieser Risiken, wenn sie eintreten, dadurch noch verschärft werden, dass auch Schulbauprojekte von der Öffentlichkeit genau beobachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde eine mit Aufsichtsrat und Senat abgestimmte Kommunikationsstrategie entwickelt, die regelmäßig fortgeschrieben wird.

Aufgrund der bestehenden Verträge mit dem Land Berlin bestehen in diesem Segment derzeit keine Risiken, die eine Auswirkung auf die Finanz- und Ertragslage oder die Liquidität der HOWOGE haben.

Risikoereignisse (Einzelrisiken)

Rückfall von Erschließungsverpflichtungen

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

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

Im Geschäftsjahr konnten drei Einzelrisiken abgemeldet werden:

Kosten- und Prozessrisiken durch geplante Novelle der Gefahrstoff-VO

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

Umlagefähigkeit Grundsteuer

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

Projektspezifisches Einzelrisiko

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

4.2.3 Gesamteinschätzung

Für den Konzern HOWOGE hat sich im Geschäftsjahr 2024 weder durch Einzelrisiken noch durch eine zusammenfassende Betrachtung relevanter Risikosachverhalte eine Bestandsgefährdung ergeben. Die Risikotragfähigkeit war jederzeit gegeben. Einzelrisiken stellen aufgrund ihrer Risikoerwartungswerte derzeit keine existenzgefährdende Bedrohung des HOWOGE-Konzerns dar. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sieht die Geschäftsführung auch für die kommenden Geschäftsjahre 2025 und 2026 keine bestandsgefährdenden Risiken. Chancen und Risiken werden insgesamt als ausgeglichen angesehen.

5 Prognosebericht

5.1 Vergleich der Prognose mit den Geschäftszahlen 2024

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

Der Wohnungsbestand lag zum 31.12.2024 mit 77.113 Wohneinheiten, leicht unter dem prognostizierten Wert von rund 77.300. Der Wohnungsleerstand und die Mieterfluktuation lagen mit 1,5 % beziehungsweise 4,1 % innerhalb der Erwartungen. Die Miete des Wohnungsbestands betrug im Jahresdurchschnitt 6,69 EUR/m² (Prognose 2024: 6,65 EUR/m²) und die WBS Wiedervermietungsquote lag mit 64,6 % über dem Zielwert von mindestens 63 %. Die Abweichungen von der Prognose bewegen sich im Rahmen üblicher Schwankungen, es wurden keine erheblichen Planabweichungen identifiziert. Die Baubeginne lagen im Jahr 2024 mit rund 500 über der Prognose von rund 300 Wohnungen. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 667 Wohnungen im Neubau fertiggestellt und somit die Prognose von 1.000 Wohnungen unterschritten. Ursache waren zeitliche Verschiebungen ins Folgejahr.

Für das Segment Wohnen lagen die Ist-Mieten der HOWOGE im Geschäftsjahr 2024 mit 401 Mio. EUR auf dem Niveau des Prognosewertes von rund 400 Mio. EUR. Der Zinsdeckungsgrad bezogen auf den Zinsaufwand lag zum Jahresende beim 5,0 x (Prognose 2024: 5,0 x). Der Zinsdeckungsgrad bezogen auf das Zinsergebnis belief sich auf 7,3 x. Ursache waren ein verbessertes bereinigtes EBITDA und höhere Zinserträge aufgrund zeitlicher Verschiebungen bei Bauvorhaben und daraus resultierender höherer Liquidität.

Für das Segment Schulbau wurden die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel von rund 400 Mio. EUR angenommen. Aufgrund von Verzögerungen wurden im Berichtsjahr nur 327 Mio. EUR Fremdmittel für den Schulbau aufgenommen. Das Investitionsvolumen im Segment Schulbau blieb im Jahr 2024 mit 229 Mio. EUR unter der Prognose von rund 320 Mio. EUR. Der FFO-Beitrag für das Segment Schulbau lag mit -2,3 Mio. EUR über der Prognose von -5 bis -10 Mio. EUR. Ursache für das Übertreffen der Prognose sind geringere Zinsaufwendungen aufgrund geringerer Fremdkapitalaufnahmen.

Für den Konzern wurde im Berichtsjahr ein bereinigtes EBITDA von 277 Mio. EUR (Prognose 2024: 240-260 Mio. EUR) und ein FFO von 206 Mio. EUR (Prognose 2024: 180-200 Mio. EUR) erreicht. Beide Kennzahlen lagen somit oberhalb der prognostizierten Bandbreite. Das Überschreiten der Prognose resultiert im Wesentlichen aus gegenüber dem Plan geringeren Ausgaben für Instandhaltung und verschobenen Instandsetzungsmaßnahmen sowie geringeren Verwaltungsaufwendungen. Das Jahresergebnis von 140 Mio. EUR lag deutlich über dem Prognosewert von ursprünglich -160 Mio. EUR. Die

Abweichung lässt sich neben den oben genannten Effekten im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zurückführen, welches sich grundsätzlich nicht verlässlich prognostizieren lässt.

Der Verschuldungsgrad Wohnen (LTV) der HOWOGE lag zum 31.12.2024 bei 28,7 % und damit unter dem Planwert von 32 % sowie deutlich unterhalb der maximalen Obergrenze von 50 %. Ursachen waren leicht verbesserte Immobilienwerte sowie eine geringere Nettoverschuldung.

5.2 Prognose für das Geschäftsjahr 2025

Unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2025 basiert auf der für den HOWOGE-Konzern erstellten Unternehmensplanung unter Berücksichtigung der aktuellen Geschäftsentwicklung, wesentlicher gesamtwirtschaftlicher Faktoren und der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Die Planung wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen vorgenommen.

Wir erwarten für 2025 eine konstante Marktentwicklung in Bezug auf Zinsniveau und Inflation bei anhaltend hoher Unsicherheit. Die Auswirkungen sind abhängig von der Dynamik der Entwicklung, konkrete Folgen lassen sich derzeit nicht umfänglich abschätzen. Die Auswirkungen werden fortlaufend evaluiert, um etwaige Maßnahmen treffen zu können. Bei Bedarf wird hier gegengesteuert und es erfolgt ggf. eine Anpassung der Prognose. Wir rechnen für 2025 mit konstanten Immobilienwerten. Hinsichtlich des Leerstands rechnen wir mit einer konstanten Entwicklung auf niedrigem Niveau.

Das Konzerngesamtergebnis des Konzerns für 2025 wird in einer Größenordnung von rund 70 Mio. EUR prognostiziert. Aufgrund des volatilen Marktumfelds ist die Prognose der Immobilienwertermittlung als Teil des Jahresergebnisses mit einer hohen Unsicherheit verbunden. Hauptgründe für den Rückgang gegenüber 2024 sind höhere Zinsaufwendungen und in das Folgejahr verschobene Instandsetzungsmaßnahmen. Wir prognostizieren für das Geschäftsjahr 2025 ein bereinigtes EBITDA von 280-300 Mio. EUR.

Ausgehend von einem FFO von 206 Mio. EUR im Jahr 2024 erwarten wir für 2025 ein Ergebnis der Größenordnung von 180-200 Mio. EUR. Hauptgründe für die unveränderte Bandbreite des FFO sind verschobene Instandsetzungsmaßnahmen von 2024 nach 2025 sowie höhere Zinsaufwendungen. Aufgrund steigender Zinsaufwendungen wird ein Rückgang der Zinsdeckungsquote für das Segment Wohnen auf 3 x prognostiziert.

Im für 2025 geplanten FFO in Höhe von 180-200 Mio. EUR auf Konzernebene ist eine geplante Steigerung der Ist-Miete im Segment Wohnen im Jahr 2025 um 46 Mio. EUR auf rund 450 Mio. EUR gegenüber dem Jahr 2024 enthalten. Aufgrund des Ankaufs der PRIMA mit 4.492 Wohnungen und auf Basis der geplanten Zugänge aus Neubau rechnen wir zum 31.12.2025 mit einem Wohnungsbestand von rund

82.700 Wohnungen. Für die Nettokaltmiete Wohnen prognostizieren wir im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von 6,69 EUR/m² auf 6,99 EUR/m². Der Anstieg resultiert aus geplanten Zugängen aus Ankauf und Neubau sowie moderaten Mieterhöhungen im Bestand. Diese richten sich nach den Vorgaben der KoopV. Den vermietungsbedingten Leerstand erwarten wir auf dem Niveau des Jahres 2024. In Bezug auf die Neu- und Wiedervermietung planen wir mit einer WBS-Wiedervermietungsquote von mindestens 63 % sowie einer Mieterfluktuation von rund 5 %. Beide Werte erwarten wir somit auf Vorjahresniveau. Zum Jahresende 2025 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von 1,6 %, welche zum Teil aus der Erstvermietung von Neubaufertigstellungen resultiert. In 2025 planen wir mit Baubeginnen von rund 500 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 900 Wohnungen aus Neubauvorhaben.

Die HOWOGE plant für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Netto-LTV in Höhe von 35 %.

Im Segment Schulbau erwarten wir bedingt durch Vorlaufkosten einen FFO von 5 - 10 Mio. EUR. Es wird mit Gesamtinvestitionen von rund 350 Mio. EUR für 2025 gerechnet.

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

Berlin, den 25.03.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Katharina Greis



Ulrich Schiller

Anlage:

Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH (HOWOGE) hat den Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) in der jeweiligen von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung zu beachten.

Die folgende Erklärung wird auf Grundlage der Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28.04.2022 unter Berücksichtigung der Berliner Beteiligungshinweise der Senatsverwaltung für Finanzen in der Fassung vom 15.12.2015 abgegeben.

Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten wurden von der Geschäftsführung offengelegt. Personen, die weder dem Aufsichtsrat noch der Geschäftsführung angehören wurden vor ihrer Teilnahme an den Sitzungen auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen in der Regel unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die strategischen Unternehmensplanungen wurden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung zur Zustimmung vorgelegt, soweit dies nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erforderlich war. Der Aufsichtsrat hat sich am 25.06.2024 eine neue Geschäftsordnung gegeben. Am 24.09.2024 hat der Aufsichtsrat eine neue Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erlassen.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht mit der gebotenen Regelmäßigkeit und in Form der erforderlichen Dokumente nachgekommen. Der zeitliche Vorlauf der übersandten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war fristgemäß i. S. v. § 10 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages.

Für fortlaufende Geschäfte wurden Soll-/Ist-Vergleiche vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Maßnahmen eventuell erforderlicher Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen. Sie haben die Sorgfaltspflichten einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. eines Aufsichtsrats gewahrt.

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

Geschäftsführung

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

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

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem festen Grundgehalt und einem variablen Anteil zusammen, welcher in Abhängigkeit von der Erfüllung der jährlich festgelegten Zielvereinbarungen ausbezahlt wird. Bei der Festlegung der Vergütung fanden die Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, die aktuelle und erwartete wirtschaftliche Lage des Unternehmens sowie Branchen- und Umfeldvergleiche eine angemessene Beachtung. Über die Vergütung hat der Aufsichtsrat beraten und entschieden.

Die Vergütung wird individualisiert und nach Vergütungsart im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. Sie sollen einer regelmäßigen Überprüfung unterliegen.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vollumfänglich wahrgenommen. Er wurde in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen und sah keinen ergänzenden Regelungsbedarf. Er hat keine weiteren Geschäfte an seine Zustimmung gebunden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen des Unternehmens. Anstellungs- und Vergütungsregelungen wurden im Aufsichtsrat bzw. im Personalausschuss entschieden. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführung festgelegt.

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

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsratsvorsitzenden fortlaufend über besondere Ereignisse unterrichtet.

Der Aufsichtsrat bildet folgende Ausschüsse:

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

Es haben vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche Prüfungsausschusssitzungen stattgefunden.

Es haben zwei ordentliche Personalausschusssitzung stattgefunden.

Es haben vier ordentliche Bauausschusssitzungen stattgefunden.

Außerhalb der Aufsichtsratssitzungen wurden keine Beschlüsse per schriftlicher Abstimmung gefasst.

Kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung ist Mitglied des Aufsichtsrates.

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

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

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

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

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

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

Herr Staatssekretär Alexander Slotty war im Geschäftsjahr 2024 Mitglied in folgenden weiteren Aufsichtsräten:

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

Herr Sebastian Lange hatte im Geschäftsjahr 2024 folgende Geschäftsführertätigkeit:

- Deutsche Bahn Stiftung gGmbH

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

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

Die Vergütung der Aufsichtsräte besteht aus einem Fixum gemäß Gesellschafterbeschluss vom 25.10.2019. Sie ist individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss und im Konzernabschluss dargestellt.

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

Interessenkonflikte

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

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

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

Frau Katharina Greis war im Geschäftsjahr 2024 in folgenden weiteren Funktionen tätig:

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

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

- Delegierter des GdW-Verbandstag
- Beiratsmitglied Smart Living & Health Center e. V.
- Beiratsmitglied der Techem GmbH
- Mitglied Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., in den Arbeitskreisen Bauen, Bestandshalter Wohnimmobilien, Wohnimmobilien, Wohnungswirtschaftliche Unternehmergespräche und Mitgliederversammlung
- Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Stadtkultur
- Mitglied im Verbandsausschuss und Technische Fachkommission des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

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

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

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

Transparenz

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

Unternehmensinformationen werden auch über die Unternehmenswebsite (unternehmen.howoge.de) veröffentlicht.

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 und die Zwischenberichte wurden entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen nach HGB aufgestellt und werden in den vorgesehenen Fristen (geprüfter Jahresabschluss 90 Tage nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte [Quartalsberichte] 45 Tage nach Ende des Berichtszeitraumes) dem Gesellschafter vorgelegt. Die HOWOGE Wohnungsbau-

gesellschaft mbH erstellt pflichtgemäß den Einzelabschluss nach HGB und den Konzernabschluss nach IFRS sowie zudem einen freiwilligen Konzernabschluss nach HGB.

Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet.

Die Zwischenberichte wurden im Aufsichtsrat und im Prüfungsausschuss mit der Geschäftsführung erörtert. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss und die Zwischenberichte führen die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

Abschlussprüfung

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

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

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

Berlin, den 25.03.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Hendrik Jellema

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Katharina Greis

Geschäftsführerin

Ulrich Schiller

Geschäftsführer

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

II. Konzernabschluss

Für das Geschäftsjahr vom 1. Januar
bis 31. Dezember 2024

Inhaltsverzeichnis

Konzern-Bilanz	205
Konzern-Gesamtergebnisrechnung.....	207
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	208
Konzern-Kapitalflussrechnung.....	210
Anhang zum Konzernabschluss	212

Konzern-Bilanz

Zum 31.12.2024

Aktiva in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	8.6	7.148	1.235
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.1	12.616.945	12.325.089
Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.2	69.093	96.497
Sachanlagen	8.3	80.571	76.751
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	8.11	15.471	19.270
Finanzielle Vermögenswerte	8.7	2.019	97.053
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8.15	160.402	35
Summe langfristige Vermögenswerte	-	12.951.650	12.615.929
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte Schulbauvorhaben	8.13	365.773	283.913
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	8.15	48.562	40.022
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.7	2.754	474
Vertragsvermögenswerte	7.1	4.712	9.054
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8.7	6.232	4.985
Sonstige Vermögenswerte	8.12	61.344	57.102
Forderungen aus Ertragsteuern	-	904	2.961
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.17	645.198	273.650
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8.14	23.493	33.936
Summe kurzfristige Vermögenswerte	-	1.158.973	706.097
Summe Aktiva	-	14.110.622	13.322.027

Zum 31.12.2024

Passiva in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023 nach Anpassung¹⁾	01.01.2023 nach Anpassung¹⁾
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	-	25.000	25.000	25.000
Kapitalrücklage	-	332.887	320.937	317.901
Kumulierte Gewinnrücklagen	-	6.960.997	7.695.953	7.693.957
Konzernbilanzverlust / -gewinn	-	140.097	-734.783	-794
Summe Eigenkapital	8.18	7.458.982	7.307.108	8.036.064
Langfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	8.19	2.080	1.330	1.182
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.16	4.785.580	3.556.683	3.913.790
Sonstige Verbindlichkeiten	8.20	113.505	79.028	39.195
Passive latente Steuern	8.21	1.491.521	1.479.689	1.692.485
Summe langfristige Verbindlichkeiten	-	6.392.685	5.116.730	5.646.653
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Sonstige Rückstellungen	8.19	11.780	7.107	15.947
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	-	22.964	17.137	13.570
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	131.492	121.768	112.102
Vertragsverbindlichkeiten	8.1	27.698	23.289	43.946
Finanzielle Verbindlichkeiten	8.16	37.618	700.961	4.713
Steuerverbindlichkeiten	-	7.518	13.901	3.478
Sonstige Verbindlichkeiten	8.20	19.885	14.027	52.076
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	-	258.955	898.189	245.832
Summe Verbindlichkeiten	-	6.651.640	6.014.919	5.892.485
Summe Passiva	-	14.110.622	13.322.027	13.928.549

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	Anhang	2024	2023 nach Anpassung ¹⁾
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	-	403.841	385.211
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	-	40.636	38.592
Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung	7.1	444.477	423.804
Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	-	167.790	-
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	-	25.075	28.926
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	-	80.799	78.674
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	10.546	7.784
Sonstige Erlöse	-	3.529	1.889
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	7.1	287.739	117.274
Summe Erlöse	-	732.216	541.078
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.2	-46.926	-1.179.694
Bestandveränderung Vorräte Schulbauvorhaben	-	81.860	172.783
Aktivierte Eigenleistungen	-	11.566	3.765
Materialaufwand	7.3	-412.484	-363.767
Personalaufwand	7.5	-76.860	-64.624
Abschreibungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte	7.4	-6.630	-7.266
Wertminderungen bzw. Zuschreibungen finanzielle Vermögenswerte	8.9	-177	-3.623
Sonstige betriebliche Erträge	7.6	11.770	57.028
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.7	-49.529	-36.257
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8.11	-3.798	2.400
Ergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	8.14	600	-300
Finanzerträge	7.8	24.367	12.190
Finanzaufwendungen	7.8	-67.788	-43.363
Sonstige Steuern	7.10	-16.640	-16.551
Ergebnis vor Steuern	-	181.547	-926.202
Ertragsteuern	7.9	-41.450	191.419
Periodenergebnis	-	140.097	-734.783
Sonstige Ergebnis (Versicherungsmathematische Verluste aus Pensionsplänen)	-	-39	-
Steuereffekt auf das sonstige Ergebnis	-	12	-
Konzerngesamtergebnis	-	140.070	-734.783

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

In den Berichtszeitraum mit den Bilanzstichtag 31.12.2024 ergab sich ein sonstiges Ergebnis (IAS 1.7) aufgrund von Pensionsverpflichtungen in Höhe von netto -28 TEUR. Darüber hinaus ist die HOWOGE keinen Währungsschwankungen ausgesetzt oder bilanziert Finanzinstrumente zum Fair Value im sonstigen Ergebnis.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz gewinn/-verlust	Summe Eigenkapital
01.01.2024	25.000	320.937	7.683.456	12.500	7.695.953	-734.783	7.307.108
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	-734.555	-	-734.555	734.554	-
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	-229	-	-229	229	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	11.950	-	-	-	-	11.950
Konzerngesamtergebnis	-	-	-27	-	-27	140.097	140.070
Sonstige Ergebnisse aus der Erstkonsolidierung	-	-	-146	-	-146	-	-146
31.12.2024	25.000	332.887	6.948.498	12.500	6.960.998	140.097	7.458.982

Für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Satzungsmäßige Rücklage¹⁾	Kumulierte Gewinnrücklagen	Konzernbilanz- verlust/-gewinn	Summe Eigenkapital
01.01.2023	25.000	317.901	7.671.458	22.500	7.693.956	79.804	8.116.662
Anpassungen ¹⁾	-	-	-	-	-	-80.598	-
01.01.2023 nach Anpassungen ¹⁾	25.000	317.901	7.671.458	22.500	7.693.956	-794	8.036.064
Dotierung der Gewinnrücklagen aus erwirtschafteten Konzernergebnissen	-	-	2.226	-	2.226	564	2.791
Entnahme aus den Gewinnrücklagen	-	-	-229	-	-229	229	-
Ausweis der satzungsmäßigen Rücklage des Mutterunternehmens	-	-	10.000	-10.000	-	-	-
Einbringung aus Grundstücksübertragung	-	3.036	-	-	-	-	3.036
Konzerngesamtergebnis	-	-	-	-	-	-734.783	-734.783
31.12.2023 nach Anpassungen¹⁾	25.000	320.937	7.683.456	12.500	7.695.953	-734.783	7.307.108

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Konzern-Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	2024	2023
Ergebnis vor Steuern	181.547	-926.202
Nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge	41.955	1.131.624
Verluste/(Gewinne) aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	46.926	1.179.694
Abschreibungen/(Zuschreibungen) auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.630	7.266
Ab- bzw. Zuschreibungen Finanzanlagen	-	-2.901
(Abnahme)/Zunahme der Rückstellungen	2.825	-8.818
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/(Erträge)	-18.224	-41.141
(Gewinn)/Verlust an Gemeinschaftsunternehmen bilanziert nach der At-Equity-Methode, sowie sonstige Beteiligungen	3.798	-2.475
Veränderungen des Nettoumlaufvermögens	-223.466	-131.602
Abnahme/(Zunahme) der Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerte	-5.569	11.533
Abnahme/(Zunahme) der Vorräte	-231.499	-161.355
Abnahme/(Zunahme) der Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebenen Geschäftsbereiche	-	-23.136
(Abnahme)/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Vertragsverbindlichkeiten	-924	-8.892
Zahlungsunwirksame Zuschüsse aus öffentlicher Hand	14.527	50.247
Umgliederungen zu anderen Tätigkeitsbereichen	14.771	9.735
(Gewinne)/Verluste aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagevermögen	-600	-
Saldo Finanzaufwendungen/(-erträge)	43.400	37.344
Gezahlte sonstige Steuern	-	-16.394
Ertragsteuerzahlungen	-28.028	-10.542
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	14.808	83.554
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-299.628	-299.349
Auszahlungen für Investitionen in übrige langfristige Vermögenswerte	-12.220	-2.764
davon in Sachanlagevermögen	-10.333	-378
davon in das immaterielle Anlagevermögen	-1.887	-
davon in Finanzanlagevermögen	-	-2.386
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	11.100	-
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	95.013	-
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-1.665	-
Erhaltene Zinsen	24.048	6.866

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-183.352	-295.247
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	1.243.594	428.384
Auszahlungen für die Tilgung und Ablösung von (Finanz-)Krediten	-708.602	-132.534
Einzahlungen aus Gesellschafterdarlehen	58.496	74.576
Auszahlungen aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.056	-896
Gezahlte Zinsen	-52.318	-42.424
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	540.113	327.106
Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	371.569	115.413
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	273.069	157.657
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.	644.639	273.069

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Verkürzte Kapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.

in TEUR	2024	2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	14.808	83.554
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-183.352	-295.247
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	540.113	327.106

Anhang zum Konzernabschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss.....	215
1.1	Grundlagen des Konzerns.....	215
1.2	Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses	215
1.3	IAS 8 Fehlerkorrektur	216
2	Neue und geänderte Standards und Interpretationen	218
2.1	Erstmalig im Geschäftsjahr anzuwendende Standards	218
2.2	Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards	218
3	Unternehmenserwerb.....	219
4	Konsolidierungsgrundsätze	219
4.1	Unternehmenszusammenschlüsse	219
4.2	Tochterunternehmen.....	220
4.3	Gemeinschaftsunternehmen.....	221
5	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	222
5.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	222
5.2	Vorräte Schulbauvorhaben.....	225
5.3	Sachanlagen	225
5.4	Immaterielle Vermögenswerte.....	226
5.5	Wertminderung von Vermögenswerten	226
5.6	Leasingverhältnisse.....	227
5.7	Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente)	229
5.8	Fremdkapitalkosten.....	233
5.9	Wertminderung von Finanzinstrumenten	233
5.10	Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente	235
5.11	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	236
5.12	Rückstellungen	236
5.13	Ertragsrealisierung	237
5.14	Ertragsteuern.....	239
6	Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen.....	241
6.1	Wahlrechts- und Ermessensausübungen	241
6.2	Schätzungen und Annahmen.....	242

7	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	245
7.1	Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	245
7.2	Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.....	247
7.3	Materialaufwand.....	248
7.4	Abschreibungen und Wertminderungen.....	249
7.5	Personalaufwand	249
7.6	Sonstige betriebliche Erträge	250
7.7	Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	251
7.8	Finanzerträge und -aufwendungen	252
7.9	Ertragsteuern.....	253
7.10	Sonstige Steuern	254
8	Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	255
8.1	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	255
8.2	Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....	262
8.3	Sachanlagen	262
8.4	Leasingverhältnisse als Leasingnehmer.....	263
8.5	Leasingverhältnisse als Leasinggeber	264
8.6	Immaterielle Vermögenswerte.....	265
8.7	Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten	267
8.8	Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten.....	270
8.9	Sicherheiten	270
8.10	Risikomanagement von Finanzinstrumenten.....	271
8.11	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen.....	275
8.12	Sonstige Vermögenswerte	276
8.13	Vorräte Schulbauvorhaben.....	276
8.14	Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.....	276
8.15	Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.....	277
8.16	Finanzielle Verbindlichkeiten.....	278
8.17	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.....	279
8.18	Eigenkapital	279
8.19	Rückstellungen	280
8.20	Sonstige Verbindlichkeiten.....	283
8.21	Aktive und passive latente Steuern.....	284
8.22	Zuwendungen der öffentlichen Hand.....	285

9	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	287
10	Erläuterungen zur Segmentberichterstattung.....	289
	10.1 Wohnen.....	290
	10.2 Schulbau	290
	10.3 Ansatz- und Bewertungsmethoden	291
	10.4 Überleitungsrechnung des Ergebnisses	292
11	Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen.....	296
	11.1 Tochtergesellschaften.....	296
	11.2 Gesellschafter.....	296
	11.3 Gemeinschaftsunternehmen.....	297
	11.4 Angaben zur Management Vergütung	297
12	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	300

1 Allgemeine Angaben zum Konzernabschluss

1.1 Grundlagen des Konzerns

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung (im Folgenden „HOWOGE“) ist in Deutschland ansässig und unter HRB 44819 B beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg registriert. Der eingetragene Firmensitz ist Stefan-Heym-Platz 1, 10367 Berlin. Mit rund 77.100 eigenen Wohneinheiten zum Bilanzstichtag 31.12.2024 zählt HOWOGE zu den größten Vermietern deutschlandweit.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 25.03.2025 von der Geschäftsführung zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

1.2 Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 wird in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee, wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzend nach § 315e Absatz 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen

des International Accounting Standards Board (IASB) wurden berücksichtigt. Die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. HOWOGE ist eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne des § 264d HGB und gilt dementsprechend als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB. Ferner handelt es sich bei der HOWOGE um eine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 327a HGB.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und finanzielle Vermögenswerte in Form von Eigenkapitalinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden; sowie ggf. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5), die zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet werden.

Der Konzernabschluss ist unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro - der funktionalen Währung des Konzerns - aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte kaufmännisch auf volle tausend Euro (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

1.3 IAS 8 Fehlerkorrektur

Die Korrektur von Fehlern aus einer früheren Periode im Konzernabschluss 2024 resultiert aus den folgenden Sachverhalten:

Die Schulbauten werden in der IFRS-Bilanz im Vorratsvermögen ausgewiesen, in der Handels- und Steuerbilanz im Sachanlagevermögen. Folglich liegt zwar ein Ausweisunterschied vor, aufgrund des gleich hohen Bilanzansatzes resultiert hieraus jedoch keine temporäre Differenz. Bei der Berechnung der latenten Steuern zum 31.12.2022 und zum 31.12.2023 wurde dieser Ausweisunterschied unzutreffend in die Ermittlung der latenten Steuern einbezogen. Dies führte bei der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zu einer zu niedrigen passiven latenten Steuer im Sachanlagevermögen von 62,5 Mio. EUR zum 31.12.2022 und von 86,1 Mio. EUR zum 31.12.2023. Zusätzlich wäre eine Ausnahmeregelung nach IFRS für die Apollo Gesellschaften anzuwenden gewesen, hierfür wurden im Konzernabschluss 2022 weitere passive latente Steuern im Sachanlagevermögen von 18,1 Mio. EUR (2023: 8,1 Mio. EUR) nicht berücksichtigt. Insgesamt waren die passiven latenten Steuern im Sachanlagevermögen zum 31.12.2022 um 80,6 Mio. EUR und zum 31.12.2023 um 94,2 Mio. EUR zu niedrig.

Nach erfolgter Korrektur zum 01.01.2023 ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein zusätzlicher Ertragsteueraufwand von 13,6 Mio. EUR, um welchen der latente Steuerertrag im Vorjahr zu niedrig war.

Die Effekte für die betroffenen Posten in der Bilanz stellen sich wie folgt dar:

Auswirkungen auf die Bilanz in TEUR	01.01.2023		01.01.2023		31.12.2023	
	vor	Anpassung	nach	vor	Anpassung	nach
Position Konzernbilanzverlust/-gewinn	79.804	-80.598	-794	-721.226	-13.557	-734.783
Summe Eigenkapital	8.116.662	-80.598	8.036.064	7.401.263	-94.154	7.307.109
Passive latente Steuern	1.611.888	80.598	1.692.486	1.385.534	-94.154	1.479.689

Die Effekte für die betroffenen Positionen in der GuV stellen sich wie folgt dar:

Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR	2023		2023
	vor	Anpassung	nach
Position Ertragsteuern (inklusive passive latente Steuern)	204.976	-13.557	191.419
Position Periodenergebnis	-721.226	-13.557	-734.783

2 Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 Erstmals im Geschäftsjahr anzuwendende Standards

Der Konzern hat bestimmte Standards und Änderungen, die für, am oder nach dem 01.01.2024 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt.

Die nachfolgend aufgeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2024 anzuwenden. Es ergaben sich hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

Standard	Veränderung	Zeitlicher Anwendungsbereich
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback	01.01.2024
IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und langfristige Schulden mit Covenants	01.01.2024
IAS 7 und IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024

2.2 Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Die HOWOGE beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

Standard	Veränderung	Zeitlicher Anwendungsbereich
IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025
IFRS 7 und IFRS 9	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten sowie Power Purchase Agreements	01.01.2026 ¹⁾
IFRS 18	Darstellung und Ausweis in Abschlüssen	01.01.2027 ¹⁾
IFRS 19	Ausweisungspflichten von Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	01.01.2027 ¹⁾

¹⁾ Das Datum des Endorsement ist zum Zeitpunkt der Aufstellung noch ausstehend.

Die erstmalige Anwendung dieser Änderungen werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der HOWOGE haben.

3 Unternehmenserwerb

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat im Geschäftsjahr 2024 die LEO II. - VV14 GmbH sowie die ATOZ Facility Solutions GmbH erworben und setzt damit ihre im Jahr 2023 begonnene Eigenleistungsstrategie fort. Das von dem Investmentfonds Lenbach Equity Opportunities II. GmbH & Co. KG, exklusiv beraten durch die DUBAG Group in München, erworbene Unternehmen mit etwa 170 Mitarbeitenden ist bereits als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für die HOWOGE tätig. Das Unternehmen ist mit Wirkung zum 01.08.2024 in den HOWOGE-Konzern übergegangen. Für weitere Angaben wird auf das Kapitel 4.1 *Unternehmenszusammenschlüsse* sowie Kapitel 8.6 *Immaterielle Vermögenswerte* verwiesen.

4 Konsolidierungsgrundsätze

4.1 Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, sobald der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung stille Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Anschaffungskosten mit dem der Beteiligungsquote entsprechenden anteiligen und neubewerteten Eigenkapital verrechnet werden. Alle konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat die LEO II. – VV14 GmbH sowie die ATOZ Facility Solutions GmbH mit Wirkung zum 01.08.2024 für einen einstelligen Millionenbetrag von dem Investmentfonds Lenbach Equity Opportunities II. GmbH & Co. KG erworben und setzt damit ihre im Jahr 2023 begonnene Eigenleistungsstrategie fort.

4.2 Tochterunternehmen

Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 umfasst die Einzelabschlüsse der HOWOGE und ihrer Tochtergesellschaften (siehe Tabelle im Folgenden). Der Konsolidierungskreis umfasst zum 31.12.2024 neben dem Mutterunternehmen zwanzig Unternehmen. Davon sind zwei Unternehmen, die LEO II.-VV14 (unmittelbar zu 100%) sowie die ATOZ Facility Solutions GmbH (mittelbar zu 100%), im Geschäftsjahr 2024 hinzugekommen. Sofern nicht anderweitig erläutert, werden alle Gesellschaften aus der Anteilsbesitzliste vollkonsolidiert.

Gesellschaft	Sitz	Anteilsbesitz 31.12.2024	Anteilsbesitz 31.12.2023
Wohnungsbaugesellschaft Lichtenberg mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Servicegesellschaft mbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Reinigung GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Wärme GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue-GmbH ¹⁾	Berlin, Deutschland	50%	50%
LEO II. - VV14 GmbH ²⁾	München, Deutschland	100%	-
ATOZ Facility Solutions GmbH ²⁾	Berlin, Deutschland	100%	-
HOWOGE Klingsorstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Herbststraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Roedernallee GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Soldinerstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Schöneberger Straße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goldschmidtweg GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Damerowstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Baumschulenstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Mühsamstraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE High Deck Siedlung GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Landsberger Allee GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%
HOWOGE Goeckestraße GmbH	Berlin, Deutschland	100%	100%

¹⁾ Wird nach der at equity Methode konsolidiert

²⁾ Zugang im Geschäftsjahr 2024

Der Konzern beherrscht ein Unternehmen, wenn Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen vorliegen und der Konzern die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Höhe der Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden kann. Bei der Vollkonsolidierung werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft vollständig in den Konzernabschluss übernommen. Die Einbeziehung von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem die Möglichkeit der Beherrschung erstmalig besteht; sie endet, wenn diese Möglichkeit nicht mehr gegeben ist.

Die Abschlüsse der HOWOGE sowie ihrer Tochterunternehmen werden stetig nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt.

4.3 Gemeinschaftsunternehmen

Gemeinsame Vereinbarungen, die als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert sind, werden nach der Equity-Methode bilanziert. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen. Die HOWOGE ist zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt, welche als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert und entsprechend nach der Equity-Methode im Konzernabschluss bilanziert wird.

Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden bei der Erstellung des Konzernabschlusses eliminiert. Die Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden nur entsprechend der Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der HOWOGE ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gehören Wohnimmobilien (teilweise mit einem Anteil an gewerblicher Nutzung), unbebaute Grundstücke, Projektentwicklungen, sowie Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter („vergebene Erbbaurechte“).

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zur Veräußerung vorgesehen sind und deren Veräußerung innerhalb der nächsten zwölf Monate als höchstwahrscheinlich angesehen wird, werden gemäß IFRS 5 unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten im kurzfristigen Vermögen bilanziert.

Bei gemischt genutzten Immobilien erfolgt eine Trennung in eigen- und fremdgenutzte Teile, sofern eine rechtliche Möglichkeit zur Teilung des entsprechenden Objektes besteht und weder die eigengenutzte noch die fremdvermietete Komponente unwesentlich ist. Der fremdvermietete Teil wird den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zugeordnet, während der eigengenutzte Teil unter den Sachanlagen bilanziert wird. Für die Zuordnung der Komponenten wird das Verhältnis der jeweiligen Flächen verwendet.

Immobilien werden aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien übertragen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die durch den Beginn der Eigennutzung oder den Beginn der Entwicklung mit der Absicht des Verkaufes belegt wird.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden – sofern nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben – bei Zugang mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bilanziert. Nachfolgend werden die Immobilien entsprechend dem in IAS 40 i. V. m. IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien werden erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst.

Vorauszahlungen auf Immobilienankäufe, bei denen der wirtschaftliche Übergang noch nicht erfolgt ist, werden unter den Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Spätere Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie (IAS 40.17) werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz (IAS 40.19) der Ersatz von Teilen einer Einheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Des Weiteren ergibt sich eine Aktivierung, wenn sich aus den Aktivitäten ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind.

Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem Wahlrecht des IAS 40 zur Bilanzierung des beizulegenden Zeitwertes generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 und dem Vergleichsstichtag 31.12.2023 basieren die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien vollständig auf Bewertungen von einem unabhängigen Gutachter. Es wurde ein Bewertungsmodell angewendet, das dem vom International Valuation Standards Committee empfohlenen entspricht. Die Geschäftsführung hat einen Bewertungsprozess etabliert, nach dem jährlich die Bewertung des Immobilienportfolios nach zuvor festgelegten Kriterien extern ausgeschrieben wird. Auswahlkriterien für den unabhängigen Gutachter beinhalten Unabhängigkeit, Reputation, Marktkenntnisse und die Einhaltung professioneller Standards.

Bei der Bewertung der Immobilien durch den unabhängigen Gutachter 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%

Die für das Jahr 2024 vorgenommenen Bewertungsansätze resultieren aus einer Konkretisierung der bereits 2023 angewendeten Methoden. Diese betreffen im Wesentlichen eine angepasste technische Methodik der Bewertungsverfahren für Entwicklungsgrundstücke, Neubauprojekte und unbebaute Grundstücke, mit dem Ziel, eine marktgerechte Wertermittlung zu gewährleisten.

Wie oben geschildert werden unbebaute Grundstücke regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Dabei werden Abschläge insbesondere für die bauliche Reife und die mögliche Nutzung wie auch für die Wahrscheinlichkeit der Entwicklung und die Erschließungssituation berücksichtigt. Etwaige existierende zu entfernende Aufbauten auf den Grundstücken (Abrisse) werden mit entsprechenden Abrisskosten sowohl im Rahmen der DCF-Methode im Fall von Wohnimmobilien, sowie bei unbebauten Grundstücken im Bodenwert, berücksichtigt. Vergebene Erbbaurechte werden als belastete Grundstücke wie auch unbebaute Grundstücke in einem indirekten Vergleichswertverfahren bewertet. Der Wert des Erbbaurechts setzt sich aus dem über die Laufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert sowie dem kapitalisierten vereinbarten Erbbauzins zusammen.

Die Einnahmen im DCF-Modell setzen sich im Wesentlichen aus erwarteten Mieteinnahmen (aktuell erzielte Nettokaltmiete, Marktmieten sowie Marktmietenentwicklung) unter Berücksichtigung von

Erlösschmälerungen aus Leerstand zusammen. Die erwarteten Mieteinnahmen sind für jeden Standort aus den aktuellen Mietpreisspiegeln sowie aus Studien zur räumlichen Prosperität abgeleitet.

Auf der Kostenseite sind Instandhaltungsaufwendungen und Verwaltungskosten zu nennen. Diese werden in Deutschland in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (BV) berücksichtigt und im Betrachtungszeitraum inflationiert. Die II. BV ist eine deutsche Rechtsverordnung, in der die Wirtschaftlichkeitsberechnung von Wohnraum geregelt ist. Weitere Kostenpositionen sind beispielsweise zu zahlende Erbbauzinsen, nicht umlegbare Betriebskosten, Wiedervermietungskosten oder sonstige besondere Wertbeeinträchtigungen (z. B. Instandhaltungsstau). Im Bestand durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit Anpassungen der laufenden Instandhaltungsaufwendungen und durch angepasste Marktmietensätze berücksichtigt.

Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Marktdaten bzw. nicht direkt am Markt beobachtbaren Daten und Bewertungsparametern, der Komplexität der Immobilienbewertung sowie des Spezifizierungsgrads von Immobilien, ist die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen.

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis homogener Bewertungseinheiten. Diese erfüllen die Kriterien an wirtschaftlich zusammenhängende und vergleichbare Grundstücke und Gebäude.

Dazu gehören:

- räumliche Lage (Identität der Mikrolage und räumliche Nähe),
- vergleichbare Nutzungsarten, Gebäudeklasse, Baujahresklasse, Objektzustand und Geschossigkeit,
- gleiche Objekteigenschaften wie Miethöhen, Preisbindung, Erbbaurecht und Voll- bzw. Teileigentum.

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen nimmt die HOWOGE eine zentrale Rolle bei der Erweiterung des städtischen Wohnungsbestandes und damit bei der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung, insbesondere von Haushalten mit mittleren und niedrigen Einkommen, mit preisgünstigem Wohnraum ein. Hieraus ergeben sich vertragliche Verpflichtungen, die im Rahmen der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien berücksichtigt wurden, insofern diese einen wesentlichen Effekt auf die Bewertung haben.

Eine Analyse der Bewertungsparameter ergab, dass die Wertentwicklung maßgeblich von der voraussichtlichen minimalen und durchschnittlichen Mietentwicklung innerhalb der nächsten fünf Jahre abhängt. Demnach ist zu erwarten, dass der Wert der Wohnimmobilien aufgrund der voraussichtlichen minimalen (durchschnittlichen) Mietentwicklung in den nächsten fünf Jahren um 1,20 % (2,98 %) ansteigt. Eine Übersicht über die wesentlichen Werttreiber enthält Kapitel *8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

Beschränkungen der Beendigung von Mietverträgen umfassen Beschränkungen hinsichtlich der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung. Teilweise ist auch ein lebenslanger Kündigungsschutz vorgesehen.

Es bestehen aktuell bei fünf Projekten vertragliche Verpflichtungen im Rahmen des Kaufes (Development). Hierbei verpflichtet sich die HOWOGE, bei Einhaltung der vertraglichen Anforderungen, das Projekt nach Abschluss zu kaufen. Hierzu entfallen regelmäßig Zahlungen auf Basis des Baufortschritts nach vordefinierten Meilensteinen. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen bestehen nicht.

Bezüglich der durch Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Kreditgeber belasteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien siehe *Kapitel 8.16 Finanzielle Verbindlichkeiten*.

5.2 Vorräte Schulbauvorhaben

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

Herstellungskosten umfassen Kosten, die den Produktionseinheiten direkt zugerechnet werden können, insbesondere Materialaufwand und Fertigungslöhne. Des Weiteren umfassen die Herstellungskosten fixe und variable Produktionsgemeinkosten, die bei der Verarbeitung zu Fertigerzeugnissen anfallen. Als Produktionsgemeinkosten sind hier direkt die anteiligen Kosten des Managements und der Verwaltung gemeint. Da die durchschnittliche Bauzeit für Schulgebäude bis zu 6,5 Jahre beträgt, sind die Voraussetzungen des qualifizierenden Vermögenswerts gegeben. Die Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierenden Vermögenswerts zuzuordnen sind, werden auch als Herstellungskosten des Vermögenswerts aktiviert. Für weitere Informationen wird auf Kapitel *5.8 Fremdkapitalkosten*.

Bestandteil der Vorräte sind die bis zur Fertigstellung mit Herstellungskosten bilanzierten Schulbauten. Hierbei steht der Neubau und die Großsanierungen von Schulen im Fokus.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten.

5.3 Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen konzerneinheitlich über die folgenden Nutzungsdauern:

- Wohnbauten: 25 bis 80 Jahre
- Geschäfts- und anderen Bauten: 25 Jahre
- Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 13 Jahre.

5.4 Immaterielle Vermögenswerte

Erworbene immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden zu Anschaffungskosten aktiviert. Es handelt sich bei den erworbenen immateriellen Vermögenswerten um Kundenstämme sowie Softwarelizenzen, welche eine bestimmte Nutzungsdauer aufweisen. Die Softwarelizenzen werden ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung linear über eine erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für aktivierte Software beträgt drei Jahre; für aktivierte ERP-Systeme fünf Jahre. Kundenstämme werden ab der Aktivierung linear über die erwartete wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Dies ist in der Regel in einem Zeitraum von drei bis fünf Jahren.

Der Wertansatz für einen erworbenen Geschäfts- oder Firmenwert aus Unternehmenszusammenschlüssen ermittelt sich als der Überschuss der übertragenen Gegenleistung zuzüglich des Betrags aller vom direkten Mutterunternehmen gehaltenen nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über die beizulegenden Zeitwerte der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden.

Ein erworbener Geschäfts- oder Firmenwert wird grundsätzlich in der funktionalen Währung des erworbenen Unternehmens geführt. Er wird mindestens einmal jährlich auf Werthaltigkeit hin überprüft. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten.

5.5 Wertminderung von Vermögenswerten

Eine Überprüfung von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen gemäß IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“ auf die Notwendigkeit außerplanmäßiger Abschreibungen erfolgt, sobald Anzeichen oder veränderte Umstände auf einen Wertminderungsbedarf darauf hindeuten. Werthaltigkeitsprüfungen im Rahmen des Asset-Impairment-Tests sind grundsätzlich auf Ebene einzelner Vermögenswerte durchzuführen. Ist der erzielbare Betrag für einen einzelnen Vermögenswert nicht ermittelbar, so wird die Wertminderungsprüfung auf Basis der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) durchgeführt, der der Vermögenswert angehört. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ist der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes niedriger als der Buchwert, erfolgt eine sofortige ergebniswirksame Wertberichtigung des Vermögenswertes.

An jedem Berichtsstichtag wird geprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass ein Wertminderungsaufwand, der für einen Vermögenswert mit Ausnahme eines Geschäfts- oder Firmenwerts in früheren Perioden erfasst wurde, nicht länger besteht oder sich verringert haben könnte. Im Falle solcher Anhaltspunkte, schätzt das Unternehmen den erzielbaren Betrag dieses Vermögenswertes.

Die Gruppen von ZGE, denen Geschäfts- oder Firmenwerte zugeordnet wurden, werden einer regelmäßigen Werthaltigkeitsprüfung unterzogen. Hierzu ist der erzielbare Betrag mit dem Buchwert der Gruppen von ZGE zu vergleichen. Der erzielbare Betrag der Gruppen von ZGE ist der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Bei dieser Berechnung wird die Cashflow-Prognose, basierend auf der Finanzplanung über einen Zeitraum von insgesamt fünf Jahren, herangezogen. Es werden Abzinsungssätze vor Steuern verwendet, die die gegenwärtige Marktbewertung des Zinseffekts und die speziellen Risiken des Unternehmens berücksichtigen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind aufgrund ihrer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert nicht Gegenstand des Werthaltigkeitstests nach IAS 36.

5.6 Leasingverhältnisse

5.6.1 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasingnehmer

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die HOWOGE das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes über einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt kontrollieren zu können.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen, diskontiert mit dem laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz, angesetzt. Für die Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes wurde ein risikoloser Zinssatz mit Laufzeiten zwischen einem und 30 Jahren verwendet und ein laufzeitspezifischer Risikoaufschlag berücksichtigt. Diese Ermittlung des laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatzes findet auch für die Folgebewertung Anwendung. Die Leasingverbindlichkeiten werden auf Basis der Fristigkeit jeweils in den Bilanzpositionen als langfristige und kurzfristige finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten („Right-of-Use Assets“) in Höhe der Leasingverbindlichkeit unter Berücksichtigung etwaiger Vorauszahlungen oder direkt zurechenbarer Initialkosten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen. Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die die Definition von Investment Properties (IAS 40) erfüllen, werden in Folge des Erstansatzes mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet und werden unter der Position als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Die übrigen Nutzungsrechte sind unter der Position Sachanlagen ausgewiesen.

Änderungen der Leasinglaufzeit oder der Höhe der Leasingzahlungen führen zu einer Neuberechnung des Barwerts und damit zu einer Anpassung von Leasingverbindlichkeit und Nutzungsrecht. Nutzungsrechte des Leasingnehmers, welche die Definition des IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfüllen werden nach dem Zeitwertmodell bewertet.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei Jahren werden bei HOWOGE auch Parkflächen (Laufzeit: zehn Jahre) und Grundstücke, teilweise zum Zwecke der Weitervermietung, geleast. Den größten Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben letztere, d. h. die langfristigen Erbbaurechtsverträge. Hierbei werden Grundstücke zum Zwecke der Vermietung von errichteten Wohnimmobilien angemietet. Diese Verträge haben grundsätzlich eine Laufzeit von rund 99 Jahren. Nutzungsrechte aus erhaltenen Erbbaurechten werden, sofern sie die Definition als Finanzinvestition gehalten erfüllen, nach IAS 40 zum Fair Value bilanziert.

Für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. HOWOGE übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden. Leasingzahlungen aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert werden somit als Aufwendungen linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

5.6.2 Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating-leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei HOWOGE verbleiben.

Gleiches gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeeinheiten (anteilige gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien) sowie aus Vermietung der HOWOGE eigenen Breitbandkabelnetze. Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

Mietverträge für Schulbauten werden aufgrund der Beschaffenheit als Finanzierungsleasing Sachverhalte klassifiziert, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Leasingnehmer übergehen – es erfolgt somit ein wirtschaftlicher Verkauf. Die nach IFRS 16 klassifizierten Erträge aus Schulbauverträgen werden mit Verkauf diskontiert und in einer Umsatzbuchung einmalig realisiert. Korrespondierende Herstellungskosten für die Erstellung der Schulbauten sind gegenläufige Effekte. Anteilige Zinserträge aus der diskontierten Umsatzbuchung werden über die Laufzeit im Finanzergebnis ausgewiesen.

Daneben hat HOWOGE in einzelnen Fällen auch Weitervermietungen (Subleases) identifiziert. Diese beziehen sich auf Weitervermietungen in Bezug auf Pachtverträge für Erbbaurechte sowie Grundstücke mit Parkflächen, die bis zum Ende des ursprünglichen Hauptleasingvertrags weitervermietet wurden. HOWOGE hat diese Untermietverträge daher als Finanzierungsleasing eingestuft. Das auf den Anteil des Untermietvertrags entfallende Nutzungsrecht wurde ausgebucht und eine Forderung in Höhe der zu erwartenden Leasingzahlungen stattdessen bilanziert. Die dazugehörigen Finanzerträge werden über die Laufzeit planmäßig erfasst, unter Berücksichtigung einer konstanten periodischen Verzinsung der Nettoinvestition.

5.7 Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (Finanzinstrumente)

Ein Finanzinstrument ist gemäß IFRS 9 i. V. m. IAS 32 ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei einem anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Sofern bei finanziellen Vermögenswerten Handels- und Erfüllungstag zeitlich auseinanderfallen können, ist für die erstmalige Bilanzierung der Erfüllungstag maßgeblich. Die erstmalige Bewertung eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert im Zugangszeitpunkt. Weicht der Transaktionspreis vom Fair Value ab, so ist die Differenz abhängig von der Stufe, auf dem der Fair Value bestimmt wird, entweder unmittelbar erfolgswirksam zu erfassen oder über die Laufzeit bzw. Zinsanpassungsperiode zu verteilen. Die Ersterfassung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgt stets zum Transaktionspreis, sofern keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten ist.

Für die Bewertung unterscheidet IFRS 9 finanzielle Vermögenswerte in folgende Kategorien:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (at amortized cost),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVPL),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte finanzielle Vermögenswerte (FVOCI).

Die Klassifizierung erfolgt anhand zweier Kriterien: dem sogenannten „Solely Payments of Principal and Interest (SPPI)“-Kriterium und dem Geschäftsmodell-Kriterium. Zunächst muss die Natur der zukünftig aus einem finanziellen Vermögenswert generierten Cashflows beurteilt werden. Das SPPI-Kriterium ist erfüllt, wenn die Cashflows lediglich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen, die jeweils zu vorab festgelegten Zeitpunkten erfolgen. Die Erfüllung des SPPI-Kriteriums ist die erste Voraussetzung zur Bewertung eines finanziellen Vermögenswerts zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit dem finanziellen Vermögenswert verbindet. Es wird unterschieden zwischen Geschäftsmodellen, die nur darauf abzielen, die vertraglich vereinbarten Cashflows zu sammeln, und Geschäftsmodellen, die auf die Veräußerung des Finanzinstruments ausgerichtet sind. Daneben können aber auch Geschäftsmodelle bestehen, die beide Ziele beinhalten oder deren Ausrichtung vorab unklar ist. Als zweites Kriterium zur Klassifizierung muss ein Unternehmen das Geschäftsmodell einordnen, also die Absichten hinsichtlich der Gewinnerzielung, die das Unternehmen mit dem finanziellen Vermögenswert verbindet.

Finanzielle Verbindlichkeiten sind dagegen den beiden Kategorien zuzuordnen:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten (at amortized cost),
- erfolgswirksam zum Zeitwert bilanzierte und zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten (FVPL).

Bei der Kategorisierung finanzieller Vermögenswerte werden entsprechend IFRS 9 sowohl das Geschäftsmodell, in dessen Rahmen finanzielle Vermögenswerte gehalten werden, sowie die Eigenschaften der Cashflows der betreffenden Vermögenswerte berücksichtigt.

Je nach Kategorisierung der Finanzinstrumente erfolgt die Folgebewertung entweder zum beizulegenden Zeitwert oder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Markt- oder Börsenpreis. Sofern kein aktiver Markt- oder Börsenpreis für ein Finanzinstrument ermittelt werden kann, wird der beizulegende Zeitwert mittels geeigneter finanzmathematischer Methoden, wie zum Beispiel anerkannte Optionspreismodelle oder der Diskontierung zukünftiger Zahlungszuflüsse mit dem Marktzinssatz, errechnet. Die fortgeführten Anschaffungskosten entsprechen den Anschaffungskosten abzüglich Tilgungen, Wertminderungen und

der Auflösung einer Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem bei Endfälligkeit rückzahlbaren Betrag unter Anwendung der Effektivzinsmethode.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Cashflows aus einem Vermögenswert auslaufen oder der Konzern die Rechte zum Erhalt der Cashflows in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Etwaige bei der Ausbuchung entstehende Unterschiedsbeträge werden ergebniswirksam erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Bei Anpassungen von Vertragsbedingungen oder Verlängerungen von Laufzeiten prüft der Konzern, ob diese die Vertragsbedingungen substantiell modifizieren. Ist dies der Fall, führen die Anpassungen oder Laufzeitverlängerungen zur Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem Ansatz einer neuen Verbindlichkeit. Eine Differenz zwischen dem Buchwert der ursprünglichen Verbindlichkeit und dem beizulegenden Zeitwert der neuen Verbindlichkeit sowie etwaige Bearbeitungs- und sonstige Transaktionskosten werden sofort ergebniswirksam erfasst.

Führen Anpassungen von Vertragsbedingungen nicht zu einer Ausbuchung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstruments (gleich, ob es sich um einen finanziellen Vermögenswert oder finanzielle Verbindlichkeit handelt), wird der neue Buchwert unter Verwendung des ursprünglichen Effektivzinssatzes als Barwert der neu verhandelten oder modifizierten Cashflows ermittelt und ein etwaiger Unterschiedsbetrag zum ursprünglichen Buchwert erfolgswirksam erfasst. Bearbeitungs- oder sonstige Transaktionskosten führen zu einer Anpassung des Buchwerts und werden nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

5.7.1 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Vermietung und Verpachtung und Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

5.7.2 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Sonstige finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt der Erstbilanzierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten zuzüglich Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

5.7.3 Forderungen und Verbindlichkeiten aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten

Zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete, umlagefähige Betriebskosten werden bei HOWOGE als Vertragsvermögenswerte separat ausgewiesen und, insofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind, um den Betrag der erhaltenen Mietervorauszahlungen für Betriebskosten gemindert. Aktivierbare, umlagefähige Kosten und erhaltene Mietervorauszahlungen werden dann saldiert ausgewiesen. Im Falle eines Passivüberhangs wird eine Vertragsverbindlichkeit als Teil der finanziellen Verbindlichkeiten angesetzt. Siehe hierzu ausführlich *5.13 Ertragsrealisierung*.

5.7.4 Flüssige Mittel

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige, hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer Laufzeit von maximal drei Monaten, gerechnet vom Erwerbszeitpunkt, sowie Kontokorrentkredite, die nur unwesentlichen Wertschwankungen unterliegen.

5.7.5 Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei Ersterfassung mit ihrem Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines Laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes.

Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt des Entstehens der finanziellen Verbindlichkeiten bestimmt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten umfassen zusätzlich Verbindlichkeiten aus nicht abrechneten Betriebskosten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, ausgegebene Anleihen und Zuwendungen der öffentlichen Hand, sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

5.7.6 Anleihen

Die emittierten Anleihen wurden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten sowie der Disagios bewertet. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dabei werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der Disagien bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

5.7.7 Zuwendungen der öffentlichen Hand

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zinsbegünstigten Darlehen. Die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Diese weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrigere Zinsen, zins- und tilgungsfreie Zeiträume oder Tilgungszuschüsse auf.

Der Erstansatz zinsbegünstigter Darlehen erfolgt zum Barwert auf Basis des zur Aufnahme gültigen Marktzinssatzes. Die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens wird als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Tilgungszuschüsse werden gemäß IAS 20.7 berücksichtigt, wenn angemessene Sicherheit besteht, dass die damit verbundenen Bedingungen erfüllt und die Zuwendungen gewährt werden. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Miet- oder ähnlichen Zuschüssen gewährt werden, wird die Differenz zwischen dem Nominalwert und dem Barwert des Darlehens passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden ebenfalls passiv abgegrenzt und in der Folge über die Restlaufzeit der betroffenen Verbindlichkeiten als sonstige Umsatzerlöse realisiert.

5.8 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für die ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Die sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Im Rahmen der Vorräte Schulbauvorhaben werden Fremdkapitalkosten während der Bauphase berücksichtigt.

5.9 Wertminderung von Finanzinstrumenten

Nach IFRS 9 basiert das genutzte Wertminderungsmodell auf erwarteten Kreditverlusten. Die Wertminderungsvorschriften sind auf Schuldinstrumente anzuwenden, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Mit dem allgemeinen Ansatz werden erwartete Verluste bereits bei Zugang erfasst. Für die Ermittlung von erwarteten Verlusten sieht der Standard ein dreistufiges Modell vor.

Im allgemeinen Ansatz werden Finanzinstrumente bei Zugang der ersten Stufe zugeordnet. Die Bildung einer Risikovorsorge erfolgt durch Erfassung der Wertminderung in Höhe der Kreditverluste, die in den nächsten zwölf Monaten erwartet werden. Ein Transfer zur Stufe 2 erfolgt bei einem signifikanten Anstieg des Kreditrisikos. Die Risikovorsorge wird nun in Höhe, der über die gesamte Laufzeit erwarteten Verluste ermittelt.

Die HOWOGE wendet den in IFRS 9 enthaltenen vereinfachten Ansatz für Forderungen aus Vermietung und aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte gemäß IFRS 15 an. Nach dem vereinfachten Ansatz wird unabhängig von der Kreditqualität eine Wertminderung in Höhe der erwarteten Verluste über die Restlaufzeit gebildet. Diese wird unmittelbar bei Zugang auf einem separaten Konto erfasst.

Forderungen aus Vermietung sind aufgrund der vertraglichen Gestaltung in der Regel unmittelbar bei ihrer Einbuchung überfällig und werden nach circa 30 Tagen an ein Inkassounternehmen übergeben. Zu diesem Zeitpunkt gelten die Forderungen als ausgefallen und werden vollständig wertgemindert.

Die Wertminderungen für Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie für sonstige finanzielle Vermögenswerte werden anhand des allgemeinen Modells berechnet. Aufgrund der hohen Bonität der Vertragspartner sind die erwarteten Kreditverluste in der Regel vernachlässigbar.

Für die Risikovorsorge für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert sind, werden zunächst die Kreditrisiken der einzelnen Schuldner anhand von gemeinsamen Ausfallrisikoeigenschaften segmentiert. Dazu werden die jeweiligen Schuldner nach der Art der Geschäftsbeziehung eingeteilt. Bei der Ermittlung der Risikovorsorge erfolgt eine diversifizierte Analyse der Schuldner. Für die Analyse werden unter anderem Informationen über den Zahlungsverzug aus der Vergangenheit, aktuelle Informationen des Marktes, wie beispielsweise Credit Default Swaps, und Zukunftseinschätzungen wie externe Ratingeinschätzungen herangezogen. Da die Forderungen aus Vermietung im Wesentlichen sowohl kurzfristiger Natur als auch bereits bei ihrer Einbuchung überfällig sind, wird im vereinfachten Ansatz aus diesen Informationen unmittelbar eine Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Im allgemeinen Ansatz berechnen sich die Risikovorsorgesätze für bedeutende Schuldner auf individueller Basis. Jedoch werden bei weniger bedeutenden Schuldnern Cluster gebildet, um Risikovorsorgesätze zu berechnen.

Die Quantifizierung der erwarteten Kreditverluste bezieht sich im Wesentlichen auf drei Risikoparameter: Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlustquote bei Ausfall und der dem Ausfallrisiko ausgesetzte Betrag des betrachteten finanziellen Vermögenswerts. Die Kreditrisiken und die damit verbundenen Risikovorsorgesätze werden regelmäßig überprüft und entsprechend angepasst. Während der Berichtsperiode wurden keine Anpassungen an dem Schätzverfahren der Risikovorsorgesätze vorgenommen.

5.10 Beizulegender Zeitwert der Finanzinstrumente

HOWOGE bewertet Finanzinstrumente zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert (zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Erläuterungen in Kapitel 8.1 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*). Die Bewertung erfolgt für die Angabe der beizulegenden Zeitwerte im Anhang, bilanziell werden sämtliche momentan gehaltenen Finanzinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wurde. Die Bilanzierung der Finanzinstrumente erfolgt nach den Regelungen des IFRS 9 Finanzinstrumente. Für Finanzinstrumente, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, erfolgt dessen Ermittlung zur Angabe im Anhang (siehe Kapitel 8.7 *Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*).

HOWOGE wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Vermögenswerts zu Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in den nachfolgenden beschriebenen Bemessungshierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputfaktor der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1: Börsen- oder Marktpreis auf einem aktiven und zugänglichen Markt.
- Stufe 2: Börsen- oder Marktpreis für ähnliche Finanzinstrumente auf einem aktiven Markt oder für identische oder ähnliche Finanzinstrumente auf einem inaktiven Markt oder andere Inputfaktoren als Marktpreisnotierungen, bei denen die angewandten Parameter auf beobachtbaren Marktdaten basieren.
- Stufe 3: Bewertungstechniken, bei denen die angewandten Parameter nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren.

Für Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die regelmäßig zum beizulegenden Zeitwert im Abschluss erfasst werden, ermittelt HOWOGE, ob Übertragungen zwischen Hierarchieebenen stattgefunden haben, indem die Kategorisierung am Ende jeder Berichtsperiode neu bewertet wird (basierend auf dem Input der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts als Ganzes von Bedeutung ist).

Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel, Zahlungsmitteläquivalente und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entspricht, soweit nicht anders angegeben, aufgrund der Kurzfristigkeit den Buchwerten.

Hinsichtlich der Ermittlung der Fair Values von Finanzinstrumenten sowie der Bewertungshierarchien siehe Kapitel 8.8 *Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten*.

5.11 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Entsprechend IFRS 5 werden unter den zur Veräußerung vorgesehenen Vermögenswerten ausschließlich Vermögenswerte ausgewiesen, bei denen zum jeweiligen Bilanzstichtag eine Entscheidung zur Veräußerung getroffen worden ist, die Veräußerung der Immobilien innerhalb von zwölf Monaten nach der Entscheidung als höchstwahrscheinlich angesehen werden muss, sowie aktive Vermarktungsbemühungen initiiert worden sind.

Die Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte erfolgt entsprechend IFRS 5 zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, sofern IFRS 5 für die Bewertung nicht auf einen anderen Standard verweist. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die unter den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten ausgewiesen sind, erfolgt die Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 40.

5.12 Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, die Inanspruchnahme wahrscheinlich und die voraussichtliche Höhe des notwendigen Rückstellungsbetrages zuverlässig schätzbar ist. Der als Rückstellung angesetzte Betrag stellt die bestmögliche Schätzung der Ausgabe dar, die zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Abschlussstichtag erforderlich ist. Rückstellungen werden abgezinst, sofern der Effekt hieraus wesentlich ist. Effekte aus der Aufzinsung von Rückstellungen durch Zeitablauf werden im Zinsaufwand ausgewiesen. Der Abzinsungssatz entspricht einem Satz vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen widerspiegelt.

Rückstellungen für belastende Verträge werden erfasst, wenn der erwartete wirtschaftliche Nutzen aus dem Vertrag die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen unterschreitet. Die Rückstellung wird mit dem niedrigeren Wert aus dem Barwert der Erfüllungsverpflichtung oder einer möglichen Entschädigung bzw. Strafzahlung bei Ausstieg aus dem Vertrag beziehungsweise bei Nichterfüllung passiviert.

Eventualverbindlichkeiten sind auf vergangenen Ereignissen beruhende mögliche Verpflichtungen gegenüber Dritten, deren Existenz durch das Eintreten oder Nichteintreten zukünftiger unsicherer Ereignisse erst noch bestätigt wird, bzw. auf vergangenen Ereignissen beruhende gegenwärtige Verpflichtungen, bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist oder deren Höhe nicht ausreichend

verlässlich geschätzt werden kann. Eventualverbindlichkeiten werden gemäß IAS 37 grundsätzlich nicht angesetzt.

Pensionsrückstellungen werden für die Verpflichtungen aus der betrieblichen Altersversorgung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren, der sogenannten Projected Unit Credit Method, gemäß IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ ermittelt. Dabei werden die am Stichtag bekannten Renten und Anwartschaften inklusive der erwarteten Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt.

5.13 Ertragsrealisierung

Erträge werden erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann. Darüber hinaus müssen zur Realisation der Erträge die Ansatzkriterien des IFRS 15 bzw. IFRS 16 erfüllt sein.

HOWOGE erzielt im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Vermietung von Grundstücken, Gebäuden bzw. Mietwohnungen sowie damit in Zusammenhang stehenden Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten. Hierbei muss unterschieden werden in Umsatzerlöse (im Wesentlichen Erlöse aus Mietzins), die in den Anwendungsbereich von IFRS 16 - Leasingverhältnisse fallen, und Umsatzerlöse aus der Erbringung von Dienstleistungen bzw. Lieferung von Gütern, die in den Anwendungsbereich von IFRS 15 - Umsatzerlöse fallen.

5.13.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)

Erträge aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) von Immobilien, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating- Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst.

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

Die Betriebskosten Grundsteuer und Versicherungen (Gebäude- und Haftpflichtversicherung) werden als Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16) ebenfalls als Bestandteil der Erträge aus Immobilienbewirtschaftung aus operativen Leasingverträgen linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, jedoch getrennt von den Erlösen aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) ausgewiesen.

5.13.2 Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Betriebs- und Heizkosten (IFRS 15)

Darüber hinaus erwirtschaftet HOWOGE auch Umsatzerlöse (IFRS 15) aus Zahlungen für Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, sofern die Leistungen hierfür bereits erbracht worden sind. Der Ausweis erfolgt grundsätzlich unsaldiert gemäß der Prinzipal-Methode, insbesondere aufgrund des Geschäftsmodells von HOWOGE, das einen hohen Anteil von selbst erbrachten betriebskostenrelevanten Leistungen vorsieht, und weil HOWOGE vom Mieter als primär Verantwortlicher für die Leistungserbringung angesehen wird. Bei allen nicht selbst erbrachten Leistungen hat HOWOGE zudem ein Vorratsrisiko durch den in der Immobilienbranche üblichen Abrechnungsschlüssel (Mietfläche). Ausnahmen hiervon stellen lediglich umgelegte Betriebskosten in Zusammenhang mit Kaltwasser sowie Entgelte für Straßenreinigung bzw. Müllabfuhr dar, für die HOWOGE als Agent im Sinne des IFRS 15 agiert, da HOWOGE keine Verfügungsmacht über die Leistungen erhält, bevor diese an den Kunden übertragen bzw. am Kunden erbracht werden. Der Ausweis der entsprechenden Umlagen erfolgt saldiert mit den dazugehörigen Aufwendungen. Erbrachte, noch nicht abgerechnete Leistungen an Mieter, bei denen HOWOGE Agent ist, werden unter den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten werden auf Basis der angefallenen Kosten ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die korrespondierenden Vorauszahlungen sind jeweils zu Beginn des laufenden Monats fällig. Die Erlöse werden zeitraumbezogen über den Monat erfasst. Im Folgejahr erfolgt die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebskosten mit den tatsächlich entstandenen Ist-Werten.

Unterjährig realisierte Erträge aus Vermietung und Verpachtung aus Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, für die HOWOGE als Prinzipal agiert, stellen Vertragsvermögenswerte dar, welche separat von den Mietsforderungen ausgewiesen werden (IFRS 15.105, .107). Weiterhin führen Vorauszahlungen zu einer Vertragsverbindlichkeit. Erhaltene Anzahlungen aus Abschlägen werden als Vertragsverbindlichkeiten passivisch ausgewiesen. Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten wurden unsaldiert ausgewiesen, da eine Zuordnung erbrachter Leistungen zu erhaltenen Vorauszahlungen außerhalb der Jahresabrechnung der Betriebs- bzw. Nebenkosten auf Einzelvertragsebene nicht ermittelt wird. HOWOGE hat begonnen entsprechende Prozesse zu etablieren, die eine zukünftige Verrechnung ermöglichen.

Zum 31.12.2024 erfolgte eine technische Saldierung der Vertragsverbindlichkeiten und Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten und Heizkosten bei den erhaltenen Anzahlungen mit Hilfe eines errechneten Verteilungsschlüssels, dem die Verhältnisse der unfertigen Leistungen zugrunde liegen (siehe unter Kapitel 7.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*).

Erlöse aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen Erlöse aus Dienstleistungen (z. B. Bausteuerung und Projektmanagement) und Fremdverwaltung.

Erträge aus sonstigen Leistungen werden zeitraumbezogen als Erlöse erfasst, wenn dem Kunden direkt der Nutzen aus der Leistung zufließt und er diese gleichzeitig nutzt, oder HOWOGE einen Vermögenswert ohne alternativen Nutzen schuldet und einen durchsetzbaren Anspruch auf Vergütung hat. In übrigen Fällen erfolgt die Umsatzrealisation zeitpunktbezogen, mit Abnahme der Leistung durch den Kunden. Der Transaktionspreis sowie dessen Fälligkeit richten sich nach den vereinbarten Vertragsmodalitäten.

Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)

Die Erträge aus sonstigen Leistungen umfassen erstmals im Geschäftsjahr 2024 auch Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten. Die Erlöse aus dem Verkauf werden zeitpunktbezogen mit Nutzen-Lasten-Wechsel erfasst. Des Weiteren werden die Umsatzerlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten auf Basis der berechneten Miete ermittelt und entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Aufgrund der Laufzeit werden die zeitpunktbezogenen Umsatzerlöse diskontiert. Über die Laufzeit des Mietvertrages werden Finanzerträge auf Basis des diskontierten Barwertes Erlöst.

Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung.

5.13.3 Zinsen und ähnliche Erträge

Zinserträge werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode periodengerecht erfasst.

5.14 Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden Steueraufwands und der latenten Steuern dar. HOWOGE unterliegt ausschließlich der Steuerpflicht in Deutschland. Bei der Beurteilung der Ertragsteuerforderungen und -verbindlichkeiten müssen teilweise Einschätzungen getroffen werden. Eine

abweichende steuerliche Beurteilung der Finanzbehörden kann nicht ausgeschlossen werden. Der damit verbundenen Unsicherheit wird dadurch Rechnung getragen, dass ungewisse Steuerforderungen und -verpflichtungen dann angesetzt werden, wenn die Eintrittswahrscheinlichkeit aus Sicht von HOWOGE höher als 50 % ist. Eine Änderung der Einschätzung, z. B. aufgrund von finalen Steuerbescheiden, wirkt sich auf die laufenden und latenten Steuerpositionen aus.

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten, sämtlicher Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss, und der jeweils zugehörigen steuerlichen Basis erfasst. Latente Steuerverbindlichkeiten werden im Allgemeinen für alle zu versteuernden temporären Differenzen bilanziert; latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass steuerbare Gewinne zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können, oder latente Steuerverbindlichkeiten bestehen. Latente Steueransprüche umfassen auch Steuerminderungen, die sich aus der erwarteten Nutzung bestehender steuerlicher Verlustvorträge (oder auch vergleichbarer Sachverhalte) in Folgejahren ergeben und deren Realisierung mit ausreichender Wahrscheinlichkeit gewährleistet ist. Latente Steuerverbindlichkeiten und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze (und der Steuergesetze) ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes voraussichtlich Geltung haben werden. Hierbei werden die zum Abschlussstichtag gültigen bzw. vom Bundestag und ggf. Bundesrat verabschiedeten steuerlichen Vorschriften herangezogen. Die Bewertung von latenten Steueransprüchen und Steuerverbindlichkeiten spiegelt die steuerlichen Konsequenzen wider, die sich aus der Art und Weise ergeben würden, wie der Konzern zum Abschlussstichtag erwartet, die Schuld zu erfüllen bzw. den Vermögenswert zu realisieren.

Laufende oder latente Steuern werden im Gewinn oder Verlust oder im sonstigen Ergebnis erfasst. Latente Steuern werden nur dann miteinander saldiert, sofern ein einklagbares Recht besteht, die bilanzierten Beträge gegeneinander aufzurechnen, sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen und die Realisationsperiode übereinstimmt. In Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 12 „Ertragsteuern“ werden latente Steueransprüche bzw. -verbindlichkeiten nicht abgezinst.

6 Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

6.1 Wahlrechts- und Ermessensausübungen

Wahlrechts- und Ermessensausübungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können, stellen sich wie folgt dar:

- Die Beurteilung, ob es sich bei den im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien um einen Geschäftsbetrieb oder um den Erwerb eines einzelnen Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten handelt, kann ermessensbehaftet sein.
- HOWOGE bewertet als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert. Hätte das Management das Anschaffungskostenmodell, wie gemäß IAS 40 gestattet, gewählt, würden die Buchwerte der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ebenso wie die korrespondierenden Aufwands- oder Ertragsposten erheblich abweichen.
- Die Kriterien zur Beurteilung, in welcher Kategorie ein finanzieller Vermögenswert einzuordnen ist, können ermessensbehaftet sein.
- Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen ermessensbehaftet sein, insbesondere wenn keine wirtschaftlichen Anreize zur Ausübung bzw. Nichtausübung von Optionen bestehen.
- Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.
- Mangels Konkretisierung einer Definition des Begriffs „eines gesonderten wesentlichen Geschäftszweigs oder geographischen Geschäftsbereichs“ (IFRS 5) kann es sich bei einer Veräußerungsgruppe im Rahmen der Immobilienveräußerungen um Ermessensentscheidungen handeln.

6.2 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfordert zu einem gewissen Grad Schätzungen und Annahmen, die die bilanzierten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Berichtsjahres beeinflussen.

Die tatsächlichen Beträge können sich aufgrund einer von den Annahmen abweichenden Entwicklung der Rahmenbedingungen von den Schätzwerten unterscheiden. In diesem Fall werden die Annahmen und, sofern erforderlich, die Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entsprechend prospektiv angepasst.

Konkrete Schätzungen und Annahmen, die sich auf einzelne Abschlussposten beziehen, werden zusätzlich in den jeweiligen Kapiteln des Konzernanhangs erläutert. Annahmen und Schätzungen werden fortlaufend überprüft und basieren auf Erfahrungswerten und weiteren Faktoren, einschließlich Erwartungen hinsichtlich zukünftiger Ereignisse, die unter den gegebenen Umständen vernünftig erscheinen.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte bzw. der Residualwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Der beste Hinweis für den beizulegenden Zeitwert von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise vergleichbarer Immobilien. Da diese Informationen jedoch nicht vollständig vorhanden sind, greift HOWOGE auf standardisierte Bewertungsverfahren zurück.

Eine detaillierte Beschreibung des zur Anwendung kommenden Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) findet sich in Kapitel 8.1 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*. Für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Bestand von HOWOGE werden die jeweiligen Marktwerte zum Bilanzierungszweck, gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, ermittelt. Veränderungen relevanter Marktbedingungen, wie aktuelle Mietzinsniveaus, und das Zinsniveau, das Auswirkungen auf den Kapitalisierungszinssatz (dient der Berechnung des Restwertes aus dem letzten Cashflow für die DCF-Ermittlung) und Diskontierungszinssatz (dient dazu die Cashflows des Prognosehorizont abzuzinsen) haben kann, können die Bewertung beeinflussen. Etwaige Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Investmentportfolios werden im Periodenergebnis der Gruppe erfasst und können somit die Ertragslage von HOWOGE wesentlich beeinflussen.

Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode berücksichtigt die voraussichtlichen vertraglichen Cashflows. Teilweise beinhalten

die Vereinbarungen keine festen Laufzeiten. Daher unterliegen die bei der Bewertung berücksichtigten Cashflows hinsichtlich Höhe und Laufzeit den Annahmen des Managements.

Bei der Feststellung der Höhe von tatsächlichen und latenten Steuern berücksichtigt der Konzern die Auswirkungen von ungewissen Steuerpositionen und, ob zusätzliche Steuern und Zinsen fällig sein können. Diese Beurteilung erfolgt auf der Basis von Schätzungen und Annahmen und kann eine Reihe von Ermessensentscheidungen über künftige Ereignisse enthalten. Es können neue Informationen zur Verfügung stehen, die den Konzern dazu veranlassen, seine Ermessensentscheidungen bezüglich der Angemessenheit der bestehenden Steuerverbindlichkeiten zu ändern; solche Änderungen an den Steuerverbindlichkeiten werden Auswirkungen auf den Steueraufwand in der Periode haben, in der eine solche Feststellung getroffen wird.

Zudem unterliegen Steuersachverhalte Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung durch Steuerbehörden. Auch wenn HOWOGE der Überzeugung ist, Steuersachverhalte korrekt und gesetzeskonform abgebildet zu haben, ist nicht auszuschließen, dass Steuerbehörden in Einzelfällen zu anderen Ergebnissen kommen können. Sofern Änderungen von Steuerfestsetzungen wahrscheinlich sind, wurde entsprechende Risikovorsorge getroffen. Darüber hinaus werden Belastungen aus Steuerrisiken der Vorjahre als nicht wahrscheinlich angesehen. Bei der Beurteilung unsicherer Steuerpositionen wird unterstellt, dass die Steuerbehörden für deren Prüfung über sämtliche einschlägige Informationen verfügen.

Den Berechnungen liegen insbesondere Erfahrungswerte aus den Ergebnissen früherer Steuerprüfungen und deren Auswirkungen für die Folgezeiträume wie auch die geltende Rechtslage sowie herrschender Fachmeinung zugrunde. Insofern können sich in Zukunft Abweichungen von den aktuellen Einschätzungen ergeben.

Aktive latente Steuern werden in dem Ausmaß angesetzt, in dem nachgewiesen werden kann, dass es wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporäre Differenz verwendet werden kann. Zu jedem Bilanzstichtag werden die latenten Steueransprüche überprüft und in dem Umfang vermindert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass zukünftig ein ausreichend zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, um die abzugsfähigen temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträge zu nutzen.

Im Rahmen der Anwendung des IFRS 15 können die Bestimmung des Zeitpunkts der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung sowie die Bestimmung des Leistungsfortschritts bei der zeitraumbezogenen Erlöserfassung ermessensbehaftet sein.

Für Zwecke des Wertminderungstest nach IAS 36 wird eine Unternehmensplanung über fünf Jahre herangezogen. Die Schätzung zukünftiger Cashflows im Rahmen der Planung basiert auf den erwarteten Erträgen aus der Nutzung des Vermögenswerts sowie den geschätzten Betriebskosten. Diese Schätzungen berücksichtigen historische Daten, Marktanalysen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Das

Unternehmen verwendet Annahmen über Umsatzwachstum, Preisentwicklungen und Kostenstrukturen, die auf den besten verfügbaren Informationen basieren.

Weitere Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die konzerneinheitliche Festlegung von Nutzungsdauern, die Annahmen bezüglich der Werthaltigkeit von Grundstücken und Gebäuden, die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen sowie die Realisierbarkeit zukünftiger Steuerentlastungen.

7 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

7.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

in TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung (IFRS 16)	403.841	385.211
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)	40.636	38.592
Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	444.477	423.804
Erlöse aus dem Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)	167.790	-
Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15)	80.799	78.674
Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15)	25.075	28.926
Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.546	7.784
Sonstige Erlöse	3.529	1.889
Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung	287.739	117.274
Summe Erlöse	732.216	541.078

7.1.1 Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Vermietung und Verpachtung (IFRS 16) und Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 16)

Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung, bei denen die entsprechenden Miet- und Leasingverträge als Operating- Leasing klassifiziert werden, werden linear über die Laufzeit des Vertrages erfasst. Insgesamt belaufen sich die Leasingerträge aus den Operating-Leasingverträgen auf 403.841 TEUR (2023: 385.211 TEUR). Darüber hinaus enthalten die Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung Erlöse aus umlagefähigen Betriebskosten (Grundsteuer, Gebäude- und Haftpflichtversicherung) in Höhe von 40.636 TEUR (2023: 38.592 TEUR).

Die künftigen undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen sind wie folgt fällig:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Fällig innerhalb eines Jahres	447.162	399.210
Zwischen ein und zwei Jahre	463.749	415.849
Zwischen zwei und drei Jahre	479.716	436.436
Zwischen drei und vier Jahre	501.209	459.820
Zwischen vier und fünf Jahre	525.661	481.929
länger als 5 Jahre	2.903.864	2.717.362

7.1.2 Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung

Erlöse aus Betriebskosten (IFRS 15), Erlöse aus Heizkosten (IFRS 15) und Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen (IFRS 15), Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten (IFRS 16)

HOWOGE erwirtschaftet Erlöse aus der Übertragung von Gütern und Dienstleistungen im Wesentlichen aus folgenden Bereichen:

- Betriebs- und Heizkosten: zeitraumbezogen
- Erlöse aus Betreuungstätigkeiten und aus anderen Lieferungen und Leistungen: zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen (vgl. Erläuterungen in *Abschnitt 5 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden*)

In den anderen Leistungen werden die Erzeugung von Strom und Wärme gegenüber Dritten sowie für fremde Immobilien erbrachte Verwaltungsleistungen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2024 werden erstmalig Erlöse aus Leasingverträgen nach Grundlagen des Finance-Leasing klassifiziert und bilanziert. Hierbei handelt es sich um Erlöse aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten. Im Rahmen der Übergabe der ersten Doppelschule (zwei Schulbauten am Standort Allee der Kosmonauten) sind im Geschäftsjahr 2024 knapp 167.790 TEUR an Umsatzerlösen angefallen. Korrespondierend dazu sind für die Erstellung der Schulgebäude Herstellungskosten von 149.766 TEUR angefallen, welche mit Verkauf aus dem Vorratsvermögen (über die Bestandsveränderung) ergebniswirksam ausgebucht werden. Die Herstellungskosten entsprechen den Kosten für die Bauvorbereitung, Planungsphase und Baudurchführung für das Projekt.

Vertragsvermögenswerte und -verbindlichkeiten (IFRS 15)

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	2.983	6.856
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Heizkosten	1.790	2.677
Wertberichtigung (IFRS 9)	-62	-479
Summe Vertragsvermögenswerte	4.712	9.054
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	17.724	16.329
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Heizkosten	9.974	6.960
Summe Vertragsverbindlichkeiten	27.698	23.289

Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die zum 31.12.2024 saldiert 17.724 TEUR (31.12.2023: 16.329 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Vertragsvermögenswerte in Höhe von 2.983 TEUR (31.12.2023: 6.856 TEUR) entgegen. Die Erlöse aus Heizkosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Stichtag saldiert 9.974 TEUR (31.12.2023: 6.960 TEUR) betragen. Dem standen zum Stichtag Aktiva in Höhe von 1.790 TEUR (31.12.2023: 2.677 TEUR) entgegen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden im Rahmen der Vertragsverbindlichkeiten netto 12.981 TEUR (31.12.2023 1.332 TEUR), welche nicht ertragswirksam realisiert worden sind.

Die Reduzierung der Vertragsvermögenswerte und der Anstieg an Vertragsverbindlichkeiten zum Stichtag 31.12.2024 liegt im Wesentlichen an einem Überhang an erhaltenen Anzahlungen im Geschäftsjahr 2024.

7.1.3 Sonstige Erlöse

Die zum Konzern gehörenden Unternehmen erhalten Zuwendungen der öffentlichen Hand, unter anderem in Form von Tilgungszuschüssen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Hiermit verbunden sind Mietpreisbindungen. Aufwendungszuschüsse, die in Form von Mietzuschüssen gewährt werden, werden korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen Erlösen in der Position andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung. Im Geschäftsjahr wurden korrespondierende Erträge in Höhe von 3.551 TEUR (2023: 1.994 TEUR) vereinnahmt.

Siehe ausführlich zu Zuwendungen der öffentlichen Hand in Kapitel *8.22 Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

7.2 Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt -46.926 TEUR (2023: -1.179.694 TEUR). Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten- auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden -46.926 TEUR (2023: -1.179.694 TEUR) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Mieteinnahmen sowie Einnahmen aus wohnungsnahen Dienstleistungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beliefen sich im Geschäftsjahr auf 403.841 TEUR (2023: 385.211 TEUR). Die direkt mit diesen Immobilien im Zusammenhang stehenden betrieblichen Aufwendungen betragen im Geschäftsjahr 46.118 TEUR (2023: 44.927 TEUR). Darin enthalten sind Aufwendungen für die Instandhaltung, nicht umlagefähige Betriebskosten, Personalaufwand aus der Objektbetreuung sowie wohnungsnahen Dienstleistungen.

Die Fair Value Anpassung bei den Wohnimmobilien ergibt sich im Wesentlichen aus den Kapitalisierungszinsen, als Resultat des gestiegenen Zinsniveaus. Weitere Anpassungen ergeben sich aus der Inbetriebnahme fertiggestellter Projektentwicklungen sowie der im Rahmen der Immobilienbewertung angenommenen Immobilienmarktentwicklungen. Auf Basis der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 führte dies zu einer Abwertung der Immobilien.

Darüber hinaus wurde die insgesamt negative Entwicklung der Fair Value Anpassung generell durch die Zinsentwicklung insbesondere im gesamten Geschäftsjahr 2024 beeinflusst.

7.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand stellt sich, unter Einbezug der Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte, wie folgt dar:

in TEUR	2024	2023
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	166.638	184.260
davon Betriebskosten	113.799	139.332
davon Instandhaltung und Modernisierung	46.118	44.927
davon sonstige Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.721	-
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10	0
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.729	6.725
Summe Materialaufwand	174.377	190.984
Veränderung des Bestands an Vorräten Schulbau	238.107	172.783
Materialaufwand gemäß GuV	412.484	363.767

Der Anstieg der materialaufwandswirksamen Bestandsveränderungen der Vorräte Schulbau ist auf den fortschreitenden Bau im Rahmen der Schulbauoffensive und die damit verbundenen Projekte zurückzuführen. Die Zugänge im Jahr 2024 belaufen sich auf 238,1 Mio. EUR (2023: 172,8 Mio. EUR) Gegenläufige Effekte aus der Aktivierung des ersten Schulbauprojektes (Doppelschule Allee-der-Kosmonauten) sowie sonstigen Effekten sind mit -156,3 Mio. EUR (Nettoeffekt Bestandsveränderung 81,7 Mio. EUR (2023: 172,8 Mio. EUR) in der GuV-Position Bestandsveränderung Schulbauvorhaben abgebildet.

Der Rückgang der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung im Jahr 2024 steht im Zusammenhang mit der Stabilisierung der Kosten gegenüber den Vorjahren im Vergleich zum Vorjahr ganzjährigen Effekten aus den gestiegenen Energiekosten, insbesondere Heizkosten. Der Anstieg der Bestandsveränderungen der Vorräte ist auf den fortschreitenden Bau im Rahmen der Schulbauoffensive und die damit verbundenen Projekte zurückzuführen.

7.4 Abschreibungen und Wertminderungen

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen von Sachanlagen	5.757	6.780
Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten	874	487
Gesamt	6.630	7.266

Die Abschreibungen für die Sachanlagen resultieren aus den planmäßigen Abschreibungen. Der Anstieg der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Erwerb der ATOZ Facility Solutions GmbH zurückzuführen. Im Zuge dieses Unternehmenszusammenschlusses wurde ein identifizierter Auftragsbestand übernommen, der über einen Zeitraum von drei Jahren linear abgeschrieben wird.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Wertminderungen erfasst.

Die Abschreibungen von Nutzungsrechten, die innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen werden, werden in Kapitel 8.3 *Sachanlagen* und Kapitel 8.4 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer* gesondert aufgeführt; diese betragen im Geschäftsjahr 36 TEUR (2023: 34 TEUR).

7.5 Personalaufwand

in TEUR	2024	2023
Löhne und Gehälter	63.835	53.744
Soziale Abgaben	12.443	10.366
Aufwendungen für Altersversorgung	582	514
Gesamt	76.860	64.624

Bei den Aufwendungen für Altersversorgung handelt es sich mit 467 TEUR (Vorjahr: 488 TEUR) um Einzahlungen in eine Direktversicherung bzw. rückdeckungsversicherte Unterstützungskasse. Die betriebliche Altersversorgung ist nach IAS 19 als Beitragszusagen bilanziert. Im Geschäftsjahr wurden Arbeitgeberbeiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung in Höhe von 5,6 Mio. EUR (2023: 5,0 Mio. EUR) gezahlt.

Der Personalbestand konzernweit im Gesamtjahresdurchschnitt entwickelte sich wie folgt:

	Ø 2024	Ø 2023
Arbeitnehmer:innen ¹⁾	1.354	1.018
Geschäftsführung (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)	2	2
zur Ausbildung Beschäftigte ²⁾	30	32
Gesamt	1.386	1.052

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

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

Die Angaben dieser Tabelle enthalten auch die ruhenden Arbeitsverhältnisse.

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

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

Der Anstieg des Personalbestandes im Geschäftsjahr 2024 ist im Wesentlichen auf den Zukauf der ATOZ Facility Solutions GmbH zurückzuführen, welche die Eigenleistungsstrategie der HOWOGE unterstützt und weiter vorantreibt. Der weitere Anstieg entfällt auf die Wachstumsstrategie in den unterschiedlichen Bereichen.

7.6 Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2024	2023
Auflösung von Rückstellungen	3.564	7.525
Periodenfremde Erträge	754	690
Erträge aus Umlagen	156	169
Einbuchung technische Anlagen und Maschinen	-	38.387
Übrige sonstige Erträge	7.297	10.257
Gesamt	11.770	57.028

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge im Vergleich zu Vorjahr stammt im Wesentlichen aus der Einbuchung von technischen Anlagen und Maschinen im Jahr 2023. Weiterhin sind die Sondereffekte aus der Auflösung von Rückstellungen im Rahmen von Beträgen für die von der Abrechnung befreiten Betriebskosten für Dezember 2022 (Auflösung in 2023) nicht mehr enthalten.

Die übrigen sonstigen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge von 754 TEUR, Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten von 514 TEUR sowie Erträge für Gestattungsgebühren von 188 TEUR.

7.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2024	2023
Prüfungs- und Beratungskosten	13.149	9.477
IT- und EDV-Kosten	12.914	9.780
Sachkosten	5.452	4.781
Aus- und Weiterbildungskosten	3.262	2.745
Kosten für Werbemaßnahmen und Sponsoring	1.907	1.493
Versicherungsbeiträge	1.886	3.119
Spenden	648	350
Beiträge zu Verbänden	529	506
Periodenfremde Aufwendungen	495	693
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	9.288	3.314
Gesamt	49.529	36.257

Die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Aufwendungen sind zum einen auf gestiegene IT- und EDV-Kosten sowie auf Prüfungs- und Beratungskosten für Portfolioankäufe und zum anderen dem Kauf der ATOZ Facility Solutions GmbH zurückzuführen. Ein weiterer Effekt in den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen von knapp 6.188 TEUR entspricht der Zuführung von Rückstellungen aus Drohverlusten für die Anpassung des Fair-Values der SEG-Buch, welche mit NLW zum 02.01.2025 erworben wurde.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers 2024 für Abschlussprüfungsleistungen gemäß § 314 Abs. 1 Nr. 9a HGB beträgt 779 TEUR. Andere Bestätigungsleistungen betreffen 455 TEUR und 80 TEUR betreffen sonstige Leistungen. Die Abschlussprüfungsleistungen beinhalten die Honorare für die Konzernabschlussprüfung, die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses sowie die Abschlussprüfungen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften und Prüfungsleistungen für im Berichtsjahr übernommene Gesellschaften. Die Honorare für andere Bestätigungsleistungen umfassen die Prüfung der Nachhaltigkeitsberichterstattung für das Berichtsjahr, die Konzernnachhaltigkeitserklärung, die Erteilung von Comfort Letters sowie u. a. die betriebswirtschaftliche Prüfung von Angaben zur Umsetzung des Pilotprojektes Solidarisches Grundeinkommen.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen einen Einmaleffekt aus Anpassungsbuchungen bei der HOWOGE Goeckestraße GmbH.

7.8 Finanzerträge und -aufwendungen

in TEUR	2024	2023
Finanzerträge aus Aufzinsung Leasingforderung	41	41
Finanzerträge aus Aufzinsung aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten	3.620	-
Finanzerträge aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen	-	5.287
sonstige Finanzerträge	20.706	6.862
Finanzerträge	24.367	12.190
Finanzaufwendungen aus Aktivwerten gehaltener Versicherungspolizen	-526	-
Finanzaufwendungen aus Darlehensverbindlichkeiten	-57.588	-35.730
Finanzaufwendungen aus Leasingverbindlichkeiten	-559	-550
Finanzaufwendungen aus Rückstellungen	-26	-54
Auflösung erhaltene Zuwendung öffentlicher Hand	-6.661	-3.538
sonstige Finanzaufwendungen	-2.428	-3.492
Finanzaufwendungen	-67.788	-43.363
Finanzergebnis	-43.421	-31.173

Die Zinserträge haben sich zum einen durch einen Anstieg der Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten erhöht. Zum anderen sind die Zinsen im Geschäftsjahr aufgrund des wirtschaftlichen Verkaufs von Schulbauten gestiegen, was durch die Aufzinsung der korrespondierenden Forderungen bedingt ist

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Darlehen zur Immobilienfinanzierung. Die Entwicklung der kurzfristigen und langfristigen Verbindlichkeiten kann Kapitel 8.16 *Finanzielle Verbindlichkeiten* entnommen werden.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Erträge und Aufwendungen bzw. Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten (Nettoergebnisse) verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Bewertungskategorie:

in TEUR	Nettoergebnisse aus Zinsen		Nettoergebnisse aus Fair Value Bewertung		Nettoergebnisse aus Wertberichtigung	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Finanzielle Vermögenswerte (zum beizulegenden Zeitwert)	-	-	-526	5.287	-	-
Finanzielle Vermögenswerte (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	20.648	6.855	-	-	-528	-1.388
Finanzielle Verbindlichkeiten (zu fortgeführten Anschaffungskosten)	-73.840	-46.236	-	-	515	52
Gesamt	-53.192	-39.381	-526	5.287	-14	-1.336

Die Nettoergebnisse der finanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, resultieren aus der Wertentwicklung der gehaltenen Lebensversicherungen (Aktivwerte gehaltener Versicherungspolizen), welche unter langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert wurden, so wie deren Verkauf im Geschäftsjahr.

Die finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten beinhalten zum einen Guthaben bei Kreditinstituten, für die im Geschäftsjahr Zinserträge erzielt wurden. Durch gestiegene Marktzinsen konnte ein verbessertes Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Zudem wurden Erträge aus der Veränderung der gemäß IFRS 9 erfassten Wertminderungen realisiert. Diese resultieren insbesondere aus dem niedrigeren ECL-Prozentsatz (Expected-Credit-Loss) und konnten trotz dem gestiegenen Brutto-Forderungsbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielt werden.

Die finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Festzinsvereinbarungen (Darlehen).

7.9 Ertragsteuern

Der Aufwand bzw. Ertrag für Ertragsteuern gliedert sich nach der Herkunft wie folgt:

in TEUR	2024	2023 nach Anpassung ¹⁾
Laufende Ertragsteuern	29.213	22.222
Periodenfremde laufende Ertragsteuern	905	-844
Latente Steuern	11.332	-212.797
Gesamt	41.450	-191.419

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Ausgehend vom Ergebnis vor Steuern und der rechnerischen Ertragsteuer gestaltet sich die Überleitung auf die Ertragsteuern wie folgt:

in TEUR	2024	2023 nach Anpassung ¹⁾
IFRS Ergebnis vor Steuern	181.547	-926.202
Konzernsteuersatz in %	30,175%	30,175%
Erwarteter Steuerertrag/-aufwand	54.782	-279.481
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	-9.952	-9.000
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	17	9
Steuerfreie Erträge	-	-693
Effekte aus Steuersatzdifferenzen	-4.424	93.593
Aperiodische laufende Ertragsteuern	905	-844
Sonstige Steuereffekte	122	4.998
Ertragsteuern laut Gesamtergebnisrechnung	41.450	-191.419
Effektiver Steuersatz in %	22,78%	20,67%

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Die Effekte aus Steuersatzdifferenzen von 4,4 Mio. EUR (2023: 93,6 Mio. EUR) sowie die zwischen dem anzuwendenden Steuersatz (30,175 %) und dem effektiven Steuersatz (22,78 %) resultiert im Wesentlichen aus der niedrigeren Besteuerung einer Vielzahl von vermögensverwaltenden Gesellschaften. Sie unterliegen nur der Körperschaftsteuer und sind von der Gewerbesteuer befreit.

Der anzuwendende Steuersatz zur Ermittlung des erwarteten Steuerertrags/-aufwands resultiert aus der Körperschaftsteuer von 15,0 % (2023: 15,0 %), dem Solidaritätszuschlag von 5,5 % (2023: 5,5 %) und der Gewerbesteuer von 14,35 % (2023: 14,35 %).

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.

7.10 Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern in Höhe von 16.640 TEUR (2023: 16.551 TEUR) enthalten im Wesentlichen die Grundsteuer.

8 Erläuterungen zur Konzernbilanz

8.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 wie folgt entwickelt:

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2024	12.019.595	303.476	399	1.619	12.325.089
Zukäufe und sonstige Zugänge	313.651	26.836	15.773	-	356.260
Umgliederung zwischen Kategorien	40.580	-47.140	6.560	-	-
Abgänge	-17.478	-	-	-	-17.478
Fair Value Anpassung	17.045	-59.812	-4.132	-27	-46.926
31.12.2024	12.373.394	223.360	18.599	1.592	12.616.945

in TEUR	Wohn- immobilien	Unbebaute Grundstücke	Projekt- entwicklung	Vergebene Erbbaurechte	Summe
01.01.2023	12.910.893	231.256	137.060	1.885	13.281.094
Zukäufe und sonstige Zugänge	155.699	44.313	399	-	200.411
Umgliederung zwischen Kategorien	885	170.453	-171.339	-	-
Umbuchung aus dem Sachanlage- vermögen	21.085	2.193	-	-	23.279
Fair Value Anpassung	-1.068.967	-144.740	34.279	-266	-1.179.694
31.12.2023	12.019.595	303.476	399	1.619	12.325.089

Die Zugänge der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien belaufen sich im Geschäftsjahr auf 356.260 TEUR. Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechen ausschließlich der Kategorie 3 (Stufe 3) der Fair Value Hierarchie (IFRS 13). Es erfolgte eine Neubewertung zum 31.12.2024 durch den Gutachter CBRE GmbH, Frankfurt am Main.

Im Geschäftsjahr (sowie im Vorjahr) haben sich keine Zugänge aus einem Erwerb im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Sinne des IFRS 3 ergeben.

Bei Erbbaurechten handelt es sich um vergebene Erbbaurechte auf eigenen Grundstücken, bei denen die HOWOGE Leasinggeber ist und die als Operating-Leasingverhältnis (IFRS 16) eingestuft wurden.

Das Bewertungsergebnis aus Anpassungen des beizulegenden Zeitwertes entfiel in den Jahren 2023 und 2024 auf im Bestand befindliche Immobilien (netto) und sind im "Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" enthalten.

Die Lage auf den Immobilienmärkten ist weiterhin durch niedrige Kaufpreisrenditen gekennzeichnet. Mit den gewählten Bewertungsmethoden wird sowohl dem allgemeinen Marktumfeld als auch der gewohnt starken operativen Geschäftstätigkeit der HOWOGE Rechnung getragen.

Im Rahmen der DCF-Bewertung der beizulegenden Zeitwerte der Wohnimmobilien wurden Leasingzahlungen für erhaltene Erbbaurechte als Zahlungsausflüsse berücksichtigt. Für die in der Bilanz beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind daher die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten gemäß IAS 40.77 zu addieren:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Beizulegender Zeitwert per externer Bewertung	12.569.685	12.277.637
Anpassungen für Leasingverbindlichkeiten	47.259	47.451
Beizulegender Zeitwert in der Bilanz	12.616.945	12.325.089

Für unbebaute Grundstücke werden die Bodenwerte im Rahmen der Bewertung herangezogen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

Die Sensitivitäts- und die Bewertungsparameteranalyse enthalten sowohl die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien als auch die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, da diese zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind.

Die Faktoren berücksichtigen aktuelle Entwicklungen, insbesondere die sogenannte Mietpreisbremse in Berlin.

Zum 31.12.2024 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M. min/Ø/max	Instandhaltungskosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a. min/Ø/max	Verwaltungskosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a. min/Ø/max	stabilisierte Leerstandsquote % min/Ø/max
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50/8,53/20,00	2,90/12,55/16,05	275,00/287,00/450,00	0,00/0,50/100,00
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,50/13,85/43,00	2,40/12,39/16,05	3,00 %	-
Garagen	-	-	-	-	10,00/59,45/142,50	17,65/87,63/88,25	46,75	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00/33,19/90,00	7,55/37,63/37,75	46,75	-
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichswertverfahren	-	-	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert/ Buchwert	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	18,00/20,48/21,00	9,00	2,50	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/ Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	18,00	7,50	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	60,00	30,00	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	-	-	-	-

	Diskontierungszinssatz % min/Ø/max	Kapitalisierungszinssatz % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 – 5 % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 – 10 % min/Ø/max
Wohnimmobilien	3,08/4,8/8,05	1,18/2,76/6,25	1,20/2,98/3,30	1,00/1,99/2,20
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	2,25/3,30/3,35	-	-

Zum 31.12.2023 ergeben sich folgende Bewertungsparameter:

Bewertungsparameter zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung und Leasing)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungs-methodik	Marktmiete Euro/qm bzw. Stpl. p.M. min/Ø/max	Instandhaltungskosten Euro/qm bzw. Stpl. p.a. min/Ø/max	Verwaltungskosten Euro/WE bzw. Stpl. p.a. bzw. % des GRI p.a. min/Ø/max	stabilisierte Leerstandsquote % min/Ø/max
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	-	-	-	-
Wohnen	-	-	-	-	6,50/8,24/20,00	2,80/12,09/15,50	260,00/272,00/450,00	0,00/0,50/100,00
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	0,25/7,57/40,00	2,30/11,92/15,50	3,00 %	-
Garagen	-	-	-	-	10,00/59,08/142,50	17,00/81,03/85,00	45,00	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	10,00/32,00/85,00	7,30/36,31/36,50	45,00	-
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichswert-verfahren	-	-	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert/ Buchwert	-	-	3,50/4,30/5,00	-
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe (Büro/Einzelhandel/Sonstige Gewerbe)	-	-	-	-	-	-	-	-
Garagen	-	-	-	-	-	-	-	-
Außenstellplätze	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.352.487	-27.398	12.325.089	-	-	-	-	-

	Diskontierungszinssatz % min/Ø/max	Kapitalisierungszinssatz % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 1 – 5 % min/Ø/max	voraussichtliche Mietenentwicklung Jahr 6 – 10 % min/Ø/max
Wohnimmobilien	2,93/4,67/7,88	1,13/2,68/6,08	1,20/2,98/3,30	1,00/1,99/2,20
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	-	-	-	-
Projektentwicklungen	-	0,20/1,93/3,40	-	-

Zum 31.12.2024 sowie zum 31.12.2023 ergeben sich folgende Sensitivitäten:

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	11.604.828	-820.041	-6,6%	13.417.616	992.747	8,0%
Unbebaute Grundstücke/ Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	11.848.379	-820.041	-6,6%	13.661.167	992.747	8,0%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Lea- sing, zur Veräuße- rung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.373.393	DCF	12.165.189	-259.680	-2,09%	12.692.004	267.135	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	12.408.741	-259.680	-2,1%	12.935.555	267.135	2,2%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2024	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Marktmiete					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.422.850	-49.457	12.375.412	DCF	12.557.815	132.946	1,1%	12.285.710	-139.159	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	224.952	-	224.952	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	224.952	-	-	224.952	-	-
Projektentwicklungen	18.599	-	18.599	Residualwert	18.599	-	-	18.599	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.666.402	-49.457	12.616.945	-	12.801.366	132.946	1,1%	12.529.262	-139.159	-1,1%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Diskontierungszinssatz (Discount Rate)					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	11.355.646	-826.447	-6,8%	13.183.287	1.001.193	8,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.352.487	-27.398	12.325.089	-	11.660.741	-826.447	-6,8%	13.488.382	1.001.193	8,2%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Kapitalisierungszinssatz (Cap Rate)					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	11.926.065	-256.028	-2,1%	12.444.119	262.026	2,2%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.352.487	-27.398	12.325.089		12.231.160	-256.028	-2,1%	12.749.214	262.026	2,1%

Sensitivitätsanalyse zum 31.12.2023	Marktwert (in TEUR)	Adjustierung (Eigennutzung, Leasing, zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte)	Bewertung nach IAS 40	Bewertungsmethodik	Sensitivität Marktmiete					
					- 0,25%			- 0,25%		
					Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung	Marktwert (in TEUR)	Absolute Abweichung	Prozentuale Abweichung
Wohnimmobilien	12.046.993	-27.398	12.019.595	DCF	12.315.471	133.378	1,1%	12.044.404	-137.689	-1,1%
Unbebaute Grundstücke / Vergebene Erbbaurechte	305.095	-	305.095	Ertragswert-/ Vergleichs- wertverfahren	305.095	-	-	305.095	-	-
Projektentwicklungen	399	-	399	Residualwert	-	-	-	-	-	-
Gesamt-Portfolio (IAS 40)	12.352.487	-27.398	12.325.089		12.620.566	133.378	1,1%	12.349.499	-137.689	-1,1%

8.2 Vorauszahlungen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Vorauszahlungen auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Anzahlungen auf Immobilien im Bau, im Rahmen von Bauprojekten, gemessen am Baufortschritt sowie Vorauszahlungen im Rahmen von Bestandskäufen. Anlagen im Bau werden mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Anzahlungen um 27,4 Mio. EUR auf insgesamt 69,1 Mio. EUR gesunken. Es erfolgen keine planmäßigen Abschreibungen auf als Vorauszahlungen ausgewiesene Objekte. Nach Fertigstellung erfolgt eine Umgliederung auf Basis der Nutzungsart.

8.3 Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Anlagen im Bau	Bauvorbereitungskosten	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte	Geleistete Anzahlungen	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten										
01.01.2023	5.488	38.716	90	-	4.757	15.529	16.837	172	-	81.590
Zugänge	1.685	247	1.778	43.432	17.349	15.927	1.495	20	-	81.933
Abgänge	-14.079	-	-6.445	-561	-27.752	-8.748	-217	-	-	-57.802
Umbuchung	12.394	-	4.668	-	5.646	-22.708	-	-	-	-
31.12.2023	5.488	38.963	91	42.871	-	-	18.115	192	-	105.721
Zugänge	-	101	-	9.003	-	-	1.156	71	120	10.451
Abgänge	-216	-130	-12	-705	-	-	-10	-	-	-1.073
31.12.2024	5.272	38.934	79	51.169	-	-	19.261	263	120	115.099
Abschreibungen und Wertminderungen										
01.01.2023	1.162	9.103	-	-	-	-	12.586	93	-	22.943
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	1.589	304	-	3.194	-	-	1.659	34	-	6.780
Abgänge	-	-	-	-546	-	-	-207	-	-	-753
Umbuchung	1.145	-1.145	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2023	3.896	8.262	-	2.648	-	-	14.038	127	-	28.970
Abschreibungen und Wertminderungen des Geschäftsjahres	53	808	-	3.516	-	-	1.344	36	-	5.757
Abgänge	-109	352	-	-433	-	-	-9	-	-	-199
31.12.2024	3.840	9.421	-	5.731	-	-	15.373	164	-	34.527
Nettobuchwert										
31.12.2024	1.433	29.513	79	45.438	-	-	3.888	100	120	80.571
31.12.2023	1.592	30.701	91	40.223	-	-	4.077	65	-	76.751

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist im Wesentlichen durch die planmäßigen Abschreibungen sowie die Zugänge an technischen Anlagen geprägt.

8.4 Leasingverhältnisse als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer Leasingverträge über PKW, Parkplätze, Erbbaurechte sowie über Büro- und Geschäftsausstattung abgeschlossen. Für die Leasingverträge über Büro- und Geschäftsausstattungen wird von der praktischen Erleichterung für Leasingverhältnisse von geringem Wert in IFRS 16.5 (b) Gebrauch gemacht. Die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse im Aufwand erfasst.

In der Berichtsperiode wurden folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Aufwand aus Leasingverhältnissen in TEUR	2024	2023
Abschreibungen auf Nutzungsrechte	36	34
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	559	550
Aufwand für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert	77	81
Erfolgswirksam erfasster Gesamtbetrag	672	665

Die Abschreibungen auf Nutzungsrechte entfallen auf geleaste PKW; Zinsaufwendungen sind entstanden in Zusammenhang mit erhaltenen Erbbaurechten sowie geleasteten PKW. Die zu den erhaltenen Erbbaurechten korrespondierenden Nutzungsrechte wurden als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien klassifiziert und entsprechend folgebewertet.

Im Geschäftsjahr sind insgesamt Zahlungsmittel in Höhe von 1.056 TEUR (2023: 1.018 TEUR) für Leasingverhältnisse abgeflossen. Es wurden keine variablen Leasingzahlungen geleistet.

Die Entwicklung der Nutzungsrechte für PKW-Leasing und Abfallsauger wird in Kapitel 8.3 *Sachanlagen* offengelegt, die Entwicklung der Erbbaurechte in Kapitel 8.1 *Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*.

Fälligkeit der Leasingverbindlichkeiten (undiskontiert) in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
innerhalb 12 Monate	922	940
ein bis drei Jahre	1.823	1.843
drei bis fünf Jahre	1.814	1.821
mehr als fünf Jahre	54.777	55.975
Gesamt	59.336	60.578

Die Leasingverbindlichkeiten werden nach der Frist jeweils in den Bilanzpositionen langfristige und kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte der Leasingverbindlichkeiten (die in den verzinslichen Darlehen enthalten sind; Kapitel 8.16 *Finanzielle Verbindlichkeiten*) und die Veränderungen während des Geschäftsjahres:

Entwicklung der Leasingverbindlichkeiten in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	35.726	34.730
Zugänge	80	1.426
Zinszuwachs	559	550
Zahlungen	-999	-979
Stand. 31.12.	35.367	35.726
davon kurzfristig	991	975
davon langfristig	34.377	34.751

Der wesentliche Teil der Leasingverbindlichkeiten mit einem Wert von 35.263 TEUR betrifft die Erbbaurechte. Die zu diesen Leasingverbindlichkeiten gehörigen Erbbaurechte werden unter dem Posten "als Finanzinvestition gehaltene Immobilien" ausgewiesen.

8.5 Leasingverhältnisse als Leasinggeber

8.5.1 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mietverträge für die Wohnimmobilien räumen Mietern grundsätzlich aufgrund der gesetzlichen Regelungen eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit ein. Diese Verträge sind gemäß IFRS 16 als Operating - Leasing zu klassifizieren, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie bei der HOWOGE verbleiben. Vergleichbares gilt ebenso für die derzeitigen Verträge für Gewerbeeinheiten (anteilig gewerbliche Nutzung von Wohnimmobilien).

Die Erträge aus operativen Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit der entsprechenden Verträge in der Gesamtergebnisrechnung in den Erlösen aus Vermietung und Verpachtung erfasst.

Erträge aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten werden aufgrund der Beschaffenheit als Finance – Leasing Sachverhalte klassifiziert, da die wesentlichen Risiken und Chancen für die Immobilie auf den Leasingnehmer übergehen.

Die Erträge aus Finance – Leasing Verträgen werden mit Verkauf diskontiert und in einer Umsatzbuchung realisiert. Für die undiskontierten Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverträgen, bei denen HOWOGE Leasinggeber ist, vgl. Kapitel 7.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung*.

8.5.2 Untermietverhältnisse

Im Rahmen von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten liegt teilweise ein Untermietverhältnis vor. Die HOWOGE hat diese aufgrund der Kongruenz zwischen Laufzeit der Untermietverhältnisse im Sinne des IFRS 16 und der Laufzeit des zugrundeliegenden Mietverhältnisses als Finanzierungsleasing klassifiziert.

Aus der Weitervermietung von angemieteten Parkflächen sowie erhaltenen Erbbaurechten konnten Erträge in Höhe von 65 TEUR (2023: 68 TEUR) erzielt werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Fälligkeit der undiskontierten Leasingforderungen (Nettoinvestition) aus Untermietverhältnissen:

Fälligkeit der Leasingforderungen (undiskontiert) in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
innerhalb 12 Monate	61	65
ein bis zwei Jahre	61	61
zwei bis drei Jahre	58	61
drei bis vier Jahre	54	58
vier bis fünf Jahre	54	54
mehr als fünf Jahre	3.421	3.475
Gesamt	3.710	3.775

Die Finanzerträge aus der bilanzierten Nettofinanzinvestition werden in Zusammenhang mit den Zinserträgen in Kapitel 7.8 *Finanzerträge und -aufwendungen* diskutiert.

8.6 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten entgeltlich erworbene Softwarelizenzen, aktivierbaren Auftragsbestand und Goodwill.

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestand	Summe
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				
01.01.2023	16.734	357	-	17.091
Zugänge	431	-	-	431
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2023	17.165	357	-	17.523
Veränderung des Konsolidierungskreises	1.130	2.931	-	4.062
Zugänge	1.887	-	838	2.725
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2024	20.183	3.288	838	24.310

in TEUR	Software	Geschäfts- oder Firmenwert	Auftragsbestand	Summe
Abschreibungen und Wertminderungen				
01.01.2023	15.443	357	-	15.800
Abschreibungen des Geschäftsjahres	487	-	-	487
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2023	15.931	357	-	16.288
Abschreibungen des Geschäftsjahres	729	-	144	874
Abgänge	-	-	-	-
31.12.2024	16.660	357	144	17.161
Nettobuchwert				
31.12.2024	3.523	2.931	693	7.148
31.12.2023	1.235	-	-	1.235

Die Zugänge im Geschäftsjahr sind im Wesentlichen auf den Kauf der ATOZ Facility Solutions GmbH (nachfolgend ATOZ) zum 01.08.2024, dem Aufdecken des Goodwills sowie dem aktivierten Auftragsbestand zurückzuführen. Weiterhin wurde eine selbsterstellte Software mit einer Laufzeit von drei Jahren angeschafft. Der Auftragsbestand wird linear mit seiner gewöhnlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer über drei Jahre abgeschrieben.

Der Goodwill aus der Erstkonsolidierung der ATOZ zum 01.08.2024 wird jährlich einem Werthaltigkeitstest nach IAS 36 unterzogen. Bei der ATOZ handelt es sich um einen Facility Management Dienstleister, dessen Fokustätigkeit das infrastrukturelle und technische Facility Management ist. Mittels des Barerwerbs von 100 % der Anteile sichert die HOWOGE langfristige Pauschaldienstleistungen für rund 30.000 Wohnungen im eigenen Bestand. Bedingte Gegenleistungen existieren nicht. Die Eigenleistungsstrategie des Konzerns wird durch den Erwerb optimal gedeckt, da die ATOZ bereits jetzt die Gewerke Elektro, Sanitär, Maler, Tischler, Wohnumfeld, Heizung und Instandhaltung abdecken kann. Faktoren, die zur Erfassung des Goodwills führten, waren insbesondere die zuvor genannten Synergien und ermöglichen der HOWOGE künftig Kostenersparnisse auf Grund des Wegfalls externer Dienstleister zu realisieren. Zudem wird der Recruiting-Bedarf stark verringert und die Reaktionsgeschwindigkeit der HOWOGE verbessert. Außerdem sollen Stärkungen und zusätzliche Wertschöpfung durch Dienstleistungen für Schwestergesellschaften realisiert werden. Der Kaufpreis für die Gesellschaft betrug unter Berücksichtigung der zukünftigen Synergien 2.625 TEUR. Zudem wurde ein Gesellschafterdarlehen mit einem Wert von 500 TEUR übernommen. Nicht beherrschte Anteile existieren nicht.

Insgesamt ergibt sich zum Erwerbszeitpunkt ein Goodwill von 2.931 TEUR. Neben diesem wurde eine selbsterstellte und aktivierte Software mit einem beizulegenden Zeitwert von 1.129 TEUR, sowie ein im Rahmen der Kaufpreisallokation identifizierter Auftragsbestand mit einem Wert von 838 TEUR übernommen. Der Wert der übernommenen Sachanlagen betrug zum Erwerbszeitpunkt 119 TEUR, die der Vorräte 127 TEUR. Des Weiteren wurden Forderungsbestände von 1.498 TEUR, Kassenbestände von 960 TEUR

und aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 109 TEUR übernommen. Dem gegenüber stehen Rückstellungen in Höhe von 2.598 TEUR, Verbindlichkeit in Höhe von 1.884 TEUR sowie passive latente Steuern in Höhe von 605 TEUR. Das Neubewertete Eigenkapital zum 01.08.2024 beträgt -306 TEUR.

Die Erlöse des erworbenen Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt, welche in der Konzerngesamtergebnisrechnung für die betreffende Periode enthalten sind betragen 5.765 TEUR. Der beigetragene Verlust der Gesellschaft beträgt 2.684 TEUR. Die Erlöse des zusammengeschlossenen Unternehmens für die aktuelle Periode, als ob der Erwerbszeitpunkt für alle Unternehmenszusammenschlüsse, die während des Geschäftsjahres stattfanden, am Anfang der Periode des laufenden Geschäftsjahres gewesen wäre betragen 13.546 TEUR. Der Verlust für diesen Betrachtungszeitraum beträgt 2.799 TEUR. Erfolgswirksame Anpassungen auf den Goodwill ergaben sich nicht.

Da es sich bei der ATOZ um die kleinste, identifizierbare, zahlungsmittelgenerierende Einheit handelt, wurde ein Goodwill-Impairmenttest auf dieser Ebene durchgeführt. Für diese jährliche anlassunabhängige Prüfung des Goodwills zum Stichtag 31.12.2024 wurde die Fünfjahresplanung der Gesellschaft zugrunde gelegt. Die Planung beruht auf Einschätzungen der Entwicklung des operativen Geschäftsfelds hinsichtlich zukünftiger Umsatzerlöse, Aufwendungen und Margen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklungen.

Im Rahmen des Impairmenttests wurde die Werthaltigkeit des Goodwills bestätigt. Der durchschnittliche zugrunde gelegte Gesamtkapitalkostensatz nach Steuern beträgt 6,6 % und beruht auf dem risikolosen Zinssatz, einer Marktrisikoprämie sowie einem verschuldeten Beta. Der Wert entspricht dem Peer-Group Vergleich. Eine Sensitivitätsanalyse mit einem Gesamtkapitalkostensatz von bis zu 10,4 % ergab ebenfalls keinen Abwertungsbedarf. Es wurde dabei eine Wachstumsrate von 1% zugrunde gelegt. Der erzielbare Betrag, welcher sich aus dem Nutzungswert ergibt, beträgt zum 31.12.2024 13.784 TEUR.

8.7 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte für die finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei lang- und kurzfristige Bilanzposten zusammengefasst werden. Zudem werden die relevanten Bewertungskategorien nach IFRS 9 Finanzinstrumente sowie die jeweils für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts relevanten Stufen nach der dreistufigen Hierarchie gemäß IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts dargestellt. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie bewertet, außer in der folgenden Tabelle separat ausgewiesen.

Bewertungskategorien zum 31.12.2024

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2024	Fair Value 31.12.2024	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte	-	2.019	2.019	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.019	2.019	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	208.964	08.964	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.754	2.754	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.232	6.232	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	645.198	645.198	-	-	-
Summe	-	865.167	865.167	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	4.823.198	4.392.484	1.339.542	3.017.473	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.500.843	1.339.542	1.339.542	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	3.093.586	2.835.469	-	2.835.469	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	193.300	182.004	-	182.004	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	101	101	-	-	-
davon nicht im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	35.367	35.367	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	22.964	22.964	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	131.492	131.492	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	133.390	133.390	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	6.023	6.023	-	-	-
Summe	-	5.111.044	4.680.330	1.339.542	3.017.473	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	-	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	863.149	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	4.948.309	-	-	-	-

Bewertungskategorien zum 31.12.2023

in TEUR	Bewertungskategorien gemäß IFRS 9	Buchwert 31.12.2023	Fair Value 31.12.2022	davon Stufe 1	davon Stufe 2	davon Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte	-	97.053	97.053	-	-	95.013
davon im Anwendungsbereich:						
Finanzanlagen	ergebniswirksam zum Fair Value	95.013	95.013	-	-	95.013
davon im Anwendungsbereich:						
Langfristige Vermögenswerte aus Untermietverhältnissen	-	2.040	2.040	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	40.057	40.057	-	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	474	474	-	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Fortgeführte Anschaffungskosten	4.985	4.985	-	-	-
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Fortgeführte Anschaffungskosten	273.650	273.650	-	-	-
Summe	-	416.219	416.219	-	-	95.013
Finanzielle Verbindlichkeiten	-	4.257.643	3.782.827	1.479.715	2.267.249	-
davon im Anwendungsbereich:						
Anleihen	Fortgeführte Anschaffungskosten	1.693.623	1.479.715	1.479.715	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Fortgeführte Anschaffungskosten	2.393.353	2.144.705	-	2.144.705	-
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	Fortgeführte Anschaffungskosten	134.804	122.544	-	122.544	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	137	137	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	-	35.726	35.726	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	Fortgeführte Anschaffungskosten	17.137	17.137	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	121.768	121.768	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	14.027	14.027	-	-	-
davon im Anwendungsbereich:						
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Fortgeführte Anschaffungskosten	5.396	5.396	-	-	-
Summe	-	4.410.574	3.935.758	1.479.715	1.479.715	-
Davon aggregiert nach Bewertungskategorien nach IFRS 9:						
Finanzielle Vermögenswerte ergebniswirksam zum Fair Value	-	95.013	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	319.166	-	-	-	-
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-	4.366.217	-	-	-	-

Für Vermögenswerte in Zusammenhang mit Kundenverträgen (IFRS 15) bzw. Mietverhältnissen (IFRS 16) wird auf die entsprechenden Angaben (8.4 *Leasingverhältnisse als Leasingnehmer*, 8.5 *Leasingverhältnisse als Leasinggeber*, bzw. 7.1 *Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung und andere Erlöse aus Immobilienbewirtschaftung*) verwiesen.

8.8 Beizulegende Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Finanzanlagen, die erfolgswirksam mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden und für die keine notierten Preise am aktiven Markt für identische Instrumente (Stufe 1) oder für ein ähnliches Instrument vorliegen, wird eine von den Versicherungen bereitgestellte finanzmathematische Bewertungsmethode, bei der relevante Input-Faktoren auf nicht beobachtbaren Marktdaten beruhen (Stufe 3) angewendet.

Die beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst werden, werden wie folgt ermittelt:

- Bei Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wird der beizulegende Zeitwert als Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- oder -abflüsse unter der Annahme einer Bewertung zum laufzeitadäquaten Zinssatz ermittelt. Der laufzeitadäquate Zinssatz leitet sich aus einer risikofreien Komponente und einem HOWOGE spezifischen Risikoabschlag ab.
- Der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeiten aus den emittierten Anleihen wird aus den am Markt gehandelten Kursen abgeleitet.
- In allen anderen Fällen weichen aufgrund der kurzfristigen Laufzeiten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keinen Factoring-Vereinbarungen unterliegen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie flüssige Mittel die Buchwerte am Bilanzstichtag nicht signifikant von den beizulegenden Zeitwerten ab.

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierungen zwischen Stufe 1 und Stufe 2 der Bewertungshierarchie.

8.9 Sicherheiten

Im Geschäftsjahr wurden 18 langfristige Lebensversicherungen mit einem Wert von 94.487 TEUR (31.12.2023: 95.013 TEUR) verkauft, die bisher als finanzielle Vermögenswerte aktiviert waren. Die Ansprüche aus diesen Versicherungen wurden vollständig an die HOWOGE abgetreten und dienten im Rahmen einer eingeräumten Kreditlinie (77 Mio. EUR) als Sicherheit.

8.10 Risikomanagement von Finanzinstrumenten

Der HOWOGE-Konzern ist aufgrund der Geschäftsaktivitäten und der damit verbundenen Finanzierungen Ausfallrisiken sowie Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Management dieser Risiken wird in den folgenden Abschnitten beschrieben.

Interne Abwicklungsrisiken werden durch eine strikte funktionale Trennung der Aufgabenbereiche minimiert.

Im Rahmen einer halbjährlichen Risikoinventur werden systematisch alle relevanten Risiken und Risikosteuerungsmaßnahmen erfasst, kategorisiert und elektronisch dokumentiert. Ziel ist es, insbesondere die wesentlichen und bestandsgefährdenden Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu überwachen. Dazu werden allgemeine Standardrisiken in einem Risikokatalog dokumentiert und konkrete Sachverhalte, aus denen sich spezifische Einzelrisiken herausgebildet haben, in einem halbjährlichen Risikobericht an die Geschäftsführung zusammengefasst. Gemäß Satzung werden spezifische Einzelrisiken ab einem Schwellenwert von 2,5 Mio. EUR in einer ebenfalls halbjährlich stattfindenden Berichterstattung an den Aufsichtsrat kommuniziert. Zudem besteht unternehmensweit eine Ad-hoc-Meldepflicht bei wesentlichen Änderungen der Risikolage. Bei der Risikobewertung wird stets eine Quantifizierung der wesentlichen Risiken angestrebt. Sofern dies nicht möglich oder sinnvoll erscheint, wird in jedem Fall zumindest eine qualitative Einschätzung nach einem standardisierten Schema vorgenommen.

8.10.1 Ausfallrisiko

Der Konzern ist durch die Möglichkeit, dass Vertragspartner bei einem finanziellen Vermögenswert nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen, einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Die Ausfallrisiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, resultieren zum überwiegenden Teil aus dem operativen Geschäft, außerdem aus langfristigen Finanzanlagen.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht den bilanzierten Buchwerten. Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und aus Vermietung sowie bei den Vertragsvermögenswerten aus Verträgen mit Kunden enthält der Buchwert eine Wertminderung, für die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste.

Der Konzern geht nur Geschäftsbeziehungen mit Kreditinstituten ein, die eine gute bis ausgezeichnete Bonität vorweisen können.

Im Zusammenhang mit der operativen Leistung werden die potenziellen Ausfallrisiken aus der Bestandsbewirtschaftung als gering eingeschätzt. Das implementierte Mietenverwaltungssystem gewährleistet eine zeitnahe Vereinnahmung fälliger Mieten und ermöglicht eine systematische Identifikation und Mahnung von etwaigen Mietrückständen. In den vergangenen Jahren wurde die Unterstützung und Betreuung von Mietschuldnern und die Zusammenarbeit mit Behörden und Ämtern zur Vermeidung von

Räumungen ausgeweitet. Insgesamt werden die möglichen Auswirkungen auf den Konzern daher als gering eingeschätzt.

Hinsichtlich des Marktes und des Standortes werden kontinuierlich Portfolioanalysen und Marktstudien durchgeführt, um mögliche Ausfallrisiken frühzeitig zu identifizieren. Im Ergebnis ist kein Rückgang der Nachfrage in Berlin zu erkennen. Aufgrund der aktuellen Marktlage wird der Anstieg von Mietausfällen und Leerständen weiterhin als gering angesehen. Zudem sind die Geschäftsbeziehungen mit Kunden bzw. Mietern aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung nur mit geringem Ausfallrisiko behaftet. In der Regel werden diese durch im Voraus getätigte Zahlungen beglichen. Forderungen aus Vermietung sind in der Regel schon bei ihrer Ersterfassung überfällig, können jedoch trotzdem zum überwiegenden Teil noch realisiert werden. Da die Forderungen aus Vermietung und die Vertragsvermögenswerte gegenüber einem weitgehend homogenen Kundenstamm bestehen, erfolgt die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste auf Basis historischer Ausfallraten, adjustiert um zukunftsbezogene Erwartungen. Im Geschäftsjahr wurde erstmalig ein Schulbauvorhaben fertiggestellt und es erfolgte ein wirtschaftlicher Verkauf als Finanzierungsleasing nach IFRS 16. Dieser Vertrag ist mit dem Land Berlin geschlossen. Auch hier wird aufgrund des stabilen Investment Grade Ratings des Landes von einem geringen Ausfallrisiko ausgegangen. Die Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sind in Höhe von 72.151 TEUR (2023: 68.861 TEUR) besichert.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung und Verpachtung sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	6.995	4.646
Zuführung	17.528	12.310
Auflösung	-19.878	-11.560
Änderung der Kalkulationsparameter	2.271	2.735
Inanspruchnahme	-752	-1.137
Stand 31.12.	6.164	6.995

Die Wertberichtigungen auf Vertragsvermögenswerte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	479	1.358
Zuführung	62	479
Auflösung	-479	-1.358
Stand 31.12.	62	479

Die Veränderungen der Wertberichtigungen durch Zuführung und Auflösung entstehen durch neue bzw. durch beglichene Forderungen, die zu einer Veränderung des Bruttobuchwerts geführt haben.

Im Geschäftsjahr 2024 lag die im Rahmen des vereinfachten Ansatzes ermittelten erwarteten Kreditausfälle für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung bei 60 % (31.12.2023: 60 %) sowie für Vertragsvermögenswerte bei circa 1,3 % (31.12.2023: 5,0 %). Für die einzelwertberichtigten finanziellen Vermögenswerte lag die Ausfallwahrscheinlichkeit bei circa 63,9 % (31.12.2023: 78,0 %). Für alle übrigen finanziellen Vermögenswerte wurden, basierend auf den historischen Daten, keine wesentlichen erwartete Kreditausfälle im Sinne von IFRS 9 identifiziert.

Der Konzern sieht sich keinen wesentlichen Kreditrisikokonzentrationen ausgesetzt.

8.10.2 Zins- und Fremdwährungsrisiko

Ein Risiko, das aus steigenden Zinsen bei finanziellen verzinslichen Verbindlichkeiten entsteht, liegt nicht vor, da sämtliche abgeschlossenen Darlehen und Anleihen einer Festzinsvereinbarung unterliegen.

Des Weiteren besteht kein Risiko aus Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts längerfristiger finanzieller Verbindlichkeiten durch Veränderungen von Festzinsen am Kapitalmarkt für den Konzern, da die Kapitalgeber daraus kein Recht auf vorzeitige Rückzahlungen geltend machen können und die Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt.

Sämtliche Geschäfte werden ausschließlich in der Transaktionswährung Euro ausgeführt. Daher existieren für den Konzern keine Fremdwährungsrisiken.

8.10.3 Liquiditätsrisiko

Für das operative Geschäft der Konzerngesellschaft ist eine kostengünstige und ausreichende Deckung des Finanzbedarfs erforderlich. Das zentrale Cash Management nimmt daher eine regelmäßige Liquiditätsvorschau vor.

Zur Deckung des Finanzbedarfs werden verfügbare Finanzinstrumente eingesetzt. Diese setzen sich aus bilateralen Krediten zusammen.

Investitionen der Konzerngesellschaften werden ausschließlich durch Darlehen von Banken oder Gesellschaftern finanziert. Es bestehen keine Cash-Pooling-Vereinbarungen mit Konzerngesellschaften. Sollten bestimmte Ereignisse zu einem unerwarteten Finanzierungsbedarf führen, kann der HOWOGE-Konzern auf vorhandene Liquidität zurückgreifen.

Der Konzern weist zum 31.12.2024 einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (Flüssige Mittel) von 645.198 TEUR (31.12.2023: 273.651 TEUR) auf. Es bestehen Kreditlinien bei der Aareal Bank AG über insgesamt 20,0 Mio. EUR, bei der DKB Bank über insgesamt 32,5 Mio. EUR, bei der Berliner Sparkasse über insgesamt 50,0 Mio. EUR sowie bei der BerlinHyp über insgesamt 100,0 Mio. EUR. Die Kreditlinien wurden, abgesehen von 1,0 Mio. EUR verwendeten Bürgschaften, zum Stichtag nicht in

Anspruch genommen. Darüber hinaus wurden weitere Darlehen mit verschiedenen Banken mit einem Kreditrahmen von insgesamt 456,0 Mio. EUR vereinbart, von denen bisher 50,0 Mio. EUR ausgezahlt wurden.

Die undiskontierten Zahlungsmittelabflüsse, die aus den finanziellen Verbindlichkeiten entstehen, können auf Basis der vertraglich vereinbarten Fälligkeitstermine auf die folgenden Restlaufzeiten gegliedert werden:

31.12.2024 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	22.778	588.005	1.043.584	1.654.367
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	360.853	1.101.026	2.118.742	3.580.621
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹⁾	2.540	204.230	-	206.770
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	22.578	-	-	22.578
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.736	14.665	13	24.414
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.726	-	-	6.726
Gesamt	425.210	1.907.926	3.162.340	5.495.476

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

31.12.2023 in TEUR	bis zu 1 Jahr	über 1-5 Jahren	über 5 Jahren	Total
Anleihen	511.183	544.642	739.944	1.795.769
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾	286.844	756.573	1.675.978	2.719.395
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ¹⁾	1.186	4.745	137.743	143.674
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	16.785	-	-	16.785
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.348	9.563	23	18.934
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.463	-	-	6.463
Gesamt	831.810	1.315.523	2.553.688	4.701.020

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Gesellschaftern beinhalten Zinsverbindlichkeiten

Eine Überleitung der Bilanzpositionen zu den finanziellen Verbindlichkeiten findet sich in Kapitel *8.7 Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten*.

Das Unternehmen hat in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht gegen Zahlungsvereinbarungen verstoßen.

Für festverzinsliche originäre Finanzinstrumente wurden die zukünftigen Zinszahlungsströme unter Anwendung der zuletzt vertraglich fixierten Zinssätze prognostiziert. Die Analyse enthält ausschließlich Zahlungsmittelabflüsse aus finanziellen Verbindlichkeiten.

Es wird nicht erwartet, dass die Zahlungsmittelabflüsse in der Fälligkeitsanalyse zu wesentlichen abweichenden Stichtagen oder mit wesentlich abweichenden Beträgen auftreten werden.

8.11 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

HOWOGE hält einen Anteil von 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue). Der Anteil des Konzerns an diesem Gemeinschaftsunternehmen wird nach der Equity-Methode im HOWOGE-Konzernabschluss bilanziert und für die Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der HOWOGE angewandt (d. h. Fair-Value-Bewertung des Grundstücks). Die HOWOGE verfolgt eine langfristige Strategie des Bestandserhalts, und in diesem Zusammenhang wurde der Vertrag für die Projektentwicklung entsprechend erneuert.

Die Überleitung dieser Finanzinformationen auf den Buchwert des Anteils an diesem Gemeinschaftsunternehmen im Konzernabschluss werden nachfolgend aufgezeigt:

Bilanz der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form) in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Vermögenswerte inklusive Zahlungsmitteläquivalente i. H. v. TEUR 1.087 (2023: TEUR 1.584)	18.769	19.102
Kurzfristige Verbindlichkeiten einschl. Steuerverbindlichkeiten i. H. v. TEUR 13,5 (2023: TEUR 0,6)	66	150
Eigenkapital	18.703	18.952
Anteil von HOWOGE am Eigenkapital 50% (2023: 50%)	9.351	9.476
Buchwert des Anteils des Konzerns vor Anpassung	7.087	7.212
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	11.029	12.058
Anpassung IAS 12 Latente Steuern	-2.645	-
Bilanzierter Buchwert des Anteils des Konzerns nach Anpassung	15.471	19.270
Gewinn- und Verlustrechnung der Elisabeth-Aue (zusammengefasste Form)	2024	2023
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	31	29
Bestandsveränderungen	158	-
Sonstige betriebliche Erträge	9	-
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-195	-37
Personalaufwand	-64	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-207	-151
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18	8
Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr	-249	-150
Anteil des Konzerns am Eigenkapital (50%) vor Anpassung	-124	-75
Anpassung IAS 40 Bewertung des Grundstücks	-1.029	2.475
Anpassung IAS 12 Latente Steuern	-2.645	-
Anpassung des bilanzierten Anteils des Konzerns am Eigenkapital	-3.798	2.400

Das Gemeinschaftsunternehmen hatte jeweils zum 31.12.2024 und 31.12.2023 keine Eventualverbindlichkeiten oder Verpflichtungen. Weiterhin bestanden keine finanziellen Verbindlichkeiten über die in der vorherigen Tabelle angegebenen hinaus. Finanzaufwendungen bzw. Finanzerträge waren in den beiden Geschäftsjahren unwesentlich.

Die Elisabeth-Aue GmbH darf ohne Zustimmung der beiden Joint-Venture-Partner ihre Gewinne nicht ausschütten.

8.12 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von 61.344 TEUR (31.12.2023: 57.102 TEUR) enthalten im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten, für die HOWOGE nicht primär Leistungsverpflichteter ist, d. h. eine Agenten-Stellung einnimmt und welche erst mit der Jahresrechnung gegenüber dem Kunden in Rechnung gestellt werden. Diese betragen im Geschäftsjahr 56.083 TEUR (31.12.2023: 54.069 TEUR). Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten sind zu Anschaffungskosten bewertet. Daneben enthalten sonstige kurzfristige Vermögenswerte, Vermögenswerte für im Voraus bezahlte, noch nicht erhaltene Leistungen von Dienstleistern.

8.13 Vorräte Schulbauvorhaben

Vorräte für Immobilien umfassen unfertige Leistungen im Rahmen von Planungs- bzw. Projektleistungen gegenüber Kunden. Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Darüber hinaus enthalten sind aktivierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Schulbauvorhaben für das Land Berlin.

Aktivierte Leistungen (Schulbau) im Geschäftsjahr 2024 beziehen sich mit 365,8 Mio. EUR (Vorjahr: 283,9 Mio. EUR) auf im Geschäftsjahr angefallene Aufwendungen, die Bau-, Planungs- und Vorbereitungskosten im Zusammenhang mit der Schulbauoffensive zuzuordnen sind.

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr keine Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von Vorräten im Aufwand erfasst.

Der nach IAS 23.26 zugrunde liegende Zinssatz für die aktivierten Fremdkapitalzinsen bewegt sich im Geschäftsjahr 2024 in einer Bandbreite von 2,81 % - 3,26 %.

8.14 Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

HOWOGE weist zum Stichtag zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von 23,5 Mio. EUR (Vorjahr: 33,9 Mio. EUR) aus. Der Rückgang resultiert aus dem Verkauf der ehemaligen Firmenzentrale in der Ferdinand-Schulze-Straße 71. Auf den ausgewiesenen Bestand entfallen mit 23,5 Mio. EUR auf das Grundstück Insel Gartenfeld, das im Rahmen der Schulbauoffensive im Geschäftsjahr 2023 erworben wurde und voraussichtlich Mitte 2025 an das Land Berlin weiterveräußert wird.

8.15 Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die folgende Tabelle stellt für Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte der jeweiligen Bruttoforderungen (vor ggf. erfolgter Berücksichtigung von Kreditausfallsrisiken im Sinne von IFRS 9) die Wertberichtigung bzw. Fälligkeit gegenüber. Die überfälligen bzw. wertberichtigten Beträge beziehen sich jeweils auf die Bruttoforderung (gesamt).

in TEUR	Bruttofor- derungen kurzfristig	Bruttofor- derungen langfristig	Bruttofor- derungen gesamt	davon überfällig	davon wertber- ichtigt
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	47.017	88	47.105	8.513	-7.048
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	474	-	474	-	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.985	-	4.985	-	-
Vertragsvermögenswerte	9.533	-	9.533	-	-479
Stand zum 31.12.2023	62.009	88	62.097	8.513	-7.527
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung	54.715	160.414	215.128	14.097	-6.164
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.697	57	2.754	57	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.232	-	6.232	-	-
Vertragsvermögenswerte	4.773	-	4.773	-	-62
Stand zum 31.12.2024	68.417	160.471	228.888	14.155	-6.226

Erstmalig werden im Jahr 2024 Forderungen aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Vorräten im Rahmen der Schulbauoffensive bilanziert. Durch die Fertigstellung des Projektes Allee-der-Kosmonauten und dem Verkauf zum 01.06.2024 wurden 167.790 TEUR Erlöst und korrespondierend eine Forderung in gleicher Höhe eingebucht. Die Laufzeit des Vertrags beträgt 25 Jahre und die anteilige Forderung wird über die Laufzeit aufgelöst, da es sich um ein Finanzierungsleasing nach IFRS 16 handelt. Die im Jahr 2024 abgegangenen Herstellungskosten im Vorratsvermögen beliefen sich auf 149.766 TEUR. Der Nettoerlös beläuft sich somit auf 18.024 TEUR. Zum Stichtag beläuft sich die restliche Forderung auf 165.116 TEUR.

Für weitere Angaben zu den Erlösen aus dem wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten wird auf Kapitel 7.1.2 *Andere Erlöse aus der Immobilienbewirtschaftung* verwiesen, für Angaben zu den Vorräten wird auf das Kapitel 5.2 *Vorräte Schulbauvorhaben* und für weitere Angaben zu der Bilanzierung von Verträgen als Leasinggeber wird auf Kapitel 5.6.2. *Bilanzierung von Leasingverhältnissen als Leasinggeber* verwiesen.

8.16 Finanzielle Verbindlichkeiten

31.12.2024 in TEUR	kurzfristig	langfristig
Verbindlichkeiten aus Anleihen	9.693	1.491.151
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.833	3.066.752
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	193.300
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	991	34.377
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	101	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	37.618	4.785.580
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	22.964	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	131.492	-
Vertragsverbindlichkeiten	27.698	-
Gesamt	219.772	4.785.580

31.12.2023 in TEUR	kurzfristig	langfristig
Verbindlichkeiten aus Anleihen	501.753	1.191.870
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	198.095	2.195.257
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	-	134.804
Verbindlichkeiten aus Leasingverhältnissen	975	34.751
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	137	-
Finanzielle Verbindlichkeiten	700.961	3.556.683
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verpachtung	17.137	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.768	-
Vertragsverbindlichkeiten	23.289	-
Gesamt	863.154	3.556.683

Die Finanzierung des Portfolioankaufs von Vonovia und Deutsche Wohnen erfolgte im Jahr 2021 durch die Emission einer Unternehmensanleihe. Dafür wurde ein Anleiherahmenprogramm (Debt Issuance Programm) über ein Gesamtvolumen von 4,0 Mrd. EUR aufgelegt. Unter diesem Rahmen wurden 2021 drei Tranchen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 1,7 Mrd. EUR und unterschiedlichen Laufzeiten (ursprünglich drei Jahre, sieben Jahre und zwölf Jahre) gezogen. Eine erste Tranche in Höhe von 500 Mio. EUR wurde im November 2024 planmäßig zurückgezahlt. Eine weitere Tranche in Höhe von 500 Mio. EUR wird im November 2028 fällig. Die dritte Tranche aus 2021 im Umfang von 700 Mio. EUR wird im November 2033 fällig. Im Juni 2024 wurde eine weitere Tranche von 300 Mio. EUR und einer Laufzeit von sechs Jahren aufgelegt. Das zum 31.12.2024 offene Volumen liegt bei 1,5 Mrd. EUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in Höhe von 2.616.352 TEUR (2023: 2.162.298 TEUR) durch Grundpfandrechte und in Höhe von 567.123 TEUR (2023: 257.870 TEUR) durch Landesbürgschaften besichert.

Für sonstige finanzielle Verbindlichkeiten siehe auch *8.20 Sonstige Verbindlichkeiten*.

8.17 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	645.198	273.650
davon unbeschränkt verfügbar	644.639	273.069
Flüssige Mittel	645.198	273.650

Bei den Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (flüssige Mittel) handelt es sich um Barmittelbestände sowie um kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestition. Guthaben bei Kreditinstituten werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst. Kurzfristige Einlagen erfolgen für unterschiedliche Zeiträume, die in Abhängigkeit vom jeweiligen Zahlungsmittelbedarf des Konzerns zwischen einem Tag und drei Monaten betragen. Die flüssigen Mittel enthalten Guthaben mit fester Zweckbestimmung in Höhe von 560 TEUR (2023: 581 TEUR).

8.18 Eigenkapital

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

8.18.1 Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital beträgt im Geschäftsjahr unverändert 25.000 TEUR.

8.18.2 Rücklagen

Die Rücklagen des Konzerns umfassen das erwirtschaftete Konzerneigenkapital sowie (andere) Kapitalrücklagen und die kumulierten Gewinnrücklagen.

Das erwirtschaftete Konzerneigenkapital setzt sich aus den in den vergangenen sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnissen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, soweit sie nicht ausgeschüttet worden sind, zusammen.

Für die Entwicklung der einzelnen Rücklagen siehe *Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung*.

8.18.3 Kapitalsteuerung

Für Zwecke der Kapitalsteuerung umfasst das Eigenkapital das gezeichnete Kapital, die (anderen) Kapitalrücklagen, die satzungsmäßige Rücklage sowie die anderen Gewinnrücklagen (beide zusammen: kumulierte Gewinnrücklagen). Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des HOWOGE Konzerns ist Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Konzerns. Als Steuerungsgröße betrachtet HOWOGE die Kennzahl FFO, den Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit nach Abzug von Finanzierungszinsen. Bei allen

Investitionen das aktuelle Niveau dieses Cashflows zu erhalten, ist vorderstes Ziel, um die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Konzerns auch für Marktphasen zu gewährleisten in denen das Zinsniveau steigt und sich die gesamtwirtschaftliche Situation verschlechtert. Dies ist eingebettet in eine Unternehmensplanung mit weiteren Eckpunkten für die langfristige Planung wie Operatives Ergebnis, Verschuldungswerte, Mietsteigerungen, Kostenbenchmarks und Wirtschaftlichkeitskriterien für Investitionen.

8.19 Rückstellungen

8.19.1 Pensionsrückstellungen

Mit der Akquisition der ATOZ Facility Solutions GmbH im Geschäftsjahr 2024 werden im Konzernabschluss erstmals Pensionsverpflichtungen erfasst.

Der Pensionsplan des Unternehmens ist ein leistungsorientierter Plan, der den Mitarbeitern Rentenleistungen basierend auf ihrer Unternehmenszugehörigkeit und dem monatlichen Durchschnitt des Bruttoentgelts, das der Versorgungsberechtigte in den letzten zwölf Kalendermonaten vor seinem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis erzielte, gewährt. Zusätzlich zu den regulären Rentenleistungen umfasst der Plan auch Leistungen für Hinterbliebene, die im Falle des Todes eines aktiven Mitarbeiters oder Rentners an berechnete Angehörige ausgezahlt werden. Im Falle einer Invalidität werden ebenfalls Rentenleistungen gewährt, die auf den vorherigen Gehaltszahlungen basieren.

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsverpflichtungen wurde nach IAS 19 gemäß der Projected Unit Credit Method (PUCM) durchgeführt. Dabei werden nicht nur die zum Stichtag bekannten Renten und Anwartschaften, sondern auch künftig zu erwartende Steigerungen von Gehältern und Renten berücksichtigt. Der Rechnungszins wurde gemäß IAS 19.83 auf Basis hochwertiger Unternehmensanleihen mit konsistenter Währung und Laufzeit ermittelt.

Die Defined Benefit Obligation (DBO) gemäß IAS 19 beläuft sich zum 31.12.2024 auf 1,5 Mio. EUR. Diese Summe umfasst Ansprüche für zehn Anwartschaften in Höhe von 0,5 Mio. EUR, darunter ein aktiver Mitarbeiter sowie neun ausgeschiedene Mitarbeiter mit unverfallbaren Ansprüchen. Darüber hinaus sind laufende Leistungen für achtzehn Rentner in Höhe von 1,0 Mio. EUR in dieser Berechnung enthalten.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen, die Entwicklung der leistungsorientierten Verpflichtungen (DBO) sowie den Nettoaufwand für Leistungen zum 31.12.2024, die in der Gewinn- und Verlustrechnung in TEUR erfasst wird.

Entwicklung der DBO im laufenden Geschäftsjahr	in TEUR
DBO zum 31.07.2024	1.491
Zinsaufwand	22
Dienstzeitaufwand	7
Ausgezahlte Leistungen	-35
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+) - Änderungen in Annahmen	42
Versicherungsmathematische Gewinne (-) und Verluste (+) - Erfahrungsbedingte Anpassungen	-2
DBO zum 31.12.2024	1.525

Nettoaufwand für Leistungen (in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst) zum 31.12.2024	in TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	7
Nettozinsaufwand	22
Nettoaufwand	29

Zum Zeitpunkt des Erwerbs am 01.08.2024 betrug der Betrag, der direkt im sonstigen Ergebnis erfasst wurde, Null. Im Zeitraum zwischen dem Erwerbsdatum und dem Ende des Geschäftsjahres am 31.12.2024 ergeben sich Bewertungseffekte in Höhe von 40 TEUR, die in der Entstehungsperiode im sonstigen Ergebnis außerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Diese Bewertungseffekte resultieren überwiegend aus Änderungen der versicherungsmathematischen Annahmen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Als Dienstzeitaufwand wird der Anstieg des Barwerts einer leistungsorientierten Verpflichtung bezeichnet, der auf die von Arbeitnehmern in der Berichtsperiode erbrachten Arbeitsleistungen entfällt.

Der Zinsaufwand wird im Finanzergebnis erfasst. Als Zinsaufwand werden die verwendeten, wesentlichen versicherungsmathematischen Annahmen gezeigt. Diese lauten wie folgt:

Bewertungsparameter in %	31.12.2024	31.07.2024
Rechnungszins	3,30	3,50
Rententrend	2,00	2,00
Steigerung der Einkommen	2,50	2,50
Fluktuation	-	-
Biometrie	Heubeck 2018G	Heubeck 2018G

Das Pensionierungsalter wurde entsprechend dem frühestmöglichen Renteneintrittsalter festgelegt. Die Duration der Verpflichtung liegt bei 14 Jahren. Die sonstigen Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung der HOWOGE aus einem vergangenen Ereignis besteht, die bezüglich Erfüllung und/oder Höhe ungewiss sind. Der Ansatz erfolgt zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrages.

8.19.2 Sonstige Rückstellungen

Langfristige Rückstellungen werden auf der Grundlage entsprechender laufzeitadäquater risikoloser Zinssätze mit ihrem auf den Bilanzstichtag diskontierten Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die mitarbeiterbezogenen sonstigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Leistungen an Mitarbeiter in Bezug auf Jubiläumsprämien bzw. Ziel-, Einzel- und Gruppenprämie.

Daneben enthalten sind in übrigen sonstigen Rückstellungen, im Wesentlichen eine Drohverlustrückstellung (6.187 TEUR) aufgrund der aktuellen Fair Value Bewertung des Grundstücks der zum 02.01.2025 neu erworbenen Stadtentwicklungsgesellschaft Buch mbH, Berlin. Weiterhin sind Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beraterkosten, sowie Rückstellungen für Archivierungskosten für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen enthalten. Die Veränderung der sonstigen Rückstellungen im Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die Drohverlustrückstellung zurückzuführen. Die Auflösung von Rückstellungen für Jubiläumsverpflichtungen erfolgte aufgrund einer Neuberechnung der Parameter.

Die Zahlungsmittelabflüsse aus den Rückstellungen werden in Höhe von rund 11.781 TEUR voraussichtlich innerhalb eines Jahres (2023: 7.107 TEUR) erfolgen. Die übrigen Zahlungsmittelabflüsse aus gebildeten Rückstellungen sind langfristig.

in TEUR	01.01.2024	Zuführung durch Änderun- gen des Konsoli- dierungskreises	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
Sonstige Rückstellungen	3.516	1.058	372	1.904	6.465	8.763
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.244	-	1.133	76	646	681
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	-	15	17	135
Rückstellung Werbefonds	73	-	3	-	6	76
Gewährleistungsrückstellung	51	-	-	-	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	125	48	68	18	71	158
Übrige sonstige Rückstellungen	5.142	1.106	1.577	2.013	7.204	9.864
Jubiläumrückstellungen	1.217	40	76	1.157	361	384
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	2.079	90	1.686	394	1.999	2.088
Rückstellung für Mitarbeiter	3.296	130	1.762	1.552	2.360	2.473
Summe sonstige Rückstellungen	8.438	1.236	3.339	3.564	9.565	12.336
davon kurzfristig	7.107	-	-	-	-	11.781
davon langfristig	1.330	-	-	-	-	555

in TEUR	01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2023
Sonstige Rückstellungen	12.722	5.223	7.253	3.270	3.516
Rückstellung für Jahresabschlusskosten	1.206	1.123	52	1.212	1.244
Rückstellung f. Aufbewahrung Geschäftsunterlagen	133	-	17	16	133
Rückstellung Werbefonds	69	2	-	6	73
Gewährleistungsrückstellung	77	-	26	-	51
Rückstellung für Beraterkosten	87	31	1	70	125
Übrige sonstige Rückstellungen	14.295	6.378	7.348	4.574	5.142
Jubiläumrückstellungen	1.174	45	-	88	1.217
Rückstellung für Mitarbeiterprämien	1.661	1.379	176	1.974	2.079
Rückstellung für Mitarbeiter	2.835	1.424	176	2.062	3.296
Summe sonstige Rückstellungen	17.129	7.802	7.525	6.636	8.438
davon kurzfristig	15.947	-	-	-	7.107
davon langfristig	1.182	-	-	-	1.330

8.20 Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige Verbindlichkeiten	133.390	93.055
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern	518	699
Zuwendungen der öffentlichen Hand	126.849	86.960
Sonstige	6.023	5.396
nichtfinanzielle sonstige Verbindlichkeiten	133.390	93.055
davon kurzfristig	19.885	14.027
davon langfristig	113.505	79.028

Daneben enthalten zum Ende des Geschäftsjahres Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitnehmern aus noch nicht abgeholzten Urlaubsansprüchen in Höhe von 517 TEUR (2023: 699 TEUR).

In der Position sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen die Zuwendungen öffentlicher Hand enthalten. Für Zuwendungen öffentlicher Hand aus zins- bzw. tilgungsbegünstigten Darlehen siehe *8.22 Zuwendungen der öffentlichen Hand*.

Die Position sonstige Verbindlichkeiten steht in Verbindung mit der verbindlichen Zusage einer Spende an die Stiftung Stadtkultur in Höhe von rund 6.000 TEUR, welche im Geschäftsjahr 2018 erfolgt ist und im Geschäftsjahr noch nicht vollständig abgerufen wurde.

8.21 Aktive und passive latente Steuern

Die aktiven und passiven latenten Steuern ergeben sich aus temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten und steuerlichen Buchwerten sowie aus steuerlichen Verlustvorträgen und verteilen sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2024		31.12.2023 angepasst ¹⁾		01.01.2023 angepasst ¹⁾	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Immaterielle Vermögenswerte	-	216	-	-	-	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagen sowie Vorräte	-	1.506.742	-	1.493.429	-	1.706.675
Finanzanlagen	-	-	-	3.975	-	4.805
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	615	-	623
Forderungen aus Vermietung und Verpachtung, sonstige Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte	1.879	6.247	729	-	11.812	-
Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	-	6	-	7	-	8
Sonstige Vermögenswerte, kurzfristig	-	305	683	429	-	-
Sonstige Rückstellungen	1.437	-	878	2.123	353	-
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12.963	2.435	12.170	2.477	7.781	-
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.748	-	1.265	-	113	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	830	-	29	-	29	-
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-	105	-	105	631
Summe	18.857	1.515.951	15.859	1.503.055	10.193	1.712.742
Steuerliche Verlustvorträge	5.573	-	7.508	-	10.064	-
Summe latenter Steuern	24.430	1.515.951	23.367	1.503.055	20.257	1.712.742
Saldierung	-24.430	-24.430	-23.367	-23.367	-20.257	-20.257
Bilanzausweis	-	1.491.521	-	1.479.689	-	1.692.485

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern erfolgt, soweit sowohl eine Identität des Steuergläubigers und der Steuerschuldner als auch Fristenkongruenz bestehen.

Die Veränderung an passiven latenten Steuern stammt überwiegend aus den Effekten der Fair-Value Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Es wird erwartet, dass sich die Steuerabgrenzungen aus langfristigen Vermögenswerten (Überhang an passiven latenten Steuern, 2024: 1.506,7 Mio. EUR; 2023: 1.498,0 Mio. EUR) und langfristigen Verbindlichkeiten (Überhang an aktiven latenten Steuern, 2024: 10,5 Mio. EUR; 2023: 9,69 Mio. EUR) nach mehr als zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag umkehren werden.

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Steuerliche Verlustvorträge	107.542	126.029
davon Gewerbesteuer	72.338	78.586
davon Körperschaftsteuer	35.203	47.443
davon nicht nutzbare Verlustvorträge	72.138	78.586
davon Gewerbesteuer	72.138	78.586
davon Körperschaftsteuer	-	-

Es entfallen Verlustvorträge auf die Körperschaftssteuer im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 35,2 Mio. EUR (2023: 47,4 Mio. EUR). Auf die Verlustvorträge aus Körperschaftsteuer wird ein latenter Steueranspruch angesetzt, da eine Verrechnung mit latenten Steuerschulden aus der IAS 40 Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien möglich ist. Auf die bestehenden gewerbesteuerlichen Verlustvorträge wurden keine latenten Steueransprüche angesetzt, da dieser aus vermögensverwaltenden Gesellschaften stammen. Daher ist eine Nutzung der gewerbesteuerlichen Verlustvorträge in den kommenden Jahren nicht wahrscheinlich.

in TEUR	2024		2023 angepasst ¹⁾	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
Latente Steuern zum 01.01.¹⁾	-	1.479.689	-	1.692.486
Latente Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung	-	11.332	-	-212.797
Latente Steuern im sonstigen Ergebnis		-12	-	-
Latente Steuern im Zusammenhang mit Erstkonsolidierungen	-	512	-	-
Latente Steuern zum 31.12.	-	1.491.521	-	1.479.689

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

8.22 Zuwendungen der öffentlichen Hand

HOWOGE erhält teilweise Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von zins- oder tilgungsbegünstigten Darlehen. Für zinsbegünstigte Darlehen wird die Differenz zwischen dem Nominalbetrag und dem Barwert des Darlehens als passiver Abgrenzungsposten unter den sonstigen Verbindlichkeiten eingestellt. Die Auflösung erfolgt linear über die Restlaufzeit der entsprechenden Darlehen, welche in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Der Ausweis erfolgt im Finanzergebnis unter den Zinsaufwendungen.

Tilgungszuschüsse in Form von Aufwendungszuschüssen werden ebenfalls passivisch unter den sonstigen Verbindlichkeiten abgegrenzt und korrespondierend zum Anfall der Aufwendungen erfolgswirksam vereinnahmt. Der Ausweis erfolgt unter den anderen Erlösen aus der Immobilienbewirtschaftung. Tilgungszuschüsse, die als Investitionszuschüsse gewährt werden, werden von den aktivierten Anschaffungskosten abgesetzt.

Im Geschäftsjahr (sowie Vorjahr) resultiert der in den sonstigen Verbindlichkeiten bilanzierte Abgrenzungsposten für zinsbegünstigte Darlehen bzw. passivierte Tilgungszuschüsse wie folgt:

In TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Stand 01.01.	86.960	42.244
Im Geschäftsjahr erhalten	50.101	50.247
Erfolgswirksam aufgelöst	10.212	5.531
Stand 31.12.	126.849	86.960
davon kurzfristig	13.345	7.932
davon langfristig	113.504	79.028

Im Geschäftsjahr wurden Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von 3.551 TEUR (2023: 1.994 TEUR) vereinnahmt und unter anderen Erlösen aus Immobilienbewirtschaftung ausgewiesen, und aus Zinszuschüssen in Höhe von 6.661 TEUR (2023: 3.538 TEUR) vereinnahmt und im Zinsaufwand ausgewiesen.

9 Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In den der Kapitalflussrechnung zugrunde gelegten Finanzmittelfonds werden nur unbeschränkt verfügbare Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente einbezogen. Er entspricht demnach den in der Konzernbilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln abzüglich der nicht frei verfügbaren Beträge.

Der verfügbare Finanzmittelfonds im Rahmen der Kapitalflussrechnung setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	645.198	273.650
davon unbeschränkt verfügbar	644.639	273.069
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in der Kapitalflussrechnung	644.639	273.069

Die Kapitalflussrechnung aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode aus dem Periodenergebnis ermittelt, dabei werden nicht zahlungswirksame Geschäftsvorfälle, Veränderungen von Bilanzposten, sowie Ertrags- und Aufwandposten, die dem Investitions- oder Finanzierungsbereich zuzurechnen sind, berichtet.

Die wesentlichen Einflüsse auf den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit sind stichtagsbezogene Betrachtung von Forderungen und Verbindlichkeiten sowie gegenläufige Effekte aus Investitionen in die Herstellung von Schulbauten im Vorratsvermögen. Im Berichtszeitraum wurden erstmalig Erlöse aus Leasingverträgen nach den Grundsätzen des Finance-Leasing klassifiziert und bilanziert. Hierbei handelt es sich um den wirtschaftlichen Verkauf von Schulbauten, die im Rahmen eines Finance-Leasing-Modells an den Leasingnehmer übertragen wurden. Bei diesen Transaktionen handelt es sich um unbare Vorgänge, wodurch sie keine zahlungswirksamen Auswirkungen auf die Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente haben.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit wurde maßgeblich durch Einzahlungen aus dem Verkauf von Lebensversicherungen in Höhe von 95.013 TEUR beeinflusst. Diese Einzahlungen stellen einen wesentlichen Treiber für die Verringerung des negativen Cashflows in diesem Bereich dar.

Der Anstieg des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit ist vor allem auf höhere Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten sowie auf die Begebung einer Anleihe im Jahr 2024 zurückzuführen. Diese Maßnahmen haben zu einer signifikanten Erhöhung der finanziellen Mittel beigetragen.

in TEUR	31.12.2023	Cashflows	Neue Leasingver- hältnisse	Sonstiges	31.12.2024
Kurzfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	198.095	-198.095	-	26.833	26.833
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	975	-975	991	-	991
Langfristige verzinsliche Darlehen (ohne Leasingverbindlichkeiten)	2.330.061	593.488	-	336.503	3.260.052
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	34.751	-81	-	-293	34.377
Gesamt	2.563.883	394.336	991	363.043	3.322.253

Die sonstigen Veränderungen der langfristigen verzinslichen Darlehen sind Effekte, die nicht bzw. noch nicht zahlungswirksam sind. Im Wesentlichen handelt es sich um Abgrenzungen von Zinsförderungen als Zuwendungen der öffentlichen Hand sowie deren Auflösung, Erhöhungen von Zinsverbindlichkeiten und Amortisierungen von zuvor abgegrenzten Kosten im Rahmen von Effektivzinsberechnungen.

Die sonstigen Veränderungen der kurzfristigen verzinslichen Darlehen entstehen durch die geringer werdende Restlaufzeit von zuvor als langfristig klassifizierten Darlehen.

10 Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Steuerung der HOWOGE erfolgt mittels aggregierten bzw. strategischen Steuerungsgrößen auf Konzernebene sowie spezifischen Kennzahlen zur operativen Steuerung der Segmente Schulbau und Wohnen. Zur Steuerung der Wirtschaftlichkeit werden die nachfolgenden dargestellten Kennzahlen ermittelt und bewertet.

Der Funds from Operations (FFO) ist eine liquiditätsorientierte Kennziffer und zeigt den operativen Cashflow des Konzerns. Zur Ermittlung werden vom bereinigten EBITDA, zahlungswirksame Zins- und Steuerzahlungen abgezogen und Tilgungspolizen addiert. Das bereinigte EBITDA stellt das Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Zuschreibungen dar. Einmaleffekte wie Transaktionskosten, Restrukturierungskosten oder Ergebniseffekte aus Veräußerungen, werden entsprechend bereinigt. Der Zinsdeckungsgrad dient ebenfalls als Steuerungsgröße und zeigt die Fähigkeit des Unternehmens die Zinsen aus dem laufenden Geschäft zu bedienen. Zur Ermittlung wird das bereinigte EBITDA durch das zahlungswirksame Zinsergebnis dividiert. Eine Kennzahl zur Steuerung von Investitionen und Verschuldung ist der Verschuldungsgrad (LTV - Loan to Value). Der Verschuldungsgrad ergibt sich, indem die Nettofinanzverbindlichkeiten mit dem Marktwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ins Verhältnis gesetzt werden. Das Jahresergebnis vor Bewertungseffekten ist ebenfalls eine relevante finanzielle Steuerungsgröße des HOWOGE Konzerns.

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

Die operative Steuerung erfolgt primär über die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² sowie die Leerstandsquote für den gesamten Wohnungsbestand. In der Vermietung wird das Verhältnis der Vermietungen an WBS-Berechtigte im Verhältnis zu den Gesamtvermietungen entsprechend sichergestellt. Dabei sollen in der Wiedervermietung mindestens 63 % WBS-Quote erreicht werden.

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

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 Cashflowplanung auch nichtfinanzielle Werttreiber des Unternehmens und erfolgt objekt- und projektscharf. Im Rahmen des Forecast-Prozesses erfolgt für das laufende Geschäftsjahr eine regelmäßige Aktualisierung auf Basis der aktuellen Geschäftsentwicklung. Zur zielgerichteten Steuerung wird im Rahmen eines monatlichen, standardisierten Berichtswesens ein kontinuierlicher Abgleich der steuerungsrelevanten Kennzahlen mit der aktuellen Geschäftsentwicklung

und den aktuellen Prozessen durchgeführt. Bei Abweichungen werden erforderliche Maßnahmen eingeleitet und nachverfolgt.

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

10.1 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. Der Fokus in der Bewirtschaftung liegt dabei der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit adäquatem Wohnraum. Ferner umfasst das Segment Wohnungsbewirtschaftung die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubauaktivitäten und den Ankauf von Bestandsimmobilien für den Eigenbestand.

Im Segment Wohnen sind neben den Finanzkennzahlen weiterhin die Bestandsentwicklung der Wohnungen, Hausbewirtschaftung Wohnen, Entwicklungen der Quadratmetermiete, des Leerstands und Fluktuation die Steuerungsgrößen für das Management.

Hierzu gehören auch Umfang der Wiedervermietung WBS und die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung.

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

10.2 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 übernimmt die HOWOGE den Neubau von 27 Schulen sowie die Sanierung von elf Schulkomplexen. Hierfür sind in der langfristigen Unternehmensplanung insgesamt mehr als 5 Mrd. EUR eingeplant. Finanziert wird dieses Investitionsprogramm durch Mittel aus einem Gesellschafterdarlehen während der Planungsphase, über eine Bauzwischenfinanzierung mittels Garantien des Landes in der Bauphase und mittels Abtretungsvereinbarung mit Einredeverzichtserklärung in der Vermietungsphase.

Im Segment Schulbau wird neben der Anzahl der Projekte in Vorbereitung bzw. im Bau auch das Geschäftsergebnis, das Investitionsvolumen und die Finanzierung berichtet.

10.3 Ansatz- und Bewertungsmethoden

Unterschiede aus der Allokation zentral angefallener Kosten ergeben sich nicht. Die Kostenverrechnung im Schulbau erfolgt direkt für Personal- und Sachkosten aus dem Bereich Schulbau sowie indirekt für Sachkosten, die der Schulbau im Konzern trägt wie z. B. Nutzung der Geschäftsräume und Infrastruktur und Personalkosten aus Dienstleistungen anderer Konzernbereiche für den Schulbau wie z. B. Gehaltsabrechnungen. Basis der indirekten Kostenverrechnung sind überwiegend Zeitaufzeichnungen.

Erträge ergeben sich aus Dienstleistungen für das Land Berlin im Rahmen der Schulbauoffensive, 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. Der Schulbau wird in seiner Anlaufphase durch ein Gesellschafterdarlehen des Landes Berlin finanziert, die konkreten Schulbau- und Sanierungsvorhaben werden durch objektkonkrete Darlehen finanziert. So können Zinsaufwendungen direkt dem Segment zugeordnet werden.

Änderungen der Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen.

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

Zur Bildung der beiden vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Die Betriebsergebnisse der Geschäftseinheiten werden jeweils von der Geschäftsführung, der verantwortlichen Unternehmensinstanz, überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Ergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Ergebnis im Konzernabschluss bewertet.

Die Segmentergebnisse entsprechen den Zwischensummen der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung. Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand unter fremden Dritten marktüblicher Konditionen ermittelt.

Wesentliche Finanzerträge, sonstige Erträge sowie Gewinne und Verluste aus den zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil die zugrunde liegenden Finanzinstrumente auf Konzernebene gesteuert werden. Zinserträge für Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 1.385 TEUR werden dem Segment Schulbau zugeordnet. Aktivierungsfähige Zinsbestandteile, die unter die Klassifizierung von IAS 23 fallen, sind dem Geschäftssegment Schulbau zuzuordnen und werden dort auch entsprechend ausgewiesen.

Finanzaufwendungen, insbesondere die Zinsaufwendungen aus Darlehen, werden den Segmenten zugeordnet, wobei der Großteil der Finanzaufwendungen auf das Segment Wohnen entfällt.

Tatsächliche Steuern, latente Steuern und bestimmte finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls nicht den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet, weil sie konzern-einheitlich gesteuert werden. Im Rahmen des Segments Schulbau erfolgt zusätzlich ein Ausweis der anteiligen Gewerbe- sowie Körperschaftssteuer. Erlöse aus Transaktionen mit anderen Segmenten werden für Konsolidierungszwecke eliminiert.

Die Überleitung der Segmentergebnisse zum Periodenergebnis der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

10.4 Überleitungsrechnung des Ergebnisses

Die Überleitungsrechnung von HGB zu IFRS zum 31.12.2024 und zum Vergleichsstichtag 31.12.2023 stellt sich wie folgt dar:

31.12.2024 in TEUR	Wohnen HGB	Schulbau HGB	HGB Summe Geschäftssegmente	Konzern HGB	Überlei- tung IFRS	Konzern IFRS
Externe Kunden	606.415	-	606.415	606.415	-41.989	564.426
Andere Segmente	-	6.374	6.374	6.374	161.416	167.790
Summe Umsatzerlöse	606.415	6.374	612.789	612.789	119.427	732.216
Erhöhung oder Verminderung des Bestands ¹⁾	11.001	-	11.001	11.001	-11.001	-
Aktiviert Eigenleistung	3.086	8.560	11.645	11.645	-79	11.566
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	-46.926	-46.926
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	-	600	600
Materialaufwand	-249.617	-339	-249.956	-249.956	-162.528	-412.484
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-73.012	-3.923	-76.935	-76.935	75	-76.860
Abschreibungen und Wertminderungen	-159.149	-2.627	-161.776	-161.776	154.969	-6.807
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	-3.798	-3.798
Finanzergebnis	-40.282	-8.181	-48.463	-48.463	5.042	-43.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52.568	-1.896	-54.464	-54.464	4.935	-49.529
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-37.244	-903	-38.147	-38.147	-19.943	-58.090
Sonstiger betrieblicher Ertrag	29.791	49	29.839	29.839	-18.069	11.770
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	81.860	81.860
Segmentergebnis	38.420	-2.887	35.533	35.533	104.564	140.097

¹⁾ Bestandsveränderung wird in IFRS in den Umsatzerlösen berücksichtigt

2023 nach Anpassung¹⁾ in TEUR	Wohnen HGB	Schulbau HGB	HGB Summe Geschäftssegmente	Konzern HGB	Überlei- tung IFRS	Konzern IFRS
Externe Kunden	560.769	-	560.769	560.769	-19.691	541.078
Andere Segmente	-	-	-	-	-	-
Summe Umsatzerlöse	560.769	-	560.769	560.769	-19.691	541.078
Erhöhung oder Verminderung des Bestands	32.764	-	32.764	32.764	-32.764	-
Aktiviere Eigenleistung	2.242	1.523	3.765	3.765	-	3.765
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	-	-	-	-	1.179.694	1.179.694
Bewertungsergebnis aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	-	-	-	-	-300	-300
Materialaufwand	-255.598	-28	-255.625	-255.625	-108.142	-363.767
Aufwendungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-61.464	-3.160	-64.624	-64.624	-	-64.624
Abschreibungen und Wertminderungen	-116.883	-7	-116.890	-116.890	106.001	-10.890
Anteil am Ergebnis von Beteiligungen	-	-	-	-	2.400	2.400
Finanzergebnis	-33.033	976	-32.057	-32.057	884	-31.173
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.946	-1.174	-38.120	-38.120	1.862	-36.257
Ertragsteuern und sonstige Steuern	-45.459	545	-44.914	-44.914	219.782	174.868
Sonstiger betrieblicher Ertrag	34.195	37	34.232	34.232	22.796	57.028
Veränderung des Bestands an Vorräten für Immobilien und sonstige Vorräte	-	-	-	-	172.783	172.783
Segmentergebnis	80.588	-1.287	79.301	79.301	-814.083	-734.783

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Der Unterschied der Abweichungen zwischen den HGB und IFRS-Kennzahlen resultiert generell aus den unterschiedlichen Ansatz- und Bewertungsregelungen und beträgt in Gänze 104,6 Mio. EUR (2023: -814,1 Mio. EUR). Dieser Effekt im Jahr 2024 ist insbesondere durch die unterschiedliche Bilanzierung der fertiggestellten Schulbauprojekten zurückzuführen. Während nach HGB eine Vermietung und Verpachtung vorliegt, erfolgt ein wirtschaftlicher Verkauf der Schule unter Anwendung des IFRS 16. Dieser Effekt zwischen HGB und IFRS beläuft sich zum 31.12.2024 im Rahmen der Umsatzerlöse auf 161,4 Mio. EUR (2023: 0 Mio. EUR) Korrespondierend dazu zeigen die Vorräte einen Abgang durch den Verkauf des Schulbauprojekts von in Summe 156,3 Mio. EUR und Zugänge für andere Schulbauprojekte von 238,2 Mio. EUR (netto somit eine Erhöhung des Vorratsbestands um 81,9 Mio. EUR). Gegenläufig hat sich im Jahr 2024 weiterhin der Effekt aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von -46,9 Mio. EUR entwickelt (2023: -1.179,7 Mio. EUR). Diese werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, da HOWOGE das entsprechende Wahlrecht zugunsten des Fair-Value-Modells ausübt. Korrespondierend hierzu werden planmäßige Gebäudeabschreibungen und außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund von Wertminderungen nach HGB in Höhe von 155,0 Mio. EUR (2023: 106,0 Mio. EUR) eliminiert. Nach IFRS sind stattdessen die jeweiligen Wertdifferenzen, die sich aus der Neubewertung ergeben, erfolgswirksam zu erfassen (IAS 40.35). Nicht realisierte Gewinne werden ebenso erfolgswirksam berücksichtigt wie Verluste durch Wertminderungen. Zudem erfolgt hieraus eine

Veränderung der latenten Steuern (IAS 12), die demzufolge nach IFRS um -19,9 Mio. EUR (2023: 219,8 Mio. EUR) anzupassen sind.

Darüber hinaus weichen Umsatzerlöse nach IFRS 15 um 119,4 Mio. EUR (2023: 19,7 Mio. EUR) von den nach HGB ausgewiesenen Umsatzerlösen ab. Dies ist im Wesentlichen auf die nach IFRS abweichende Bilanzierung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen, die unter den übrigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen werden. Unterschiede im Finanzergebnis zwischen HGB und IFRS sind im Wesentlichen bedingt durch die abweichende Bilanzierung der aufgenommenen Anleihe nach IFRS 9 (Effektivzinsmethode). Die Abweichung beläuft sich auf 5,0 Mio. EUR (2023: 0,9 Mio. EUR). In diesem Zusammenhang wurden auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen hinsichtlich der direkt zurechenbaren Aufwendungen der Anleihe angepasst. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Ergebnisses auf das angepasste EBITDA anhand der wesentlichen, nicht zahlungswirksamen Korrekturposten für das Jahr 2024 und der Vergleichsperiode 2023.

31.12.2024 in TEUR	Wohnen HGB	Schulbau HGB	HGB Summe Geschäftssegmente	Überlei- tung IFRS	Konzern IFRS
Ergebnis	38.420	-2.887	35.533	104.564	140.097
Finanzerträge	-16.710	-4.005	-20.715	-3.652	-24.367
Finanzaufwendungen	56.466	12.186	68.652	-864	67.788
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilan- zierten Beteiligungen	-	-	-	3.798	3.798
Steuern	20.616	891	21.507	19.943	41.450
Aktivierung Schulbauzinsen	-	-6.796	-6.796	-	-6.796
Abschreibungen und Wertminderungen	159.149	2.627	161.776	-155.146	6.630
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immobi- lien	-	-	-	46.926	46.926
EBITDA	257.940	2.016	259.957	19.190	279.146
EBIT	98.792	6.185	104.977	167.538	272.516
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	207.362	821	208.183	-213.545	14.808
Verschuldung	4.449.612	723.711	5.173.323	1.478.317	6.651.640
Eigenkapitalquote	31%	-2%	27%	25%	53%

2023 nach Anpassung¹⁾ in TEUR	Wohnen HGB	Schulbau HGB	HGB Summe Geschäftssegmente	Überlei- tung IFRS	Konzern IFRS
Ergebnis	80.588	-1.287	79.301	814.084	-734.783
Finanzerträge	-5.481	-1.385	-6.866	37	-6.903
Finanzaufwendungen	43.802	408	44.210	847	43.363
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilan- zierten Beteiligungen	-	-	-	2.400	-2.400
Steuern	28.908	-545	28.362	219.781	-191.419
Abschreibungen und Wertminderungen	116.883	7	116.890	109.624	7.266
Fair-Value-Änderungen Bewertungen Immo- bilien	-	-	-	-1.179.694	1.179.694
EBITDA	264.698	-2.801	261.897	-32.921	298.582
EBIT	147.816	-2.808	145.008	142.543	287.551
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	240.547	-573	239.974	-156.420	83.554
Verschuldung	4.147.987	396.705	4.544.692	1.376.072	5.920.764
Eigenkapitalquote	30%	-2%	27%	26%	56%

¹⁾ Bezüglich der Erläuterungen zu den Anpassungen wird auf das Kapitel 1.3 verwiesen

Sämtliche Erlöse wurden im Inland erwirtschaftet.

11 Angaben zu Konzernunternehmen und Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

11.1 Tochtergesellschaften

Informationen über die Konzernstruktur und Tochtergesellschaften sind in Kapitel 4.2 *Tochterunternehmen* enthalten.

11.2 Gesellschafter

Der alleinige Gesellschafter der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH ist das Land Berlin. In Bezug auf das Land Berlin gab es im Betrachtungszeitraum (2024) folgende, unmittelbare Beziehungen bzw. Transaktionen zu berichten:

- Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 05.04.2017, sowie den Ergänzungsvereinbarungen vom 11.03.2021, 31.03.2021 sowie 20.12.2022 mit Wirksamkeit bis zum 31.12.2023. Diese Vereinbarung wirkte im Jahr 2024 insofern nach, als dass die HOWOGE im Rahmen eines Ausgleichs von Mietausfällen aufgrund des Mietensstopps Zahlungen in Höhe von 1,86 Mio. EUR erhalten hatte, wobei die letzte Ausgleichszahlung im Juni 2024 in Höhe von 673 TEUR geleistet wurde;
- Mietverträge für drei Flüchtlingsunterkünfte mit einem Gesamtvolumen an Grundmieten p. a. von knapp 3,2 Mio. EUR (2023: 3,2 Mio. EUR p. a.) sowie weitere sonstige Mietverträge mit einem Gesamtvolumen p. a. von knapp 0,5 Mio. EUR (2023: 0,5 Mio. EUR);
- Die Einbringung eines Grundstücks in der Hobrechtsfelder Chaussee mit einem Einbringungswert von 11,9 Mio. EUR;
- Der Verkauf des Grundstücks Insel Gartenfeld zu einem derzeitigen Verkaufspreis von 23,5 Mio. EUR, geplant voraussichtlich für Mitte 2025;
- Weiterhin wurden verschiedene Aufwendungszuschüsse, Darlehen und Erlasse gewährt:
 - o Im Geschäftsjahr 2024 wurden in Summe 1,6 Mio. EUR (2023: 1,5 Mio. EUR) an Aufwendungszuschüssen für verschiedene Mietobjekte gewährt. Im Rahmen von Baukostenzuschüssen wurden der HOWOGE Zuschüsse für die Wohnungsbauförderung von 3, Mio. EUR (2023: 0,3 Mio. EUR) sowie für den Schulbau von 5,3 Mio. EUR (2023: 0 Mio. EUR) gewährt;
 - o Es wurden Förderdarlehen nach dem Wohnungsbauförderungsbestimmungen mit einem Volumen von 33,5 Mio. EUR (2023: 34,0 Mio. EUR) gewährt;

- Es wurden Fördermittel des Bundes (KfW) mit einem Volumen von 55,1 Mio. EUR (2023: 90,6 Mio. EUR) gewährt;
- Weiterhin wurde der HOWOGE im Rahmen der Schulbauoffensive eine Zwischenfinanzierung von 237,1 Mio. EUR (2023: 163,8 Mio. EUR), eine Endfinanzierung von 160, Mio. EUR (2023: 0 Mio. EUR) sowie Gesellschafterdarlehen in Höhe von 58,5 Mio. EUR (2023: 74,8 Mio. EUR) gewährt;
- Im Rahmen von Förderdarlehen der IBB und der KfW wurden im Geschäftsjahr 2024 Tilgungszuschüsse und Teilschulderlasse in Höhe von 10,6 Mio. EUR (2023: 23,1 Mio. EUR) gewährt. Die Gewährung erfolgt für einige Darlehen ab einem vertraglich vereinbarten Baufortschritt, für andere Darlehen unter der Voraussetzung, über einen bestimmten Zeitraum gleichbleibende Mieten zu gewährleisten.

Im Geschäftsjahr 2024 sind darüber hinaus keine weiteren nennenswerten Transaktionen mit Gesellschaftern aufgetreten.

11.3 Gemeinschaftsunternehmen

Entsprechend dem Willen des Gesellschafters, Land Berlin, ist die HOWOGE zu 50 % an der Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH, Berlin (Elisabeth-Aue), beteiligt. Die Entwicklungsgesellschaft Elisabeth-Aue GmbH wurde gemeinschaftlich mit der GESOBAU AG gegründet. Gesellschaftszweck ist die Entwicklung und Bebauung von Grundstücken, insbesondere des Entwicklungsgebiets „Elisabeth-Aue“ in Berlin Pankow. Zwischen der HOWOGE und der Entwicklungsgesellschaft besteht ein Servicevertrag. Darin ist geregelt, dass die HOWOGE für die Elisabeth-Aue definierte Dienstleistungen durchführt (im Wesentlichen beziehen diese Leistungen sich auf die Felder Recht, Einkauf und Personal) und diese der Gesellschaft in Rechnung stellt. Derzeit sind die Planungsschritte der Entwicklung der Flächen ausgesetzt, daher beschränken sich die Tätigkeiten der Elisabeth-Aue GmbH auf Grundstückeigentümergebüden. Demnach verbleiben keine signifikanten Geschäftsvorfälle der HOWOGE mit der Elisabeth-Aue GmbH.

11.4 Angaben zur Management Vergütung

Zu den Personen in Schlüsselpositionen gehören bei HOWOGE die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der HOWOGE.

Die Geschäftsführung bestand im Berichtsjahr aus:

- Ulrich Schiller
- Katharina Greis

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

1. Governance, Risk & Compliance
2. Revision
3. Nachhaltigkeit
4. Pressestelle
5. GF-Büro
6. Zentrale Bewirtschaftung
7. Operatives Bestandsmanagement
8. Prozesse und Digitalisierung
9. Informationstechnologie
10. Asset- und Portfoliomanagement
11. Technisches Management
12. Neubau
13. Schulbau
14. Unternehmenskommunikation und Marketing
15. Zentraler Einkauf
16. HOWOGE Wärme GmbH
17. Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH
18. HOWOGE Reinigung GmbH

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

1. Governance, Risk & Compliance
2. Revision
3. Nachhaltigkeit
4. Pressestelle
5. GF-Büro
6. Controlling und Datenmodellierung
7. Treasury & Investor Relations
8. Recht
9. Finanz- und Rechnungswesen
10. Personal
11. HOWOGE Servicegesellschaft mbH

Dem Aufsichtsrat gehören an:

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

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen des Konzerns umfasst die Vergütung der aktiven Geschäftsführung und Aufsichtsrats.

Die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats wurden wie folgt vergütet:

In TEUR	2024	2023
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber der Geschäftsführung	571	526
Kurzfristige fällige Leistungen gegenüber dem Aufsichtsrat	54	53
Zahlungen in beitragsorientierte Altersversorgungspläne	57	50
Gesamtvergütung	682	629

Kurzfristig fällige Leistungen enthalten die Grundvergütung, Sonderzahlungen inklusive erfolgsabhängigen Vergütungen und geldwerten Vorteilen (KFZ-Nutzung, Unfallversicherung) zuzüglich entsprechender Zuschüsse zur Sozialversicherung. Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses resultieren aus Beiträgen zur Altersversorgung und werden im Personalaufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats gewährt.

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Berlin, den 25.03.2025

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung

Geschäftsführung



Katharina Greis



Ulrich Schiller